

# GESCHÄFTSBERICHT 2018



IMMOVATION IMMOBILIEN HANDELS AG



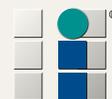
1

2

2

4

3



# GESCHÄFTSBERICHT 2018

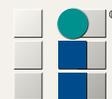
## Inhaltsverzeichnis

|          |   |    |
|----------|---|----|
| <b>A</b> | Bilanz 2018 .....   | 4  |
| <b>B</b> | Gewinn- und Verlustrechnung 2018.....   | 6  |
| <b>C</b> | Bescheinigung des Jahresabschlusses 2018<br>und der Mittelverwendungskontrolle durch<br>Brecht & Partner Steuerberatungsgesellschaft mbB..... | 8  |
| <b>D</b> | Anhang 2018.....  | 9  |
| <b>E</b> | Anlagenspiegel 2018.....  | 19 |
| <b>F</b> | Lagebericht 2018.....   | 20 |
| <b>G</b> | Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers<br>für den Jahresabschluss 2018<br>durch Jakob Wirtschaftsprüfung AG.....                            | 36 |
| <b>H</b> | Projektübersicht.....   | 39 |

Kassel, den 28.06.2019

**AKTIVA**

|   | Geschäftsjahr<br>Euro | Vorjahr<br>Euro     |
|---|-----------------------|---------------------|
| <b>A. Anlagevermögen</b>  |                       |                     |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände  |                       |                     |
| Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 6.499,50              | 13.576,00           |
| II. Sachanlagen   |                       |                     |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung  | 7.265,00              | 12.838,50           |
| III. Finanzanlagen  |                       |                     |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen   | 24.904.129,20         | 27.739.129,20       |
| 2. Beteiligungen  | 386.672,00            | 409.197,00          |
| 3. Sonstige Ausleihungen  | <u>1.850.000,00</u>   | <u>1.850.000,00</u> |
|   | 27.140.801,20         | 29.998.326,20       |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>  |                       |                     |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte   |                       |                     |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten  | 3.250.000,00          | 3.250.000,00        |
| 2. Unfertige Leistungen   | 123.454,96            | 163.069,17          |
| 3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen   | <u>159.573,03-</u>    | <u>141.864,99-</u>  |
|   | 3.213.881,93          | 3.271.204,18        |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände   |                       |                     |
| 1. Forderungen aus Vermietung   | 67.042,74             | 61.445,05           |
| 2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen   | 1.092.067,43          | 1.094.999,33        |
| 3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen   | 3.373.558,71          | 3.022.228,72        |
| 4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht  | 2.737.970,06          | 2.888.675,91        |
| 5. Sonstige Vermögensgegenstände  | <u>693.272,58</u>     | <u>1.385.407,69</u> |
|   | 7.963.911,52          | 8.452.756,70        |
| III. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten  | 320.914,49            | 1.952.199,37        |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>  | 5.649,68              | 66.194,51           |
|   | <hr/>                 | <hr/>               |
|   | 38.658.923,32         | 43.767.095,46       |
|   | <hr/> <hr/>           | <hr/> <hr/>         |

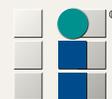


## PASSIVA

|  | Geschäftsjahr<br>Euro | Vorjahr<br>Euro      |
|--|-----------------------|----------------------|
| <b>A. Eigenkapital</b>   |                       |                      |
| I. Gezeichnetes Kapital  | 500.000,00            | 500.000,00           |
| II. Kapitalrücklage  | 55.000,00             | 55.000,00            |
| III. Gewinnrücklagen   |                       |                      |
| Gesetzliche Rücklage   | 1.421,00              | 1.421,00             |
| IV. Bilanzgewinn   | 1.330.525,96          | 892.671,90           |
| <b>B. Genussrechtskapital</b>  | 28.333.930,00         | 34.685.349,00        |
| <b>C. Rückstellungen</b>   |                       |                      |
| Sonstige Rückstellungen  | 152.489,23            | 131.601,56           |
| <b>D. Verbindlichkeiten</b>  |                       |                      |
| 1. Anleihen  | 976.000,00            | 0,00                 |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                      | 17.976,14             | 32.539,96            |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen                                   | 2.523.021,20          | 2.248.155,03         |
| 4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 0,00                  | 126.311,19           |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten  | <u>3.262.861,20</u>   | <u>4.028.165,38</u>  |
|  | 6.779.858,54          | 6.435.171,56         |
| <b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>   | 4.142,68              | 6.213,60             |
| <b>F. Passive latente Steuern</b>  | 1.501.555,91          | 1.059.666,84         |
|  | <hr/>                 | <hr/>                |
|  | <u>38.658.923,32</u>  | <u>43.767.095,46</u> |

## B | GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018

|   | Geschäftsjahr<br>Euro | Vorjahr<br>Euro   |
|---|-----------------------|-------------------|
| 1. Umsatzerlöse   |                       |                   |
| Aus der Hausbewirtschaftung   | 394.153,44            | 401.768,81        |
| Aus anderen Lieferungen und Leistungen  | <u>2,52-</u>          | <u>8,62-</u>      |
|   | 394.150,92            | 401.760,19        |
| 2. Sonstige betriebliche Erträge  | <u>62.093,76</u>      | <u>125.975,11</u> |
| 3. Gesamtleistung   | 456.244,68            | 527.735,30        |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen   |                       |                   |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung   | 339.988,93            | 308.359,03        |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen   | <u>0,00</u>           | <u>33,84-</u>     |
|   | <u>339.988,93</u>     | <u>308.325,19</u> |
| 5. Rohergebnis  | 116.255,75            | 219.410,11        |
| 6. Personalaufwand  |                       |                   |
| a) Löhne und Gehälter   | 745.811,25            | 767.768,09        |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung<br>und für Unterstützung                   | <u>137.417,24</u>     | <u>141.325,90</u> |
|   | 883.228,49            | 909.093,99        |
| 7. Abschreibungen<br>auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagever-<br>mögens und Sachanlagen | 13.664,59             | 14.158,57         |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen   |                       |                   |
| a) Raumkosten   | 0,00                  | 473,64            |
| b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben   | 111.386,00            | 103.243,64        |
| c) Reparaturen und Instandhaltungen   | 18.366,16             | 17.396,32         |
| d) Fahrzeugkosten   | 44.183,84             | 51.331,81         |
| e) Werbe- und Reisekosten   | 22.341,24             | 27.126,47         |
| f) Kosten der Warenabgabe   | 128.892,57            | 375.665,20        |
| g) Verschiedene betriebliche Kosten   | 367.531,81            | 263.425,85        |
| h) Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlage-<br>vermögens                                | 0,00                  | 2,50              |



---

|   |                  |                     |
|---|------------------|---------------------|
| i) Verluste aus Wertminderungen oder aus dem Abgang von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellungen in die Wertberichtigung zu Forderungen | 41.400,00        | 42.134,95           |
| j) Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen  | <u>137,16</u>    | <u>49.208,83</u>    |
|   | 734.238,78       | 930.009,21          |
| 9. Erträge aus Beteiligungen  | 5.539,58         | 0,00                |
| 10. Auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne                               | 4.088.090,34     | 6.741.691,53        |
| 11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge  | 24.819,75        | 3.208,37            |
| 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen  | 2.012.131,05     | 2.481.529,94        |
| 13. Aufwendungen aus Verlustübernahme   | 79.247,84        | 105.606,57          |
| 14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag  | <u>73.663,27</u> | <u>2.075.510,19</u> |
| 15. Ergebnis nach Steuern   | 438.531,40       | 448.401,54          |
| 16. Sonstige Steuern  | 677,34           | 473,38              |
| 17. Jahresüberschuss  | 437.854,06       | 447.928,16          |
| 18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr   | 892.671,90       | 444.743,74          |
| 19. Bilanzgewinn  | 1.330.525,96     | 892.671,90          |

## 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 2018 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.

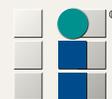
Wir haben unseren Auftrag unter Beachtung der Verlautbarung der Bundessteuerberaterkammer zu den Grundsätzen für die Erstellung von Jahresabschlüssen durchgeführt. Dieser umfasst die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anhangs auf Grundlage der Buchführung und des Inventars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

Beverungen, 24. Juni 2019

**BRECHT & PARTNER**  
Steuerberatungsgesellschaft mbB

Diplom Ökonomin  
**Daniela Strohmenger**  
Steuerberaterin

Diplom Kauffrau  
**Anika Spindler**  
Steuerberaterin



## 1. Allgemeine Angaben

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

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG).

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 17. Juli 2015 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 **zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte** wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen.

**Erhaltene Anzahlungen** für Betriebskostenvorauszahlungen wurden offen von den Vorräten abgesetzt.

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

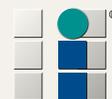
Der **Kassenbestand** und die **Guthaben bei Kreditinstituten** wurden mit ihrem Nominalwert angesetzt.

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.

Als **passive Rechnungsabgrenzungsposten** werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Stichtag betreffen.



**Aktive und passive 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 Geschäftsjahresabschreibung je Posten der Bilanz 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.

| <b>Firmenname / Sitz</b>   | <b>Anteilshöhe</b> | <b>Eigenkapital</b> | <b>Ergebnis 2018</b> |
|--|--------------------|---------------------|----------------------|
|  |                    | <b>Euro</b>         | <b>Euro</b>          |
| Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, Kassel | 100,0%             | 17.135.000,00       | *1.808.380,56        |
| IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH, Kassel                        | 100,0%             | 3.375.000,00        | *43.402,07           |
| GLOBAL CONZEPT GmbH, Kassel  | 100,0%             | 1.465.564,59        | *940.111,05          |
| Ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH, Kassel              | 100,0%             | 500.564,59          | *130.589,71          |
| iCapital Consulting- & Vertriebsgesellschaft mbH, Kassel                 | 100,0%             | 123.024,90          | *-79.247,84          |
| IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungs GmbH, Kassel                          | 100,0%             | 27.000,00           | *389.263,67          |
| Adamietz & Bergmann Immobilien GbR, Kassel                               | 88,0%              | 51.711,57           | -148.947,57          |
| Immokles AG, Kassel  | 100,0%             | 14.776.000,00       | *1.776.343,30        |
| IMMOVATION Wohnungsbau-genossenschaft eG, Kassel                         | 99,9%              | 1.647.166,43        | 69.448,28            |

\*=Mit den Kapitalgesellschaften besteht ein Ergebnisabführungsvertrag

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Der Betrag der Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt Euro 22.860,10 (Vorjahr: Euro 328.911,80).

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

### **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Wesentlichen Abgrenzungen für Versicherungen.

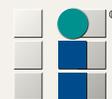
### **Eigenkapital**

Das **Grundkapital** der Aktiengesellschaft beläuft sich zum Bilanzstichtag auf Euro 500.000,00. Es ist eingestellt in 250.000 Aktien zum Nennbetrag von Euro 2,00 je Aktie. Bei den Aktien handelt es sich um Inhaberaktien. Die Aktien sind voll eingezahlt. Allein-Aktionär zum Bilanzstichtag ist Herr Dipl.-Kaufmann Lars Bergmann mit 250.000 Aktien.

Die **Kapitalrücklage** beträgt zum 31. Dezember 2018 unverändert Euro 55.000,00.

Die **gesetzliche Rücklage** hat sich zum Stichtag nicht verändert und beträgt Euro 1.421,00.

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 2018 waren folgende Rechte nach § 160 Abs. 1 Nr. 6 AktG vorhanden:

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| <b>Art der Rechte</b> | <b>Zahl der Rechte</b> |
| Genussrechte          | 2.833.393              |

Das zum Bilanzstichtag eingezahlte Genussrechtskapital hat folgende Mindestrestlaufzeiten:

| Restlaufzeit | Betrag in Euro       |
|--------------|----------------------|
| 1 Jahr       | 12.237.270,00        |
| 2 Jahre      | 5.183.330,00         |
| 3 Jahre      | 5.062.700,00         |
| 4 Jahre      | 5.011.630,00         |
| 5 Jahre      | 839.000,00           |
|              | <b>28.333.930,00</b> |

### Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Abschluss und Prüfungskosten sowie für Personalkosten

### Verbindlichkeiten

|  | Bilanz              |                     | davon Restlaufzeit  |                     |                     |                 |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------|
|  | 31.12.2018<br>Euro  | Vorjahr<br>Euro     | bis 1 Jahr<br>Euro  | Vorjahr<br>Euro     | über 1 Jahr<br>Euro | Vorjahr<br>Euro |
| 1. Anleihen  | 976.000,00          | 0,00                | 0,00                | 0,00                | 976.000,00          | 0,00            |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                      | 17.976,14           | 32.539,96           | 17.976,14           | 32.539,96           | 0,00                | 0,00            |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen                                   | 2.523.021,20        | 2.248.155,03        | 2.523.021,20        | 2.248.155,03        | 0,00                | 0,00            |
| 4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 0,00                | 126.311,19          | 0,00                | 126.311,19          | 0,00                | 0,00            |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten  | 3.262.861,20        | 4.028.165,38        | 3.262.861,20        | 4.028.165,38        | 0,00                | 0,00            |
|  | <b>6.779.858,54</b> | <b>6.435.171,56</b> | <b>5.803.858,54</b> | <b>6.435.171,56</b> | <b>976.000,00</b>   | <b>0,00</b>     |

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus den abgeschlossenen Ergebnisabführungsverträgen. Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt zum Bilanzstichtag Euro 976.000,00 (Vorjahr: Euro 0,00) In den ausgewiesenen sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus stillen Beteiligungen in Höhe von Euro 300.000,00 enthalten. Ferner sind in den sonstigen Verbindlichkeiten die auf die ausgegebenen Genussrechte entfallende Grundausschüttung sowie die prospektierte Gewinnbeteiligung 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 1.501.555,91 erfolgt saldiert und beinhaltet u. a. Differenzen zwischen den handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen der Organgesellschaften. Die latenten Steuern setzten sich wie folgt zusammen:

|   | <b>Aktive<br/>latente Steuern<br/>Euro</b> | <b>Passive<br/>Latente Steuern<br/>Euro</b> | <b>Saldo<br/>Euro</b> |
|---|--|---|-----------------------|
| Aus dem Organträger:<br>IMMOVATION Immobilien Handels AG  |  |   |                       |
| Finanzanlagevermögen  | 108.753,59                                 | 0,00  | 108.753,59            |
| Gewerbesteuerlicher Verlustvortrag  | 157.094,17                                 | 0,00  | 157.094,17            |
| Aus der Organgesellschaft:<br>Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal<br>Kornwestheim mbH |  |   |                       |
| Sachanlagevermögen  | 0,00                                       | - 1.738.677,64                              | - 1.738.677,64        |
| Finanzanlagevermögen  | 62,25                                      | 0,00  | 62,25                 |
| Aus der Organgesellschaft:<br>IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH                           |  |   |                       |
| Sachanlagevermögen  | 0,00                                       | - 28.815,37                                 | - 28.815,37           |
| Aus der Organgesellschaft:<br>Immokles AG   |  |   |                       |
| Finanzanlagevermögen  | 27,09                                      | 0,00  | 27,09                 |
| Summe:  | 265.937,10                                 | - 1.767.493,01                              | -                     |
| <b>Bilanzierung Passivüberhang:</b>   |  |   | <b>- 1.501.555,91</b> |

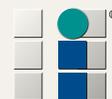


## 4. Haftungsverhältnisse

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB:

- Selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von Euro 700.000,00 zugunsten der Sparkasse Mecklenburg-Schwerin zur Absicherung eines Darlehens der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG (verbundenes Unternehmen).
- Selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von Euro 12.000.000,00 zugunsten der Stadtparkasse Düsseldorf zur Absicherung eines Darlehens der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG (verbundenes Unternehmen).
- Höchstbetragsbürgschaft in Höhe von Euro 1.000.000,00 zugunsten der Raiffeisenbank eG Baunatal zur Absicherung eines Darlehens der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG (verbundenes Unternehmen).
- Höchstbetragsbürgschaftshaftung in Höhe von Euro 30.000.000,00 zugunsten der Kreissparkasse Ludwigsburg zur Absicherung eines Kontokorrentkredits der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH (verbundenes Unternehmen).
- Kapitalbelassungserklärung in Höhe von Euro 5.000.000,00 zugunsten der Kreissparkasse Ludwigsburg zur Absicherung eines Kontokorrentkredits der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH (verbundenes Unternehmen).
- Verpflichtung, auf erste schriftliche Anforderung der IMMOVATION Wohnungsbaugenossenschaft eG (verbundenes Unternehmen) eine Gesamtgrundschuld in Höhe von Euro 300.000,00 zur Mithaft im jeweils nächstfolgenden Rang einzutragen.
- Selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von Euro 700.000,00 zugunsten der Deutschen Kreditbank AG zur Absicherung eines Darlehens der IMMOVATION Wohnungsbaugenossenschaft eG (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).





## 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. 1. KG  
Sitz Kassel  
Rechtsform AG & Co. KG

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:

| <u>Arbeitnehmergruppen</u>   | <u>Zahl</u> |
|--|-------------|
| Angestellte  | 19          |
| davon vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter                                       | 19          |
| Die Gesamtzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt damit | 19          |

## **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 2018 wird in Anspruch genommen.

## **8. Nachtragsbericht**

Nach Buchungsschluss und Erstellung des Jahresabschlusses sind keine Vorgänge eingetreten, die die Ertrags-, Finanz- oder Vermögenslage der Gesellschaft maßgeblich beeinflussen.

## **9. Ergebnisverwendungsvorschlag**

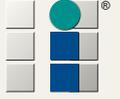
Der Hauptversammlung wird durch den Vorstand vorgeschlagen, das Ergebnis auf neue Rechnung vorzutragen.

## **10. Unterschrift des Vorstandes**

Kassel, 24. Juni 2019



Dipl.-Kfm. Lars Bergmann



|  | Anschaffungs- und Herstellungskosten |                     |                     | Kumulierte Abschreibungen   |                             |   | Buchwert<br>Stand<br>31.12.2018<br>EURO |
|--|--------------------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|---|---|
|  | Stand<br>01.01.2018<br>EURO          | Zugänge<br>EURO     | Abgänge<br>EURO     | Stand<br>31.12.2018<br>EURO | Stand<br>01.01.2018<br>EURO | Abschreibungen<br>Geschäftsjahr<br>EURO |   |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>  |                                      |                     |                     |                             |                             |   |   |
| 1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 34.991,56                            | 0,00                | 0,00                | 34.991,56                   | 21.415,56                   | 7.076,50                                | 6.499,50                                |
| <b>Summe immaterielle Vermögensgegenstände</b>   | <b>34.991,56</b>                     | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>         | <b>34.991,56</b>            | <b>21.415,56</b>            | <b>7.076,50</b>                         | <b>6.499,50</b>                         |
| <b>II. Sachanlagen</b>   |                                      |                     |                     |                             |                             |   |   |
| 1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung  | 42.558,00                            | 1.014,59            | 0,00                | 43.602,59                   | 29.749,50                   | 6.588,09                                | 7.265,00                                |
| <b>Summe Sachanlagen</b>   | <b>42.558,00</b>                     | <b>1.014,59</b>     | <b>0,00</b>         | <b>43.602,59</b>            | <b>29.749,50</b>            | <b>6.588,09</b>                         | <b>7.265,00</b>                         |
| <b>III. Finanzanlagen</b>  |                                      |                     |                     |                             |                             |   |   |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen  | 27.739.129,20                        | 2.530.000,00        | 5.365.000,00        | 24.904.129,20               | 0,00                        | 0,00                                    | 24.904.129,20                           |
| 2. Beteiligungen   | 409.197,00                           | 97.475,00           | 120.000,00          | 386.672,00                  | 0,00                        | 0,00                                    | 386.672,00                              |
| 3. sonstige Anteile  | 1.850.000,00                         | 0,00                | 0,00                | 1.850.000,00                | 0,00                        | 0,00                                    | 1.850.000,00                            |
| <b>Summe Finanzanlagen</b>   | <b>29.998.326,20</b>                 | <b>2.267.475,00</b> | <b>5.485.000,00</b> | <b>27.140.801,20</b>        | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>                             | <b>27.140.801,20</b>                    |
| <b>Summe Anlagevermögen</b>  | <b>30.075.905,76</b>                 | <b>2.628.489,59</b> | <b>5.485.000,00</b> | <b>27.219.395,35</b>        | <b>51.165,06</b>            | <b>13.664,59</b>                        | <b>27.154.565,70</b>                    |

## **IMMOVATION Immobilien Handels AG**

### **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018**

#### **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.

##### **2. Forschung und Entwicklung**

Hier sind keine Angaben erforderlich.

#### **II. Wirtschaftsbericht**

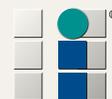
##### **1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen**

###### **a) Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Die deutsche Wirtschaft ist nach Angaben des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) im Jahr 2018 preisbereinigt in einem unruhigen außenwirtschaftlichen Umfeld und trotz der Produktions- und Absatzstörungen bei den Pkw-Herstellern solide um 1,5 % gewachsen.

Ausschlaggebend für das anhaltende Wachstum waren die Impulse aus der Binnenwirtschaft. Aufgrund der geringeren Dynamik der Weltwirtschaft haben die Ausfuhren langsamer zugenommen als im Vorjahr. Sie sind damit weniger stark gewachsen als die von der starken Binnenwirtschaft nachgefragten Einfuhren. (BMWi, „Die wirtschaftliche Lage in Deutschland des letzten Jahres“, Pressemitteilung 15.01.2019)

Aufgrund der guten Beschäftigungs- und Einkommensentwicklung sind die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Jahr 2018 spürbar um 1,0 % gestiegen – jedoch deutlich weniger stark als ihre real verfügbaren Einkommen, die um 1,8 % zulegten. (BMWi, „Die wirtschaftliche Lage in Deutschland des letzten Jahres“, Pressemitteilung 15.01.2019)



Vom Arbeitsmarkt kamen nach Angaben des BMWi zum Jahresende 2018 weiterhin positive Nachrichten. Die Erwerbstätigkeit wurde im November auf über 45,2 Mio. Personen ausgeweitet. Saisonbereinigt lag der Zuwachs zum Vormonat mit 34.000 Personen im Mittel der letzten Monate. (BMWi, „Die wirtschaftliche Lage in Deutschland des letzten Jahres“, Pressemitteilung 15.01.2019)

Die positive Entwicklung am Arbeitsmarkt hält im ersten Quartal 2019 ungeachtet der konjunkturellen Abschwächung an. Allerdings zeichnet sich eine langsamere Gangart bei der Ausdehnung der Beschäftigung ab, so das BMWi. Die Zahl der Erwerbstätigen hat demnach im Februar um 39.000 Personen zugenommen und liegt im monatlichen Durchschnitt der letzten zwölf Monate. Im März sank die Zahl der Arbeitslosen saisonbereinigt nach einem kräftigen Rückgang im Februar um 7.000 Personen. Nach den Ursprungszahlen ging sie auf 2,3 Mio. Personen und die Arbeitslosenquote auf 5,1 % zurück. (BMWi, „Schlaglichter der Wirtschaftspolitik“, Monatsbericht Mai 2019)

## **b) Branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Die Analyse der Immobilienwirtschaft durch den Zentralen Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) kommt im Februar 2019 zu einem positiven Ergebnis für die Branche: „Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum, günstige Finanzierungsbedingungen, demografische Faktoren und die insgesamt gute Wirtschaftslage lässt die Immobilienwirtschaft in Deutschland ungebrochen dynamisch wachsen.“ (ZIA, Pressemitteilung zum Frühjahrsgutachten 2019, 19.02.2019)

Im Jahr 2018 sind nach den Ergebnissen der ZIA-Gutachter 61,1 Milliarden Euro in Wirtschaftsimmobilen investiert worden (Berechnungsstand: Dezember 2018). Das entspricht einem Anstieg um 5,2 % im Vergleich zum Jahr 2017. Der größte Anteil des investierten Kapitals floss mit 47,1 % in das Segment Büroimmobilien.

Die Leerstandsquote bei Büroimmobilien ist in 2018 weiter gesunken. Mittlerweile herrscht in 35 Büromärkten in Deutschland mit einer Leerstandsrate von 3,0 % quasi Vollvermietung. Besonders drastisch habe sich die Situation in den A-Standorten entwickelt: Die geringste Leerstandsquote kann München mit 1,5 % aufweisen. Mit 1,7 % folgt Berlin. Auch in Stuttgart, der Projektregion der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, hat die Leerstandsquote mit einem Wert von nur 2,2 % praktisch Vollvermietung erreicht. (ZIA, Pressemitteilung zum Frühjahrsgutachten 2019, 19.02.2019) Damit sind die Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Vermietung, insbesondere für das Salamander-Areal, mit seinen zahlreichen vermieteten Büroräumen, weiterhin günstig, da der nahegelegene und bestens erreichbare Standort Kornwestheim eine Alternative zu Stuttgart bieten kann.

Die Preise der Neuvertragsmieten für Wohnungen in Deutschland sind nach Angaben des ZIA ebenfalls weiter gestiegen. Der Anstieg fiel zum dritten Quartal 2018 mit 3,9 % etwas stärker aus als der Anstieg im entsprechenden Vorjahreszeitraum (3,6 %). Auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind in 2018 mit einem Plus von 8,2 % weiter gestiegen. (ZIA, Pressemitteilung zum Frühjahrsgutachten 2019, 19.02.2019)

Die Preissteigerung bei Miet- und Eigentumswohnungen hält bisher auch in 2019 weiter an. Nach den Ergebnissen des vom Empirica Institut ermittelten Immobilienpreisindex für das erste Quartal 2019 legen die Indices von Miet- und Eigentumswohnungen sowie von Ein- oder Zweifamilienhäusern im Durchschnitt aller Baujahre weiter zu. Der Index für Eigentumswohnungen ist mit einem Zuwachs von 2,4 % gegenüber dem letzten Quartal am stärksten angestiegen. Auch die Mietpreise haben mit einem Wachstum von 1,1 % gegenüber dem letzten Quartal weiter angezogen. (Empirica AG, „Immobilienpreisindex 1/2019“, 04.2019)

### 2. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2018 ist erneut zur Zufriedenheit der Unternehmensführung verlaufen. Als zufriedenstellend stufen wir dabei insbesondere ein, dass die prospektierte Grundausschüttung an die Genussrechtsinhaber wieder geleistet werden kann.

Die Bilanzsumme ist im Verhältnis von 2017 zu 2018 um ca. 11,7 % auf 38,7 Mio. EUR vermindert. Bei der 3. Genussrechtstranche konnten bis zur Schließung der Emission am 30.06.2016 insgesamt ca. 16,1 Mio. EUR platziert werden. Bis zum 31.12.2018 flossen ca. 97,4 Mio. EUR Gesamtkapital einschließlich Zinszahlungen an die Anleger der 1., 2. und 3. Genussrechtstranche zurück.

Im Berichtsjahr wurde eine Inhaber-Teilschuldverschreibung mit einem Gesamtnennbetrag in Höhe von 20.000.000,00 EUR und einer Laufzeit bis zum 30. September 2024 emittiert. Die Schuldverschreibung wird bezogen auf den Gesamtnennbetrag mit 5,00% p.a. für die Zeit bis einschließlich dem 30.09.2024 fest verzinst. Die Zeichnungsfrist endet am 12.09.2019.

Im Berichtsjahr existierte noch eine Immobilie in Hamm. Die Umsatzerlöse sind in 2018 im Verhältnis zum Vorjahr geringfügig auf 394,2 TEUR gesunken. Die strategische Ausrichtung der IMMOVATION Immobilien Handels AG ist die Holdingfunktion.

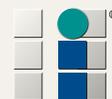
Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich in 2018 um 64,0 TEUR vermindert.

Die Aufwendungen für Immobilien haben sich um 31,7 TEUR erhöht.

Der Personalaufwand ist im Berichtsjahr um ca. 2,9 % im Vergleich zu 2017 gesunken. Die durchschnittliche Arbeitnehmerzahl ist im Berichtsjahr mit 19 Mitarbeitern im Vergleich zum Vorjahr (22) leicht zurückgegangen.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind im Berichtsjahr um ca. 19 % gesunken.

Insgesamt erreichen wir damit ein leicht unter dem Vorjahr liegendes Jahresergebnis in Höhe von 437,9 TEUR nach Genussrechtszinsen.



### 3. Lage

Die Lage der IMMOVATION AG-Unternehmensgruppe ist nach wie vor geprägt von ihrem operativen Geschäft.

#### a) Ertragslage

Die Entwicklung der Ertragslage stellt sich im Zeitablauf der vergangenen vier Geschäftsjahre (2015-2018) wie folgt dar:

|      | <b>Gesamt-<br/>leistung</b> | Aufwand für<br>Immobilien | <b>Roh-<br/>ergebnis</b> | Personal-<br>aufwand | Abschrei-<br>bungen | sonst. betr.<br>Aufwand |
|------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|
|      | <b>TEUR</b>                 | TEUR                      | <b>TEUR</b>              | TEUR                 | TEUR                | TEUR                    |
| 2015 | <b>3.684,3</b>              | 3.296,1                   | <b>388,2</b>             | 741,0                | 11,2                | 1.466,1                 |
| 2016 | <b>430,6</b>                | 263,2                     | <b>167,5</b>             | 777,1                | 12,4                | 5.564,1                 |
| 2017 | <b>527,7</b>                | 308,3                     | <b>219,4</b>             | 909,1                | 14,2                | 930,0                   |
| 2018 | <b>456,2</b>                | 340,0                     | <b>116,3</b>             | 883,2                | 13,7                | 734,2                   |

|      | <b>positiver</b> Saldo<br>Ergebnis-<br>abführungen /<br>Verlustübernahmen | <b>negativer</b> Saldo<br>Zinsertrag abzgl.<br>Zinsaufwand | <b>Jahres-<br/>überschuss</b> |
|------|---|--|-------------------------------|
|      | TEUR  | TEUR   | TEUR                          |
| 2015 | 6.100,7   | 3.446,7  | <b>298,9</b>                  |
| 2016 | 12.837,4  | 2.759,5  | <b>69,2</b>                   |
| 2017 | 6.636,1   | 2.478,3  | <b>447,9</b>                  |
| 2018 | 4.008,8   | 1.987,3  | <b>437,9</b>                  |

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst durch die Zinsaufwendungen für das Genussrechtskapital sowie die Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften.

Die nachfolgenden Kennzahlen spiegeln die Ertragslage wider:

|  | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Kennzahlen</b>  | %           | %           | %           | %           |
| Eigenkapitalrentabilität                                 | 23,2        | 30,9        | 6,9         | 32,1        |
| Return on Sales (Jahresüberschuss / Gesamtleistung)      | 96,0        | 84,9        | 16,1        | 8,1         |
| Materialaufwandsquote (Materialaufwand / Gesamtleistung) | 74,5        | 58,4        | 61,1        | 89,5        |
| Personalaufwandsquote (Personalaufwand / Gesamtleistung) | 193,6       | 172,3       | 180,5       | 20,1        |
| Abschreibungsquote (Abschreibungen / Gesamtleistung)     | 3,0         | 2,7         | 2,9         | 0,3         |
| Zinsdeckungsgrad (EBITDA/Zinsaufwand)                    | 126,1       | 202,3       | 241,4       | 124,2       |

|                   | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|-------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Kennzahlen</b> | TEUR        | TEUR        | TEUR        | TEUR        |
| EBIT              | 2.498,8     | 5.005,0     | 6.650,3     | 4.269,9     |
| EBITDA            | 2.512,5     | 5.019,1     | 6.662,7     | 4.281,1     |

**b) Finanzlage**

|      | Funds from Operations (FFO) | Finanzmittelfonds am Ende der Periode |
|------|-----------------------------|---------------------------------------|
|      | TEUR                        | TEUR                                  |
| 2015 | 310,1                       | 1.347,0                               |
| 2016 | 1.181,6                     | 1.656,7                               |
| 2017 | 462,1                       | 1.952,2                               |
| 2018 | 451,6                       | 320,9                                 |

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

| Kennzahlen   | 2018<br>TEUR | 2017<br>TEUR | 2016<br>TEUR | 2015<br>TEUR |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Jahresüberschuss   | 437,9        | 447,9        | 69,2         | 298,9        |
| + Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 13,7         | 14,2         | 12,4         | 11,2         |
| + Abschreibungen auf das Umlaufvermögen  | 0,00         | 0,0          | 1.100,0      | 0,00         |
| = FFO  | 451,6        | 462,1        | 1.181,6      | 310,1        |

Die Abschreibungen auf das Umlaufvermögen im Geschäftsjahr 2016 betreffen das Objekt Ahornweg in Hamm (TEUR 1.100,0).

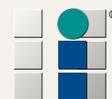
Der Finanzmittelfonds am Ende der Periode setzt sich zusammen aus den liquiden Mitteln der Gesellschaft. Die Veränderung im Berichtsjahr resultiert im Wesentlichen aus der Rückzahlung von Verbindlichkeiten (Ausläufer an Genussrechten).

**c) Vermögenslage**

Die Vermögensseite der Bilanz ist geprägt von den Finanzanlagen, die mit 70,2 % den wesentlichen Vermögensposten darstellen. Hier erfolgen Investitionen in operative Unternehmensbeteiligungen (Projektgesellschaften), so dass die Gesellschaft langfristig als Holdinggesellschaft anzusehen ist.

Im Zeitablauf der vergangenen Abschlussstichtage (2015-2018) hat sich die Vermögenslage wie folgt entwickelt:

|      | Immaterielle Vermögensgegenstände u. Sachanlagen | Finanzanlagen | Vorräte | Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände | Flüssige Mittel | Rechnungsabgrenzungsposten | Bilanzsumme |
|------|--|---------------|---------|---|-----------------|----------------------------|-------------|
|      | TEUR   | TEUR          | TEUR    | TEUR  | TEUR            | TEUR                       | TEUR        |
| 2015 | 20,5   | 23.899,3      | 4.350,0 | 17.681,5                                    | 1.347,0         | 518,5                      | 47.816,9    |
| 2016 | 27,6   | 29.947,3      | 3.269,6 | 15.752,3                                    | 1.656,7         | 294,2                      | 50.947,7    |
| 2017 | 26,4   | 29.998,3      | 3.271,2 | 8.452,8                                     | 1.952,2         | 66,2                       | 43.767,1    |
| 2018 | 13,8   | 27.140,8      | 3.213,9 | 7.963,9                                     | 320,9           | 5,6                        | 38.658,9    |



## d) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur setzt sich im Wesentlichen aus dem Genussrechtskapital zusammen (73,3 %). Hierüber wird der wesentliche Teil der Vermögensseite finanziert.

In der Entwicklung der letzten Jahre ergibt sich folgende Übersicht für die Kapitalstruktur:

|             | Eigenkapital | Genussrechtskapital | Rückstellungen | Anleihe | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | Verbindlichkeiten IMMOVATION-Gruppe (Verbund) |
|-------------|--------------|---------------------|----------------|---------|--|---|
|             | TEUR         | TEUR                | TEUR           | TEUR    | TEUR   | TEUR  |
| <b>2015</b> | 931,9        | 43.114,8            | 391,5          | 0,0     | 102,3  | 678,7   |
| <b>2016</b> | 1.001,2      | 41.361,3            | 3.498,1        | 0,0     | 92,7   | 706,4   |
| <b>2017</b> | 1.449,1      | 34.685,3            | 131,6          | 0,0     | 32,5   | 2.374,5                                       |
| <b>2018</b> | 1.886,9      | 28.333,9            | 152,5          | 976,0   | 18,0   | 2.523,0                                       |

|             | sonstige Verbindlichkeiten | Rechnungsabgrenzungsposten | Passive latente Steuern | Bilanzsumme |
|-------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------|-------------|
|             | TEUR                       | TEUR                       | TEUR                    | TEUR        |
| <b>2015</b> | 2.595,9                    | 1,8                        | 0,0                     | 47.816,9    |
| <b>2016</b> | 3.787,8                    | 3,2                        | 497,0                   | 50.947,7    |
| <b>2017</b> | 4.028,2                    | 6,2                        | 1.059,7                 | 43.767,1    |
| <b>2018</b> | 3.262,9                    | 4,1                        | 1.501,6                 | 38.658,9    |

Die nachfolgenden Kennzahlen spiegeln die Vermögens- und Kapitalstruktur wider:

| Kennzahlen  | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  |
|---|-------|-------|-------|-------|
|   | %     | %     | %     | %     |
| Eigenkapitalquote   | 4,9   | 3,3   | 2,0   | 1,9   |
| Anlagenintensität   | 70,2  | 68,6  | 58,8  | 50,0  |
| Forderungsquote   | 20,6  | 19,3  | 30,9  | 37,0  |
| Working Capital Ratio (Umlaufvermögen/kurzf. Verbindlichkeiten) | 198,1 | 212,5 | 450,8 | 692,3 |

### III. Prognosebericht

#### a) Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresendquartal 2018 stabilisiert. Sie zeigt jedoch „weiterhin ein gemischtes Bild“, so das BMWi in seinem Monatsbericht „Schlaglichter der Wirtschaftspolitik“ im Mai 2019. Nach Einschätzung des BMWi läuft der Konjunkturmotor im Dienstleistungsbereich und vor allem in der Bauindustrie nach wie vor gut. Angesichts der gedrosselten Weltwirtschaft befinde sich die Industrie „in einer konjunkturellen Schwächephase“. „Wichtige binnenwirtschaftliche Auftriebskräfte sind aber weiterhin stark.“

Weiter heißt es in dem Bericht: „Die Beschäftigung und die Einkommen steigen und sorgen für eine Ausweitung der privaten Konsumausgaben. Hinzu kommen noch expansive fiskalische Maßnahmen, von denen neben den privaten Haushalten auch die staatlichen Konsumausgaben und Investitionen profitieren.“ Auf weitere Sicht erwartet das BMWi eine Erholung der Konjunktur: „Die globale Wirtschaft wird ihre aktuelle Schwäche nach und nach überwinden und auch der heimischen Industrie wieder günstigere Absatzperspektiven bieten.“ (BMWi, „Schlaglichter der Wirtschaftspolitik“, Monatsbericht Mai 2019)

Auch wenn sich die Konjunktur in den kommenden Monaten weniger dynamisch entwickeln sollte als bisher lässt der deutsche Immobilienmarkt nach Einschätzung der Geschäftsführung weiterhin eine positive Entwicklung für die zentralen Geschäftsbereiche der IMMOVATION Immobilien Handels AG, der Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien im Bestand sowie der Projektierung von Wohnimmobilien erwarten.

Das Leerstandsniveau von Büroimmobilien bewegt sich in 35 Büromärkten auf bzw. unter der Schwelle von 3,0%. Dies entspricht einer Vollvermietung – abzüglich einer unterstellten Fluktuationsreserve. „Die hohe Nachfrage dürfte auch 2019 kaum zu bewältigen sein“, stellen die Immobilienweisen in ihrem „Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2019“ fest. Besonders knapp sind demnach die stark nachgefragten, kurzfristig bezugsfähigen Neubauf Flächen. Die Situation in den Städten mit sehr geringen Angebotsvolumen dürfte sich 2019 noch stärker zuspitzen“. (ZIA, „Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2019“, Zusammenfassung)

Nach Ansicht des Präsidenten des ZIA, Dr. Andreas Mattner, spiegeln diese Zahlen die angespannte Lage auf vielen deutschen Wohnungsmärkten. „Die Anstiege sind das Ergebnis eines weiterhin zu knappen Wohnungsangebots.“ (ZIA, Pressemitteilung zum Frühjahrgutachten 2019, 19.02.2019)

Nicht nur die Großstädte, auch der ländliche Raum verzeichnete teils kräftige Preissteigerungen. Dies sind Ergebnisse der Studie "Postbank Wohnatlas 2019" zur Preisentwicklung im Immobilienmarkt. Trotz des fortgesetzten Preisanstiegs ist die Nachfrage nach den eigenen vier Wänden in Deutschland ungebrochen. In mehr als 90 % aller deutschen Landkreise und kreisfreien Städte sind die Verkaufspreise 2018 laut Studie gegenüber dem Vorjahr gewachsen: "Die Immobilienpreise kennen derzeit nur eine Richtung, nämlich aufwärts. Solange die Niedrigzinsphase anhält und Baukredite günstig sind, ist eine Trendwende nicht zu erwarten", sagt Eva Grunwald, Leiterin Immobiliengeschäft Postbank. (Postbank Wohnatlas 2019, „Trendwende am Immobilienmarkt nicht in Sicht“, Pressemitteilung, 11.03.2019)

Im Koalitionsvertrag sehen CDU/CSU und SPD bis 2021 einen Baubedarf von rund 1,5 Millionen Wohnungen – das wären 375.000 pro Jahr. (FAZ, Fehlende Baugenehmigungen bremsen Wohnungsbau“, 25.04.2019) Das Statistische Bundesamt zeigt, dass diese Zielvorgaben bisher nicht erreicht werden. Von Januar bis Dezember 2018 wurde demnach in Deutschland der Bau von rund 347.300 Wohnungen genehmigt. Das ist ein Rückgang von 0,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum (Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 097 vom 14.03.2019). Hinzu kommt: genehmigt ist noch nicht gebaut.



Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes und einer Prognose des Zentralverbands des Deutschen Baugewerbes für das Jahr 2018 belief sich die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden im Jahr 2018 auf nur rund 300.000 Einheiten. (de.statista.com, Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Deutschland in den Jahren 2001 bis 2018)

Diese Rahmenbedingungen mit ihrem anhaltenden Angebotsdefizit bei Wohn- und Gewerbeflächen bieten der IMMOVATION Immobilien Handels AG auf absehbare Zeit eine solide Basis für die weitere positive Unternehmensentwicklung.

## b) Immobilienprojekte

Für die weitere positive Entwicklung der IMMOVATION Immobilien Handels AG verfolgt die Unternehmensführung mehrere Ziele. Nachdem die Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH (IPSAK), Tochter der IMMOVATION Immobilien Handels AG, im Jahr 2018 die Revitalisierung des Salamander-Areals mit der Bebauung freier Grundstücksflächen abgeschlossen hat, werden die Aktivitäten der IPSAK auf das nachhaltige Vermietungs- und Objektmanagement des Salamander-Areals sowie deren Projektgesellschaften konzentriert.

### Projekte in der Region Stuttgart

Bis auf wenige kleine Flächen hat die **Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH** seit dem Kauf des Industriedenkmals Salamander-Areal in Kornwestheim alle vermietbaren Gewerbeflächen teilweise aufwendig umgebaut und an Dienstleister und Gewerbebetriebe vermietet. Hauptmieter ist das Land Baden-Württemberg. Über 30.000 Quadratmeter des Gebäudebestandes wurden von der IPSAK für das neue Grundbuchzentralarchiv des Landes umgebaut. Der Umbau wurde plangemäß Ende 2017 abgeschlossen. Im Rahmen der nachhaltigen Vermietung der Gewerbeflächen ist ein künftiger Tätigkeitsschwerpunkt die Vermietung und gegebenenfalls der Umbau von Gewerbeflächen und deren anschließende Verwaltung.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft weitere Gebäude auf dem Salamander-Areal gebaut oder bestehende umgebaut. Dazu gehört die Sanierung und der Umbau zu 70 neuen Loft-Mietwohnungen eines der denkmalgeschützten Gebäude, die Ende 2012 fertiggestellt und in der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG vermietet wurden. Mit Stand Dezember 2013 wurde eine Vollvermietung erreicht. Mögliche Leerstände im Rahmen der üblichen Fluktuation werden durch die Wohnungsverwaltung zeitnah neu vermietet.

Der Neubau einer Kindertagesstätte wurde ebenfalls in 2013 komplett fertiggestellt. Dieses Objekt wird von der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG vermietet.

Teil des Revitalisierungskonzeptes war außerdem eine weitere Erhöhung der wohnbaulichen Nutzung. Insgesamt acht Stadtvillen sind am nordöstlichen Rand des Areals gebaut worden. In einem ersten Bauabschnitt wurden in 2014 zwei Villen fristgerecht fertiggestellt und alle 16 Wohnungen verkauft. In einem zweiten Bauabschnitt sind ab dem 2. Quartal 2014 sechs weitere Stadtvillen mit 48 Wohneinheiten gebaut und vermarktet worden. Der Bau aller 8 Stadtvillen wurde in 2015 wie geplant abgeschlossen und alle Wohnungen sind verkauft. Die Übergabe der Wohnungen an die Käufer hat stattgefunden.

Die Nachfrage für die Eigentumswohnungen auf dem Salamander-Areal hat sich sehr positiv entwickelt. Als letzte Revitalisierungsphase wurde in 2014 der Bau von 121 Wohnungen, 5 weiteren Gewerbeflächen, eines REWE-Lebensmittelmartes und 206 Tiefgaragenplätzen im Zentrum des Areals geplant. Die umfangreiche Planung wurde mit der Stadt Kornwestheim abgestimmt und im letzten Quartal 2015 genehmigt. Die Baumaßnahmen haben im ersten Quartal 2016 mit den Erdarbeiten für den Bau der Tiefgaragen begonnen.

Im ersten Quartal 2016 wurden die ersten notariellen Kaufverträge für die Eigentumswohnungen und Tiefgaragenplätze geschlossen. Bis Ende 2016 wurden alle Eigentumswohnungen verkauft. 79 von 121 Eigentumswohnungen sind plangemäß zum 30. September bzw. 31. Dezember 2017 bezugsfertig hergestellt worden. Zum Jahresende 2017 wurde der REWE-Lebensmittelmart dem Mieter bezugsfertig übergeben. Zum Ende des ersten Quartals 2018 sind die letzten Eigentumswohnungen und neuen Gewerberäume wie geplant bezugsfertig geworden.

Mit dem Verkauf und der Übergabe der neu gebauten 121 Eigentumswohnungen sowie der plangemäßen Fertigstellung der neuen Gewerberäume am Salamanderplatz, wurde das Revitalisierungsprojekt Salamander-Areal abgeschlossen.

Zum positiven Verlauf des Geschäftsjahres 2018 beigetragen hat darüber hinaus der Verkauf aller Wohneinheiten eines geplanten Stadthauses auf dem letzten unbebauten Grundstück am Rand des Salamander-Areals. Alle 9 Wohneinheiten in der Salamanderstraße sind bereits vor dem Baubeginn im 2. Quartal 2018 verkauft worden.

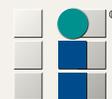
Ein weiteres Projekt im Raum Stuttgart ist das Wohnbau-Projekt „Höfe am Kaffeeberg“ direkt gegenüber der barocken Schlossanlage in Ludwigsburg. Die **Immobilien-Projekt Höfe am Kaffeeberg Ludwigsburg GmbH**, wurde mit dem Ziel gegründet, das Areal des ehemaligen Polizei-Präsidiums entlang der Schlossstraße zu revitalisieren. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> entwickelt die Projektgesellschaft ein Quartier mit 40 Eigentumswohnungen in sieben neuen Wohngebäuden. Darüber hinaus entstehen neue Büroräume in zwei denkmalgeschützten Gebäuden und einem Neubau. Die neuen Räume sind für eine gewerbliche Vermietung vorgesehen. Nach umfangreichen Tiefbauarbeiten ab Juli 2017 wurde im Oktober 2017 plangemäß mit dem Bau der Wohnhäuser begonnen. Parallel dazu startete der Verkauf der Eigentumswohnungen. Bis Ende 2018 wurde über die Hälfte der Wohnungen verkauft bzw. reserviert. Die Wohnungen werden bis zum 31. August 2019 bezugsfertig hergestellt. Außerdem wird der vollständige Verkauf der verbliebenen Wohnungen weiter mit Nachdruck vorangetrieben.

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 umwelt-verträgliche Energieversorgung direkt vom Areal sichergestellt wird. Aus den Versorgungsverträgen fließen der Gesellschaft regelmäßige Einnahmen zu.

### Projekte in Kassel

Die **Immobilien-Projekt Park Schönfeld Carree Kassel GmbH** wurde für die Projektierung von Eigentumswohnungen in der nordhessischen Metropole gegründet. Die Gesellschaft hat zwei zum Teil bebaute Grundstücke im Kasseler Stadtteil Wehlheiden mit einer Gesamtfläche von ca. 43.500 m<sup>2</sup> erworben. Das Grundstück für das geplante Wohnbau-Projekt „Park Schönfeld Carree“ zeichnet sich durch seine zentrale Lage in der Stadtmitte an einem Landschaftspark aus.

Im Auftrag der IMMOVATION wurde in Kooperation mit der Stadt Kassel ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Der Siegerbeitrag lieferte wichtige Impulse für eine verdichtete urbane Bebauung. Auf dieser Grundlage hat die Stadt Kassel im September 2017 einen Bebauungsplan beschlossen. Ein Teil der vorhandenen Gebäude wurde zur Vorbereitung des 1. Bauabschnittes bis Ende 2017 abgerissen. Rund 450 Wohnungen können auf der Fläche in der Größe eines kleinen Stadtteils entstehen. Für die Planung des Wohnungsbauprojektes Park Schönfeld Carree in Kassel werden die Gespräche mit der Stadt Kassel fortgesetzt und komplexe Details, wie z. B. die erforderliche neue Verkehrsanbindung des neuen Wohnquartiers, abgestimmt.



## Projekte in Dresden

Aufgabe der **Immobilien-Projekt Lingner Altstadtgarten Dresden GmbH** – einem Unternehmen der IMMOVATION-Unternehmensgruppe – ist die Entwicklung einer rentablen städtebaulichen Lösung mit Schwerpunkt Wohnbebauung. Bis zum Jahr 2025/2030 wird ein neues Stadtquartier mit bis zu 3.000 Wohnungen projektiert. Die einzigartige Lage an der Altstadt Dresdens, deren hervorragende Infrastruktur sowie der angrenzende weitläufige historische Park „Großer Garten“, bieten beste Voraussetzungen für eine erfolgreiche Vermarktung hochwertiger Eigentumswohnungen.

Der Bau des neuen Wohnquartiers Lingner Altstadtgarten Dresden wird in drei Abschnitten projektiert. Parallel zur Planung durch die Architekten hat die Stadt Dresden den Bebauungsplan für den ersten Bauabschnitt (B-Plan 389 A-1) erarbeitet. Dieser Bebauungsplan wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 28. Juni 2018 beschlossen.

Der erste Bauabschnitt umfasst das Gelände des seit Jahren ungenutzten Gebäudes Atrium I der ehemaligen Robotron-Werke sowie das unmittelbar benachbarte ehemalige Rechenzentrum. Das Gelände wurde vollständig freigeräumt und für die künftige Bebauung vorbereitet. Der erste Bauabschnitt besteht aus vier Baufeldern, in denen insgesamt rund 1.000 Wohnungen gebaut werden können. In 2019 werden Gespräche mit der Stadt Dresden geführt, um die baurechtlichen Details für das erste Baufeld an der St. Petersburger Straße abzustimmen. Hier werden zunächst ca. 250 Wohneinheiten projektiert. Parallel dazu werden wesentliche Grundlagen mit potenziellen Investoren abgestimmt, die Interesse am Kauf von Wohnungen bekunden. Dafür werden Faktoren, wie z.B. die Grundrisse, Anzahl und Größe der Wohnungen, etc. entsprechend den Vorstellungen der Investoren kalkuliert und geplant.

Der zweite Bauabschnitt umfasst im Wesentlichen das Grundstück des Gebäudekomplexes Atrium II. Der Beginn der Maßnahmen für den zweiten Bauabschnitt ist abhängig vom Ende der bestehenden Mietverträge und von der Aufstellung eines künftigen Bebauungsplanes für das Grundstück mit dem Gebäudekomplex Atrium II durch die Stadt Dresden. Aufgrund der vertraglichen Regelungen mit den zahlreichen Mietern des Atrium II kann der Beginn der Baumaßnahmen für den zweiten Bauabschnitt derzeit noch nicht festgelegt werden. Der Beginn des dritten Bauabschnitts wird ebenfalls in den kommenden Jahren festgelegt.

## Vermietungs- und Objektmanagement

Im Bereich des Vermietungs- und Objektmanagements wird die Vollvermietung des im Umlaufvermögen 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/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 879 Wohneinheiten und 6 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. 90 % vermietet (06.2019).

Delmenhorst und Cuxhaven passen hervorragend zur Investitionsstrategie der IMMOVATION AG. Die gekauften Wohnanlagen liegen in begehrten Wohngebieten. Geschäfte in der Innenstadt und Arbeitsplätze sind auf kurzem Weg gut erreichbar. Die kreisfreie Stadt Delmenhorst ist mit mehr als 75.000 Einwohnern ein Mittelzentrum zwischen Bremen und Oldenburg.

Cuxhaven ist mit ca. 52.000 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. Die Fläche der Wohnanlagen umfasst insgesamt ca. 58.500 Quadratmeter. Mit dem Kauf ist der Immobilienbestand der IMMOVATION-Unternehmensgruppe auf ca. 3.150 Wohneinheiten und ca. 400 Gewerbeeinheiten gewachsen. Die Qualität des Portfolios ist hoch: 82 % der Wohnungen sind in einem guten technischen Zustand. Größere Investitionen sind in den nächsten Jahren nicht erforderlich. Mit diesem Investment ist im derzeitigen Marktumfeld eine auf Dauer stabile Rendite zu erzielen.

Der Bestand ist zu ca. 91 % vermietet (06.2019). Eingerechnet sind dabei auch zwei instand zu setzende Wohngebäude mit 64 Wohnungen, die während der aktuellen Baumaßnahmen vorübergehend nicht vermietet sind. Die beiden Wohnblöcke haben eine besonders attraktive Wohnlage in direkter Nähe des Salzgittersees. Zum Ankaufszeitpunkt verfügten diese Wohngebäude jedoch über einen weniger guten technischen Zustand als das sonstige Portfolio.

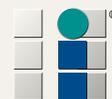
Damit die angestrebte Vollvermietung erreicht werden kann, wird die Wohnqualität dieser Wohngebäude auf ein zeitgemäßes Niveau gehoben. Für dieses Ziel wurde ab Mitte 2017 damit begonnen, die beiden Wohnblöcke instand zu setzen und zu modernisieren. Die Arbeiten an der Fassade und den Dächern sind abgeschlossen. In 2018 werden alle sanitären Anlagen, die Steigleitungen und die Elektrik vollständig erneuert und eine neue Heizungsanlage eingebaut. Der Abschluss der Sanierungsmaßnahmen ist für 2020 geplant. Mit der Instandsetzung und Modernisierung dieser beiden Wohnblöcke eröffnen sich zusätzliche Rendite-Potenziale durch die anschließende Vermietung der beiden Wohngebäude.

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. Darüber hinaus profitiert Salzgitter vom vergleichsweise schnellen und starken Anstieg der Mietpreise 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.

### **Weitere Entwicklung der IMMOVATION 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 bevorzugen.

Die absehbare Entwicklung der Gesellschaft wird positiv beurteilt. Die anhaltende Niedrigzinsphase soll dazu genutzt werden, die besonderen Chancen des Immobilienmarktes Deutschland weiter zu erschließen. 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 Förderung des gesamtwirtschaftlichen europäischen Wachstums steht nach wie vor im Zentrum der europäischen Finanz- und Wirtschaftspolitik. Die Bereitstellung von Finanzmitteln zu günstigen Konditionen ist nach wie vor das Werkzeug, mit dem die Europäische Zentralbank (EZB) die Konjunktur stimulieren und die Inflationsrate erhöhen möchte. Nach der Absenkung des Leitzinses durch die EZB in 2014 auf 0,05 % wurde der Leitzins im März 2016 auf das historische Rekordtief von 0,00 % gesenkt. Im April 2019 – inzwischen seit etwas mehr als drei Jahren – liegt der für alle Kreditgeschäfte im Euroraum maßgebliche Leitzinssatz auf historisch niedrigem Niveau.

Bereits auf seiner Sitzung am 07. Februar 2019 gab der EZB-Rat bekannt, die Niedrigzinspolitik länger fortzuführen als bisher von manchen Marktexperten gedacht. Wie die Notenbank im Juni 2019 mitteilte, sollen die Leitzinsen mindestens bis zur Jahresmitte 2020 unverändert bleiben. (boerse.de, „EZB-Zinsentscheid“, 06.06.2019) Ausschlaggebend für diese Prognose sei das von den Währungshütern erwartete schwächere Wirtschaftswachstum in Verbindung mit einer niedrigeren Inflation. (finanzen.net, „EZB lässt Leitzins unverändert – Zinswende erst 2020“, 07.03.2019) Die EZB rechnet im Jahr 2019 mit einer Teuerungsrate von 1,2 %, 2020 dann mit 1,5 % – immer noch weit entfernt von der angestrebten Inflationsrate von knapp unter 2,0 %. (ntv.de, Leitzins im Euroraum bleibt bei null Prozent“, 10.04.2019)

Vor diesem Hintergrund ist mit einem Ende der Niedrigzinspolitik der EZB aus Sicht der Unternehmensleitung allenfalls mittelfristig zu rechnen. Die Gesellschaft geht davon aus, dass die niedrigen Zinsen auch über 2019 hinaus rentable Rahmenbedingungen für den Ankauf von Immobilien bieten. Für die Finanzierung von Immobilienankäufen ist der Niedrigzins bei kurzfristigen (Euribor) Laufzeiten weiter von Vorteil. Noch bedeutsamer für die Entwicklung der Gesellschaft sind niedrige Zinssätze jedoch für mittel- bis langfristige Zinsfestschreibungen. Auf Grundlage der Einschätzung von Marktanalysten hält die Unternehmensleitung eine markante Anhebung mittel- bis langfristiger Zinsfestschreibungen in 2019 für unwahrscheinlich. Das Risiko für die Liquidität – und damit für das weitere Wachstum der Gesellschaft aufgrund steigender Zinssätze – wird deshalb mittelfristig als gering eingeschätzt.

Die konjunkturell bedingt wechselnden Verhältnisse des Arbeitsmarktes bergen prinzipiell ein Risikopotenzial für die Kaufkraft potenzieller privater Immobilienkäufer. Die positive Entwicklung am Arbeitsmarkt hält nach Einschätzung des BMWi im Mai 2019 ungeachtet der aktuellen konjunkturellen Schwächephase des verarbeitenden Gewerbes an. „Wichtige binnenwirtschaftliche Auftriebskräfte sind weiterhin intakt. Die Beschäftigung und die Einkommen steigen und sorgen für eine Ausweitung der privaten Konsumausgaben“. (BMW, „Schlaglichter der Wirtschaftspolitik“, Monatsbericht Mai 2019)

Aufgrund der weiterhin guten Lage am Arbeitsmarkt und den steigenden Einkommen geht die Unternehmensführung davon aus, dass die Rahmenbedingungen für die Bildung finanzieller Rücklagen weiterhin bestehen und mittelbar auch der Kauf von Wohneigentum begünstigt wird.

Angesichts des anhaltenden Preiswachstums, vor allem in den Städten, wird die Gefahr einer Immobilienpreisblase unter Experten seit längerem diskutiert. Eine Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung e.V. (DIW Berlin) kommt für Deutschland zu dem Ergebnis, dass es spekulative Überbewertungen gebe. Untersucht wurde die Entwicklung in den größten sieben Städten. So seien seit dem Jahr 2010 die Kaufpreise für Wohnimmobilien im Verhältnis zu den Mieten um 20 Prozent stärker gestiegen. Konstantin Kholodilin, Ko-Autor der Studie erklärt: „In den großen Städten wie Berlin, München oder Hamburg sehen wir durchaus Entwicklungen, die auf eine Preisblase schließen lassen.“ Daraus ergebe sich jedoch nicht zwangsläufig, dass die Entwicklung bundesweit bedenklich wäre. Insbesondere die vergleichsweise geringe private Verschuldung in Deutschland und die solide Finanzierung von Immobilienkäufen sprechen unter dem Strich gegen eine spekulativ getriebene Fehlentwicklung im gesamten Land“, erläutert der DIW-Immobilienökonom Claus Michelsen. (DIW, „Anzeichen für neue Immobilienpreisblasen in einigen OECD-Ländern – Gefahr in Deutschland geringer“, Pressemitteilung, 25.07.2018)

Für die Immobilien-Projekte der Gesellschaft sieht die Unternehmensleitung keine Gefahr, da ein Preisanstieg an den sorgfältig ausgewählten Standorten der Projekte der Nachfrage folgt und daher den Markt positiv belebt. Solange ein deutlicher Nachfrageüberhang gegeben ist, sind an diesen Standorten mittelfristig die Bedingungen für die Entwicklung einer Preisblase nicht gegeben.

### **Risikomanagement**

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

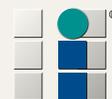
Das Risikofrüherkennungssystem fand während der Jahresabschlussprüfung Beachtung.

Die Entwicklung des Immobilienmarktes wird von der Unternehmensführung und der unternehmenseigenen Research-Abteilung kontinuierlich beobachtet. Um mögliche Risiken für eine nachhaltige Vermietung so gering wie möglich zu halten, prüft das Risikomanagement 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 Investorensseite, verbunden mit dem Anlagedruck und 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 aus den genannten Gründen als gering ein.



Als ergänzende Fremdkapitalquelle hat die Gesellschaft im September 2018 eine Inhaber-Teilschuldverschreibung mit einem Emissionsvolumen von bis zu 20 Mio. EUR begeben. Die Laufzeit ist bis zum 30. September 2024 befristet. Die Platzierung erfolgt an Investoren in Deutschland, Österreich, Luxemburg und Ungarn. Das Kapital dient zur Finanzierung des weiteren Unternehmenswachstums, insbesondere des Portfolioaufbaus mit dem Schwerpunkt Wohnen in Deutschland.

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

Aufgrund der Aufgabenteilung der Tochtergesellschaften ist die IMMOVATION Immobilien Handels AG in der Lage, alle Prozesse der Immobilien-Wertschöpfungskette mit unternehmenseigenen Firmen abzudecken und besonders effizient und kostenminimierend zu agieren. Nach eigener Einschätzung hat die Gesellschaft mit dem Abschluss der Revitalisierung des Salamander-Areals in Kornwestheim und dem aktuellen Wohnbauprojekt in Ludwigsburg 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.

Entgegen mancher Stimmen, die bereits ein Ende des jahrelangen Preisanstieges bei Wohnimmobilien zu sehen glaubten, sind die Preise im Wohnungsmarkt weiter gestiegen. Der bulwiengesa-Immobilienindex 2019 weist seit 14 Jahren in Folge ein positives Vorzeichen auf. Der Immobilien-Gesamtindex zeigt für 2018 erneut einen deutlichen Preisanstieg von +5,6 Prozent – wenngleich nicht im selben Ausmaß wie im Rekordjahr 2017.

„Der Wohnungsmarkt bleibt die treibende Kraft“, so die Autoren der Studie. Der Teilindex Wohnen steige mit 6,8 Prozent (Vorjahr: 8,3 Prozent) „erneut massiv an“. (Bulwiengesa, Zyklus fällt aus – Immobilienpreise steigen seit 14 Jahren“, Pressemitteilung, 31.01.2019)

Die erneuten Preissteigerungen haben sich nach den Ergebnissen der Bulwiengesa-Analyse in allen Stadtklassifikationen gezeigt. So wurde in den B- bis D-Städten ein relativ homogener Anstieg zwischen 5,5 bis 6,0 Prozent verzeichnet. Mit 7,9 Prozent lag der Zuwachs des Wohnimmobilienindex in den A-Städten noch darüber. In der Gesamtbetrachtung zeigt die Studie, dass der Anstieg bei den Kaufpreisen, über alle Städtetypen hinweg, stärker als bei den Wohnungsmieten ist. Dabei haben die D-Städte prozentual am meisten zugelegt: Die Neubaumieten um 5,8 Prozent, die Bestandsmieten um 3,7 Prozent. „Preissteigerungen strahlen nun deutlicher bis in regionale Zentren ab“. (Bulwiengesa, Zyklus fällt aus – Immobilienpreise steigen seit 14 Jahren“, Pressemeldung, 31.01.2019)

Der Preisanstieg bei Wohnimmobilien setzt sich auch über das erste Quartal 2019 hinaus fort: Im April 2019 zogen die Preise laut aktueller Auswertung des EUROPACE-Hauspreis-Index EPX für Eigentumswohnungen im bundesweiten Durchschnitt im Vergleich zum Vormonat um 1,12% an. Während Neubauten gegenüber März um 1,30% zulegten, stiegen die Preise für Bestandshäuser mit 1,40% am stärksten. Stefan Kennerknecht, Vorstand der Europace AG konstatiert: „Momentan entwickeln sich alle Segmente ziemlich einheitlich. Aber auch wenn die Bautätigkeit zwischenzeitlich leicht zugenommen hat, sind wir beim Angebot noch weit vom eigentlichen Bedarf entfernt. Und die extrem niedrigen Zinsen werden die Nachfrage eher erhöhen.“

Entsprechend werden sich die Preise auch in den nächsten Monaten voraussichtlich wieder verteuern.“ (Europace, „EPX: Gleichmäßiger Preisanstieg in allen Immobiliensegmenten“ Pressemitteilung, 17.05.2019)

Für die Einschätzung der künftigen Chancen der IMMOVATION Immobilien Handels AG über das aktuelle Geschäftsjahr hinaus, stellt sich die Frage der langfristigen Entwicklung des Immobilienmarktes Deutschland. Dieser Frage sind Wissenschaftler der Universität Freiburg im Auftrag der Schwäbisch Hall-Stiftung in einer mehrjährigen Studie nachgegangen. Sie haben die Entwicklung des Immobilienmarkts bis ins Jahr 2060 untersucht. Das Ergebnis: „Obwohl die Bevölkerungszahl zurückgeht, wird die Nachfrage nach Wohnraum weiter steigen.“

Der Untersuchung zufolge steigt die Nachfrage nach Wohnfläche fast im ganzen Bundesgebiet bis mindestens 2030 um mehr als 14 Prozent und bis 2060 noch in weiten Teilen Deutschlands um mehr als zehn Prozent. Das liege im Wesentlichen an der steigenden Zahl der Haushalte. Bis zum Jahr 2030 werde sich die Haushaltszahl um fast sechs Prozent erhöhen. Erst im Jahr 2060 liege sie dann auf nahezu vergleichbarem Niveau wie heute. Als wesentliche Gründe nennen die Autoren der Studie eine zunehmende Zahl an (Single-) Haushalten und einen größeren Wohnflächenbedarf pro Person.

Aufgrund dieser Studienergebnisse erwarten die Freiburger Wissenschaftler, dass die Immobilienpreise bis 2030 weiträumig steigen. Erhebliche Preiszunahmen bis 2060 kündigt die Studie vor allem in Metropolregionen und begehrten Lagen, insbesondere für Süddeutschland, an. Preisrückgänge soll es dagegen lediglich in strukturschwachen Landkreisen geben. (Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, „Wohnnachfrage steigt trotz Bevölkerungsrückgang“ Pressemitteilung, 04.06.2019)

Der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland bietet auch in Zukunft gute Chancen für ein lukratives Investment. Steigende Mieten und ein auch in den nächsten Jahren wachsender Bedarf an Wohn- und Gewerbeimmobilien bieten nach Einschätzung der Geschäftsleitung gute Rahmenbedingungen für die erfolgreiche Realisierung künftiger Immobilien-Projekte der IMMOVATION-Unternehmensgruppe und ihrer Tochtergesellschaften.

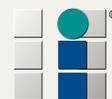
Aus Sicht der Unternehmensführung kann das Wertschöpfungspotenzial insbesondere abseits der Metropolen und in deren Peripherie attraktive und nachhaltige Renditechancen eröffnen. Bei einem Vergleich des Renditepotenzials der vermeintlichen Top-Standorte mit dem Potenzial der sogenannten B-, C und zum Teil auch D-Standorte, ist hier das Potenzial – bei positiver Entwicklungsprognose – größer.

Die Ankäufe von Wohnimmobilien-Paketen für die IMMOVATION-Unternehmensgruppe in Salzgitter sowie Delmenhorst und Cuxhaven verdeutlichen beispielhaft, dass sich mit dem Kauf von Objekten in Regionen, deren Chancen erst mit genauen Standort- und Objektanalysen sichtbar werden, attraktive Renditeoptionen erschließen lassen. Die absehbare Entwicklung der Gesellschaft wird daher weiter positiv beurteilt.

## V. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Das ausgegebene Genussrechtskapital zählt zu den wesentlichen Finanzinstrumenten des Unternehmens. Durch die Emission von Genussrechten mit bis zu siebenjährigen Restlaufzeiten 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 -egänge 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 wurde insgesamt EUR 883.228,49 Vergütungen gezahlt. Dabei handelte es sich um EUR 1.012,99 variable Vergütungen und EUR 882.215,50 feste Vergütungen.

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

Die Aufsichtsratsstätigkeiten wurden mit brutto EUR 23.800,00 vergütet.

## **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, den 24. Juni 2019

\_\_\_\_\_  
Dipl.-Kfm. Lars Bergmann  
Vorstand



### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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.

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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 die gesetzlichen Vertreter 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen."

Baunatal, den 24. Juni 2019

Jakob Wirtschaftsprüfung AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Hans-Günter Jakob  
Wirtschaftsprüfer



Carsten Ewald  
Wirtschaftsprüfer

## Revitalisierung Salamander-Areal, Kornwestheim - Übersicht



- 70 Loft-Mietwohnungen, vermietet
- Büro- und Gewerbefläche, überwiegend vermietet
- 79 ETW fertiggestellt, verkauft mit REWE-Lebensmittelmarkt vermietet
- Grundbuchzentralarchiv, alle Großflächen vermietet
- 42 barrierefreie ETW im Bau, verkauft mit 5 Gewerbeeinheiten im Verkauf
- 8 Stadtvillen mit 64 ETW, fertiggestellt, verkauft
- Kindertagesstätte, vermietet

Ende 2009 erwirbt eine Projektgesellschaft der IMMOVATION AG das Industriedenkmal Salamander-Areal mit ca. 90.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche in Kornwestheim.

Das Areal wurde saniert, umgebaut und mit einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe revitalisiert. Bis auf kleine Restflächen sind von knapp 64.000 Quadratmetern vermietbarer Gewerbefläche alle Flächen vermietet. Hauptmieter ist das Land Baden-Württemberg. Auf einer Fläche von über 30.000 Quadratmetern ist bis Ende 2017 durch aufwendige Umbauten das Grundbuchzentralarchiv des Bundeslandes entstanden.

8 Stadtvillen mit 64 Eigentumswohnungen sind fertiggestellt und verkauft worden.

2016 wurde mit dem Bau von weiteren 121 Eigentumswohnungen, 5 Gewerbeeinheiten und einem REWE-Lebensmittelmarkt begonnen.

Alle 121 Eigentumswohnungen wurden bis Ende 2016 verkauft. Die Häuser 1 bis 3 (türkis) sowie der REWE-Lebensmittelmarkt sind bis Ende 2017 plangemäß übergeben worden. Haus 4 (braun) ist wie geplant zum Ende des ersten Quartals 2018 bezugsfertig geworden.

## Salamander-Areal - Vermietung von Gewerbeflächen

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

### Namhafte Gewerbemieter angesiedelt

Der weltweit führende Anbieter rund um Entgeltabrechnung und Personaladministration **ADP Employer Services** zählt seit 2013 zu den Mietern des Areals. Angemietet wurden ca. 1.800 Quadratmeter Bürofläche sowie eine Lagerfläche von rund 100 Quadratmetern. Der Vertrag vereinbart eine Mindestmietdauer von 5 Jahren.

Die **mhplus Krankenkasse** unterhält seit 2014 mit rund 180 Mitarbeitern eine Zweigstelle mit ca. 3.500 Quadratmeter Bürofläche auf dem Salamander-Areal. Der Mietvertrag hat eine mittelfristige Laufzeit.

Im Juni 2015 hat die **Alcatel-Lucent Enterprise**, eine Tochter des weltweit tätigen Konzerns, einen Mietvertrag für 1.800 Quadratmeter Bürofläche unterzeichnet. Das Unternehmen zählt zu den führenden Anbietern im Bereich Kommunikationstechnologie und Netzwerk-Infrastruktur. Der Vertrag hat eine Mindestmietdauer von 5 Jahren.

Ende 2016 wurde mit der **Roche PVT GmbH** ein weiterer namhafter Mieter gewonnen. Das Pharmaunternehmen hat für seine Research & Development-Abteilung mit 100 Mitarbeitern ca. 4.000 Quadratmeter Bürofläche gemietet.

Zum Jahresende 2017 ist die **Foxboro Eckardt GmbH** von Stuttgart auf das Areal gezogen. Für den Hersteller

von Mess- und Regeltechnik des französischen Schneider Electric Konzerns wurde eine Fläche von 1.240 Quadratmetern dem Bedarf entsprechend ausgebaut. Die Entscheidung dieser Unternehmen ist ein Beleg für die Standortqualität und den erfolgreichen Revitalisierungsprozess des Industriedenkmarks.



### Neubau zusätzlicher Gewerbeflächen

In bestehenden Gebäuden werden der Nachfrage folgend kleinere Büroflächen geschaffen und vermietet. Mit der Vielzahl von Mietern wird die Sicherheit bei den Mieteinnahmen erhöht. In der letzten Revitalisierungsphase im Zentrum des Areals wurde das Gewerbeflächenangebot in 2018 mit fünf neuen Räumen ergänzt. 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.

# Salamander-Areal - Letzte Revitalisierungsphase abgeschlossen

## Neubau von Eigentumswohnungen und eines REWE-Lebensmittelmarktes

Der Bau von Wohnungen ist ein Kernelement der nachhaltigen Revitalisierung des Industriedenkmal. Die Mischung aus Gewerbe und Wohnen erhöht die Attraktivität des Salamander-Areals und bietet eine solide Grundlage für Einnahmen aus der Vermietung und dem Verkauf von Immobilien.

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.

### 64 Eigentumswohnungen gebaut und verkauft

Im Nordwesten des Areals sind acht Stadtvillen mit 64 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 ebenso wie die Wohnungen die Eigenschaften bieten, die im Raum Stuttgart gesucht werden.

Mit dem Bau von 121 Wohnungen, 5 Gewerbeflächen, eines REWE-Lebensmittelmarktes und 206 Tiefgaragenplätzen ist die letzte Phase der Revitalisierung abgeschlossen. Bis zum Jahresende 2016 sind, nicht zuletzt wegen des angespannten Wohnungsmarktes in der Region Stuttgart, alle Eigentumswohnungen verkauft worden.



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

### Kornwestheim – Standort-Alternative zu Stuttgart

Die Marktbedingungen für den Verkauf neuen Gewerbeflächen sind weiter positiv: Die Leerstandsquote bei Büroimmobilien ist in 2018 weiter gesunken. In Stuttgart entspricht die Leerstandsquote mit einem Wert von nur 2,2 % praktisch der Vollvermietung. (ZIA, Pressemitteilung zum Frühjahrsgutachten 2019, 19.02.2019) Der Mangel an verfügbaren Flächen für Unternehmen begünstigt den Verkauf der neuen Büroräume auf dem nahegelegenen Salamander-Areal.

Begehrte Eigentumswohnungen am Salamanderplatz: verkauft, bezugsfertig und an die Käufer übergeben.





## Projekt „Lingner Altstadtgarten“ - neues Wohnviertel im Zentrum Dresdens

Direkt an Dresdens Altstadt: Hier projiziert die IMMOVATION ein Stadtquartier mit bis zu 3.000 Wohnungen (Städtebau: Peter Kulka Architektur).

Eine Projektgesellschaft der IMMOVATION-Unternehmensgruppe hat eine Fläche von ca. 98.000 Quadratmetern im Zentrum von Sachsens Hauptstadt Dresden erworben. Es handelt sich um die Fläche des ehemaligen Robotron-Werks, des ehemals größten Computer-Herstellers der DDR. Derzeit wird ein Teil der Gebäude von verschiedenen gewerblichen Mietern genutzt.

Die einzigartige Lage an der Altstadt Dresdens, deren hervorragende Infrastruktur sowie der angrenzende historische Park „Großer Garten“, bieten beste Voraussetzungen für eine erfolgreiche Vermarktung hochwertiger

Miet- und Eigentumswohnungen. Dresdens Bevölkerung soll bis 2030 um weitere 32.700 Einwohner wachsen und hat einen entsprechenden Wohnraumbedarf. Mit dem Projekt „Lingner Altstadtgarten Dresden“ soll eine rentable städtebauliche Lösung für bis zu 3.000 Wohnungen geschaffen werden. Der Bau des neuen Wohnquartiers wird in drei Abschnitten projiziert. Parallel zur Planung durch die Architekten hat die Stadt Dresden den Bebauungsplan für den ersten Bauabschnitt (B-Plan 389 A-1) erarbeitet. Dieser Bebauungsplan wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 28. Juni 2018 beschlossen.



© Peter Kulka Architektur / kister scheithauer gross architekten / Mäckler Architekten

# Projekt „Park Schöfeld Carree“ - Konversion Jäger-Kaserne Kassel

In Kassel, in der Mitte Deutschlands, hat sich ein Wirtschaftsraum mit ca. 450.000 Menschen zum idealen Standort für Handel, Logistik, Dienstleistung und Industrie entwickelt. Der Bedarf an Wohnungen wächst weiter. Steigende Mieten und Immobilienpreise machen Kassel zu einem lukrativen Standort für weitere Immobilien-Projekte.

Die Preise für Eigentumswohnungen in Kassel sind in 2018 um 4 Prozent gestiegen. (Stadt Kassel, „Immobilienmarktbericht Kassel 2019“, Pressemitteilung vom 28.05.2019) Experten gehen davon aus, dass die Nachfrage in Kassel auch in Zukunft weiter steigen wird. (IVD, „Jahresbericht 2018 Nordhessen und Jahresausblick 2019“, Pressemitteilung 31.01.2019) Hintergrund sind u. a. das vergleichsweise niedrigere Preisniveau Kassels, steigende Einwohnerzahlen sowie historisch niedrige Zinsen.



### Neubau von rund 450 Wohnungen geplant

Ziel des Immobilien-Projektes Park Schöfeld Carree Kassel ist es, eine weitere Fläche der früheren Jäger-Kaserne mit unterschiedlichen Wohnformen zu bebauen. Erworben wurden zwei Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 43.500 m<sup>2</sup>. Hier sollen ca. 450 Wohnungen entstehen. Das Grundstück zeichnet sich durch seine Lage in der Kasseler Stadtmitte an einem Landschaftspark aus.

Zur Vorbereitung der Planung und zur Abstimmung mit Behörden und Gremien der Stadt Kassel wurde 2014 in internationaler städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Auf der Grundlage des Sieger-Entwurfes hat die Stadt Kassel im September 2017 einen Bebauungsplan beschlossen.

Ein Teil der vorhandenen Gebäude wurde zur Vorbereitung des ersten Bauabschnittes abgerissen. Für die Planung des Wohnungsbauprojektes werden die Gespräche mit der Stadt Kassel fortgesetzt und komplexe Details, wie z. B. die erforderliche neue Verkehrsanbindung des neuen Wohnquartiers, abgestimmt.

# Wohnanlagen „Hohe Geest“ - Immobilien-Portfolio in Norddeutschland



|                                       |                       |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Wohneinheiten:                        | 879                   |
| Wohnfläche ca.:                       | 55.100 m <sup>2</sup> |
| Gewerbefläche ca.:                    | 757 m <sup>2</sup>    |
| Jahresnettokaltmiete (IST) p. a. ca.: | 2,99 Mio. EUR*        |

\* Stand 06.2019

Mit der Immobilien-Projekt Hohe Geest GmbH hat die IMMOVATION-Unternehmensgruppe Ende 2014 ein Immobilien-Paket mit 879 Wohneinheiten und 6 Gewerbeeinheiten erworben. Mit dem Kauf der Wohnanlagen in Delmenhorst und Cuxhaven wurde der Wohnimmobilien-Bestand weiter ausgebaut. Die Mietfläche des Portfolios „Hohe Geest“ umfasst insgesamt ca. 55.850 Quadratmeter und ist derzeit zu ca. 90 Prozent vermietet.

### Mittlere aber wirtschaftlich starke Städte bevorzugt

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

kurzem Weg gut erreichbar. Die kreisfreie Stadt Delmenhorst ist mit mehr als 75.000 Einwohnern ein Mittelzentrum zwischen Bremen und Oldenburg.

Cuxhaven ist mit ca. 52.000 Einwohnern das wirtschaftliche Zentrum und Sitz des gleichnamigen Landkreises. Die Stadt verfügt über eine hervorragende Infrastruktur und hat sich zu einem der führenden Offshore Basishäfen entwickelt. Cuxhaven ist zudem, neben Bremerhaven, der bedeutendste Fischereistandort Deutschlands. Die Wohnanlagen im Cuxhavener Westend (Süderwisch) liegen ruhig und zentral. Geschäfte und Arbeitsplätze in der Cuxhavener Innenstadt, der Gewerbegebiete und des Hafens sind auf kurzem Weg leicht erreichbar.

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



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

### Erschließung des Rendite-Potenzials

Der Bestand ist derzeit zu ca. 91 Prozent vermietet. Eingerechnet sind dabei auch zwei instand zu setzende Wohngebäude mit 64 Wohnungen, die während der aktuellen Baumaßnahmen vorübergehend nicht vermietet sind.

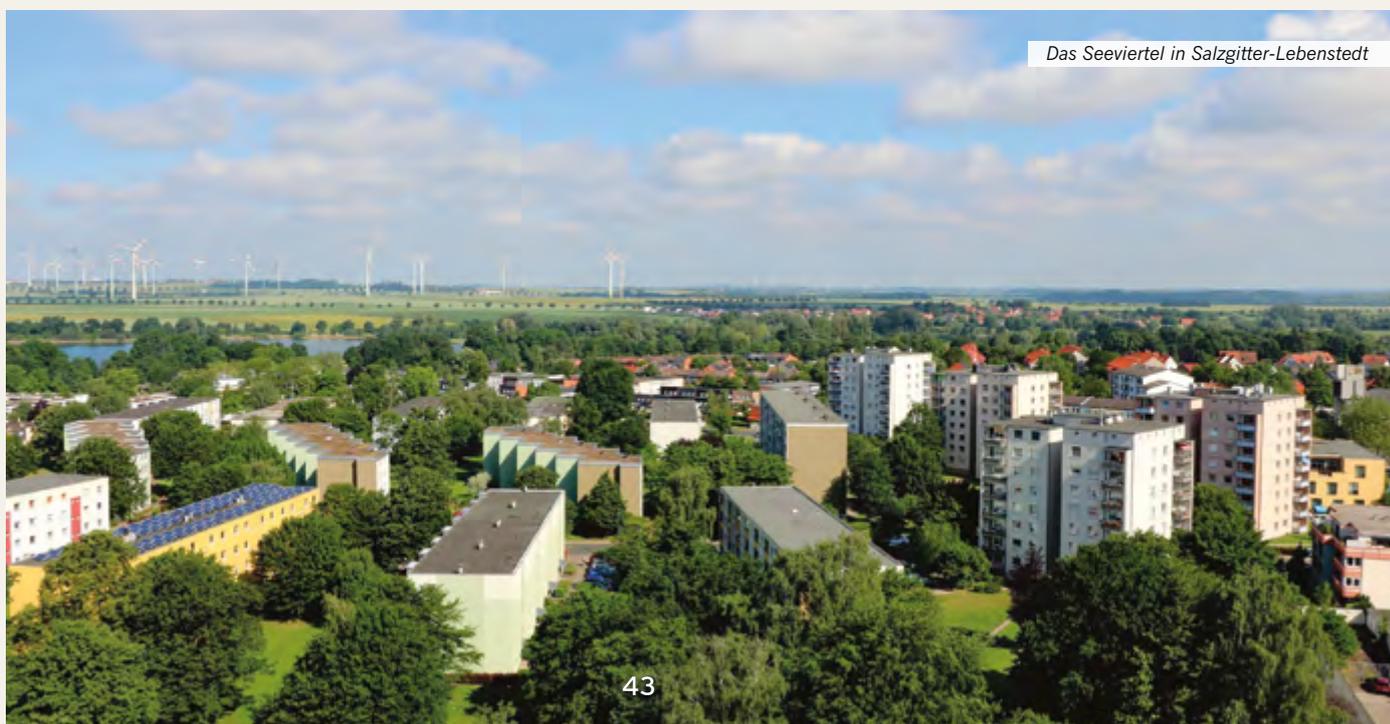
Damit die angestrebte Vollvermietung erreicht werden kann, wird die Wohnqualität dieser Wohngebäude auf ein zeitgemäßes Niveau gehoben. Für dieses Ziel wurde ab Mitte 2017 damit begonnen, die beiden Wohnblöcke instand zu setzen und zu modernisieren. Die Arbeiten an der Fassade und den Dächern sind abgeschlossen. Ab 2018 werden alle sanitären Anlagen, die Steigleitungen und die Elektrik vollständig erneuert und eine

neue Heizungsanlage eingebaut. Der Abschluss der Sanierungsmaßnahmen ist für das Jahr 2020 geplant. Mit der Instandsetzung und Modernisierung der beiden Wohnblöcke eröffnen sich zusätzliche Rendite-Potenziale.

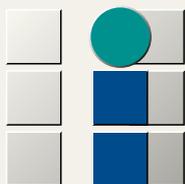
### Mietobjekte in gefragter Wohnlage

Wie die meisten Objekte des Portfolios, haben die beiden Wohnblöcke eine besonders attraktive Wohnlage im Seeviertel. 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 starken Anstieg der Mietpreise in der Nachbarstadt Braunschweig. (Mietspiegel Braunschweig 06.2019) 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.



Das Seeviertel in Salzgitter-Lebenstedt



® IMMOVATION | Immobilien Handels AG

Druseltalstraße 31, D-34131 Kassel

Tel.: 05 61 / 81 61 94-0

E-Mail: [info@immovation-ag.de](mailto:info@immovation-ag.de)

Internet: [www.immovation-ag.de](http://www.immovation-ag.de)