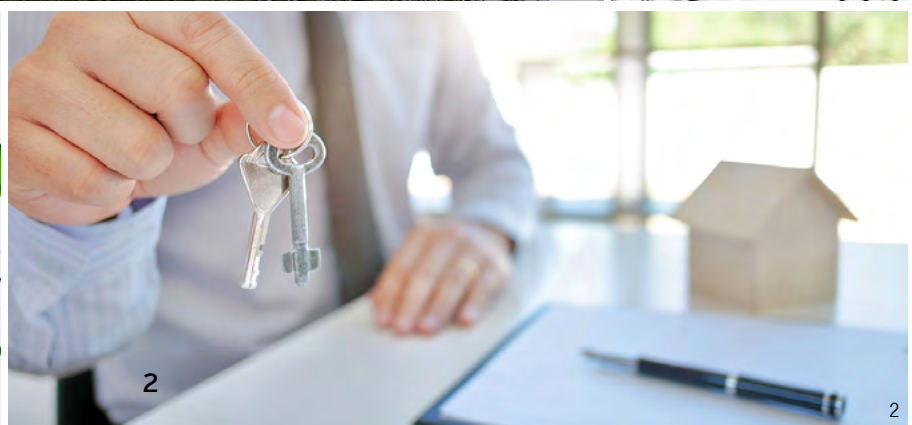


GESCHÄFTSBERICHT 2019



IMMOVATION IMMOBILIEN HANDELS AG





GESCHÄFTSBERICHT 2019

Inhaltsverzeichnis

A	Bilanz 2019	4
B	Gewinn- und Verlustrechnung 2019.....	6
C	Bescheinigung des Jahresabschlusses 2019 und der Mittelverwendungskontrolle durch Brecht & Partner Steuerberatungsgesellschaft mbH.....	8
D	Anhang 2019	9
E	Anlagenspiegel 2019.....	19
F	Lagebericht 2019.....	20
G	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers für den Jahresabschluss 2019 durch Jakob Wirtschaftsprüfung AG	35
H	Projektübersicht.....	39

Kassel, den 24.06.2020

AKTIVA

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.894,50	6.499,50
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.625,00	7.265,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	23.203.104,30	24.904.129,20
2. Beteiligungen	602.032,00	386.672,00
3. Sonstige Ausleihungen	1.850.000,00	1.850.000,00
4. Genossenschaftsanteile	<u>10.000,00</u>	<u>0,00</u>
	25.665.136,30	27.140.801,20
B. Umlaufvermögen		
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	127.811,55	123.454,96
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	<u>130.644,20-</u>	<u>159.573,03-</u>
	3.247.167,35	3.213.881,93
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	114.662,67	67.042,74
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.082.067,43	1.092.067,43
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.072.468,90	3.373.558,71
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.737.970,06	2.737.970,06
5. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>185.167,29</u>	<u>693.272,58</u>
	7.192.336,35	7.963.911,52
III. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		
	183.424,72	320.914,49
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	4.934,53	5.649,68
	<hr/>	<hr/>
	36.298.518,75	38.658.923,32
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



PASSIVA

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital		
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	1.523.108,48	1.330.525,96
B. Genussrechtskapital	24.316.450,00	28.333.930,00
C. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	177.692,59	0,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>110.750,01</u>	<u>152.489,23</u>
	288.442,60	152.489,23
D. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	3.000.000,00	976.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	36.988,41	17.976,14
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.556.704,55	2.523.021,20
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>2.864.008,79</u>	<u>3.262.861,20</u>
	7.457.701,75	6.779.858,54
E. Rechnungsabgrenzungsposten	4.042,56	4.142,68
F. Passive latente Steuern	2.152.352,36	1.501.555,91
	<hr/>	<hr/>
	36.298.518,75	38.658.923,32
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

B | GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		
Aus der Hausbewirtschaftung	355.761,91	394.153,44
Aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>0,00</u>	<u>2,52-</u>
	355.761,91	394.150,92
2. Sonstige betriebliche Erträge	<u>21.554,72</u>	<u>62.093,76</u>
3. Gesamtleistung	377.316,63	456.244,68
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>304.233,91</u>	<u>339.988,93</u>
5. Rohergebnis	73.082,72	116.255,75
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	663.325,91	745.811,25
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>126.479,59</u>	<u>137.417,24</u>
	789.805,50	883.228,49
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagever- mögens und Sachanlagen	8.245,00	13.664,59
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Raumkosten	343,08	0,00
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	78.040,44	111.386,00
c) Reparaturen und Instandhaltungen	30.573,35	18.366,16
d) Fahrzeugkosten	30.487,01	44.183,84
e) Werbe- und Reisekosten	37.680,64	22.341,24
f) Kosten der Warenabgabe	147.902,50	128.892,57
g) Verschiedene betriebliche Kosten	303.952,62	367.531,81
h) Verluste aus Wertminderungen oder aus dem Abgang von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellungen in die Wertberichtigung zu Forderungen	7.800,00	41.400,00
i) Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>3.472,85</u>	<u>137,16</u>
	640.252,49	734.238,78



	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
9. Erträge aus Beteiligungen	12.681,25	5.539,58
10. Auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinn abführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	4.254.221,61	4.088.090,34
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	78.553,81	24.819,75
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.856.175,89	2.012.131,05
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme	134.909,34	79.247,84
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>796.322,09</u>	<u>73.663,27</u>
15. Ergebnis nach Steuern	192.829,08	438.531,40
16. Sonstige Steuern	246,56	677,34
17. Jahresüberschuss	192.582,52	437.854,06
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.330.525,96	892.671,90
19. Bilanzgewinn	1.523.108,48	1.330.525,96

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 2019 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, 25. Juni 2020

BRECHT & PARTNER
Steuerberatungsgesellschaft mbB



Diplom Ökonomin
Daniela Strohmenger
Steuerberaterin



Diplom Kauffrau
Anika Spindler
Steuerberaterin



ANHANG für das Geschäftsjahr 2019

1. Allgemeine Angaben

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

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches. Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des Aktiengesetzes zu beachten.

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

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

Größenabhängige Erleichterungen bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurden teilweise in Anspruch genommen.

Der Jahresabschluss wurde entsprechend den Gliederungsvorschriften der §§ 266 ff. HGB aufgestellt. Ergänzend wurden die Regelungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der Fassung vom 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 bestimmte Grundstücke und andere Vorräte** wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert werden, soweit notwendig, 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.

Latente Steuern werden mit den Steuersätzen bewertet, die voraussichtlich in der Berichtsperiode gelten, in der der entsprechende Vermögenswert realisiert oder die entsprechende Schuld erfüllt wird.



Dabei erfolgt die Bewertung auf Basis der am Bilanzstichtag gültigen oder in Kürze geltenden Steuersätze beziehungsweise Steuergesetze. Die latenten Steuern werden nicht abgezinst.

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

3. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

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

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

Firmenname / Sitz	Anteilshöhe	Eigenkapital	Ergebnis 2019
		Euro	Euro
Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, Kassel	100,0%	17.525.000,00	*2.515.881,72
IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH, Kassel	100,0%	3.382.000,00	*-8.520,06
GLOBAL CONZEPT GmbH, Kassel	100,0%	235.564,59	*1.483.718,61
Ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH, Kassel	100,0%	375.564,59	*193.055,64
iCapital Consulting- & Vertriebsgesellschaft mbH, Kassel	100,0%	50.000,00	*-126.389,28
IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungs GmbH, Kassel	100,0%	27.000,00	*389.482,93
Adamietz & Bergmann Immobilien GbR, Kassel	88,0%	22.103,91	-121.819,19
Immokles AG, Kassel	100,0%	16.106.000,00	*1.672.082,71
IMMOVATION Wohnungsbau-genossenschaft eG, Kassel	99,9%	1.717.884,80	70.718,37

*= Mit den Kapitalgesellschaften besteht ein Ergebnisabführungsvertrag

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Der Betrag der Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt Euro 22.507,30 (Vorjahr: Euro 22.860,10).

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 2019 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 2019 waren folgende Rechte vorhanden:

Art der Rechte	Zahl der Rechte
Genussrechte	2.431.645

Das zum Bilanzstichtag eingezahlte Genussrechtskapital hat folgende Mindestrestlaufzeiten:

Restlaufzeit	Betrag in Euro
1 Jahr	13.403.120,00
2 Jahre	5.062.700,00
3 Jahre	5.011.630,00
4 Jahre	839.000,00
	<u>24.316.450,00</u>

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

	Bilanz		davon Restlaufzeit			
	31.12.2019	Vorjahr	bis 1 Jahr	Vorjahr	über 1 Jahr	Vorjahr
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Anleihen	3.000.000,00	976.000,00	0,00	0,00	3.000.000,00	976.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	36.988,41	17.976,14	36.988,41	17.976,14	0,00	0,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.556.704,55	2.523.021,20	1.556.704,55	2.523.021,20	0,00	0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten	2.864.008,79	3.262.861,20	2.864.008,79	3.262.861,20	0,00	0,00
	7.457.701,75	6.779.858,54	4.457.701,75	5.803.858,54	3.000.000,00	976.000,00

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 0,00 (Vorjahr: Euro 976.000,00). In den ausgewiesenen sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus stillen Beteiligungen in Höhe von Euro 150.000,00 (Vj.: Euro 300.000,00) enthalten. Ferner sind in den sonstigen Verbindlichkeiten die auf die ausgegebenen Genussrechte entfallende Grundausschüttung enthalten.

Latente Steuern

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

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

Der Ausweis der passiven latenten Steuern in Höhe von Euro 2.152.352,36 (Vorjahr: 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:

	Aktive latente Steuern Euro	Passive latente Steuern Euro	Saldo Euro
Aus dem Organträger: IMMOVATION Immobilien Handels AG			
Finanzanlagevermögen	139.978,59	0,00	139.978,59
Gewerbesteuerlicher Verlustvortrag	62.234,17	0,00	62.234,17
Aus der Organgesellschaft: Immobilien- Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH			
Sachanlagevermögen	0,00	- 2.316.233,97	- 2.316.233,97
Finanzanlagevermögen	62,25	0,00	62,25
Aus der Organgesellschaft: IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH			
Sachanlagevermögen	0,00	- 38.420,49	- 38.420,49
Aus der Organgesellschaft: Immokles AG			
Finanzanlagevermögen	27,09	0,00	27,09
Summe:	202.302,10	- 2.354.654,46	- 2.152.352,36
Bilanzierung Passivüberhang:			- 2.152.352,36



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 Stadtsparkasse Düsseldorf zur Absicherung eines Darlehens der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG (verbundenes Unternehmen).
- Höchstbetragsbürgschaft in Höhe von Euro 1.000.000,00 zugunsten der Raiffeisenbank eG Baunatal zur Absicherung eines Darlehens der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG (verbundenes Unternehmen).
- Kapitalbelassungserklärung in Höhe von Euro 5.000.000,00 zugunsten der Anleihegläubiger zur Absicherung der 2. IPSAK-Anleihe der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH (verbundenes Unternehmen).
- Verpflichtung, auf erste schriftliche Anforderung der IMMOVATION Wohnungsbau-genossenschaft 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 Wohnungsbau-genossenschaft 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).

5. Sonstige Haftungsverhältnisse

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

Im Einzelnen beinhalten diese Verpflichtungen folgende Sachverhalte:

- Verlustübernahmeverpflichtung gegenüber verbundenen Unternehmen aus den geschlossenen Ergebnisabführungsverträgen.

6. Sonstige Angaben

Namen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

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

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

Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an:

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

Vergütungen der Mitglieder des Aufsichtsrats

Die Aufsichtsratsstätigkeiten wurden mit brutto Euro 23.800,00 vergütet.



Unbeschränkte Haftung an Unternehmen

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

Name	IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 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 Arbeitnehmernehmer

Die nachfolgenden Arbeitnehmergruppen waren während des Geschäftsjahrs im Unternehmen beschäftigt:

<u>Arbeitnehmergruppen</u>	<u>Zahl</u>
Angestellte	14
davon vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter	14
Die Gesamtzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt damit	14

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 2019 wird in Anspruch genommen.

8. Nachtragsbericht

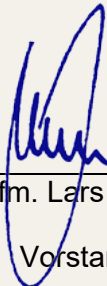
Nach dem Bilanzstichtag kam es zur weltweiten Ausbreitung des Corona-Virus. Wir verweisen auf die Ausführungen im Lagebericht.

9. Ergebnisverwendungsvorschlag

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

10. Unterschrift des Vorstandes

Kassel, 24. Juni 2020



Dipl.-Kfm. Lars Bergmann

Vorstand



	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen			Buchwerte	
	Stand 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2019	Stand 01.01.2019	Geschäftsjahr	Stand 31.12.2019	Stand 31.12.2019	Stand 31.12.2018		
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
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	28.492,06	4.605,00	33.097,06	1.894,50	6.499,50		
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	34.991,56	0,00	0,00	34.991,56	28.492,06	4.605,00	33.097,06	1.894,50	6.499,50		
II. Sachanlagen											
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	43.602,59	0,00	0,00	43.602,59	36.337,59	3.640,00	39.977,59	3.625,00	7.265,00		
Summe Sachanlagen	43.602,59	0,00	0,00	43.602,59	36.337,59	3.640,00	39.977,59	3.625,00	7.265,00		
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	24.904.129,20	1.448.975,10	3.150.000,00	23.203.104,30	0,00	0,00	0,00	23.203.104,30	24.904.129,20		
2. Beteiligungen	386.672,00	815.360,00	600.000,00	602.032,00	0,00	0,00	0,00	602.032,00	386.672,00		
3. sonstige Ausleihungen	1.850.000,00	0,00	0,00	1.850.000,00	0,00	0,00	0,00	1.850.000,00	1.850.000,00		
4. Genossenschaftsanteile	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00	0,00		
Summe Finanzanlagen	27.140.801,20	2.274.335,10	3.750.000,00	25.665.136,30	0,00	0,00	0,00	25.665.136,30	27.140.801,20		
Summe Anlagevermögen	27.219.395,35	2.274.335,10	3.750.000,00	25.743.730,45	64.829,65	8.245,00	73.074,65	25.670.655,80	27.154.565,70		

IMMOVATION Immobilien Handels AG Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

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.

3. Zweigniederlassungen

Hier sind keine Angaben erforderlich.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft wies nach Angaben des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) im Jahr 2019 preisbereinigt ein Wachstum von 0,6 % auf. Damit sei die deutsche Wirtschaft im Jahr 2019 das 10. Jahr in Folge gewachsen. Die konjunkturelle Dynamik habe sich allerdings merklich verlangsamt.

Auch wenn die gesamtwirtschaftliche Leistung mit 0,6 % etwas höher gelegen habe als zuletzt erwartet, so liege das Wachstum deutlich unter dem der fünf vorangegangenen Jahre, in denen das Bruttoinlandsprodukt um durchschnittlich etwa 2,0 % pro Jahr stieg. Gründe für diese konjunkturelle Abschwächung im Jahr 2019 sieht das BMWi zu Jahresbeginn 2020 in einer durch den gegenwärtig flauen Welthandel beeinträchtigten Industrie. Dem stünden nach wie vor mehrheitlich prosperierende Dienstleistungsbereiche sowie der Bausektor gegenüber. (BMWi, „Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Januar 2020“, Pressemitteilung 15.01.2020)

Während nach Angaben des BMWi noch zum Jahresanfang 2020 die Auftragseingänge, die Umsätze und die Produktion in der Industrie zugenommen haben und sich die Geschäftserwartungen im verarbeitenden Gewerbe im Februar verbesserten, rechnete das Ministerium ab März 2020 damit, dass mit der Ausbreitung des Coronavirus die „Wirtschaftsentwicklung spätestens ab März zunächst merklich gedämpfter verlaufen (dürfte).“ („Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im März 2020“, BMWi, Pressemitteilung 16.03.2020)



Wie vom BMWi erwartet, ist die deutsche Wirtschaftsleistung aufgrund der Corona-Folgen im März und April eingebrochen: „Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie haben eine Rezession ausgelöst.“ Der Einbruch ab Mitte März im Zuge des Shutdown hat dazu geführt, dass das Bruttoinlandsprodukt bereits im Durchschnitt des ersten Quartals um 2,2 % gegenüber dem Vorquartal abnahm. (BmWi, „Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Mai 2020“, Pressemitteilung 15.05.2020)

Die reduzierte Wirtschaftsleistung ist auch für den Arbeitsmarkt nicht ohne Folgen geblieben. Während im Februar die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Angaben des BMWi noch um 11.000 Personen zunahm, ist die saisonbereinigte Erwerbstätigkeit im März um 41.000 Personen zurückgegangen. Die Frühindikatoren lassen das BMWi „einen anhaltenden Beschäftigungseinbruch in der Industrie, im Handel und weiteren Dienstleistungssektoren sowie eine weiter steigende Arbeitslosigkeit erwarten“. (BmWi, „Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Mai 2020“, Pressemitteilung 15.05.2020)

Das BMWi geht jedoch davon aus, dass die Rezession mit dem kollektiven Produktionsstopp in der Automobilindustrie im April ihren Tiefpunkt erreicht hat. Mit dem vorsichtigen Beginn der Lockerung des Shutdown Anfang Mai erwartet das BMWi den Beginn einer wirtschaftlichen Erholung. Jedoch werde sich dieser Erholungsprozess angesichts der anhaltenden Corona-Pandemie „aber noch länger hinziehen“. (BmWi, „Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Mai 2020“, Pressemitteilung 15.05.2020)

Mit Programmen mit einem Volumen von über einer Billion Euro unterstützt die Bundesregierung die betroffene Wirtschaft, darunter zum größten Teil kleine und mittlere Unternehmen. Jetzt gehe es darum, so Wirtschaftsminister Peter Altmaier, „den Prozess der schrittweisen und zielgerichteten Öffnung der Wirtschaft fortzusetzen.“ Zum Glück stelle sich die Lage heute schon besser dar, als vor ein paar Wochen. (BmWi, „Schlaglichter der Wirtschaftspolitik“, Monatsbericht Mai 2020)

b) Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Analyse der Immobilienwirtschaft durch den Zentralen Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) zeichnet im Februar 2020 ein positives Bild des Immobilienmarktes: „Vor dem Hintergrund neuerlich verbesserter Finanzierungsbedingungen sorgen demografische Faktoren und die gute Arbeitsmarktlage für eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum und eine starke deutsche Baukonjunktur. Allerdings zeigen sich im steigenden Bauüberhang (genehmigte, aber noch nicht als fertiggestellt gemeldete Baumaßnahmen), in steigenden Preisen und den sich abschwächenden Wachstumsraten bei realen Bauinvestitionen auch die bestehenden Kapazitätsprobleme der Immobilienwirtschaft.“ (ZIA, „Frühjahrgutachten 2020: Lage bei Wirtschaftsimmobilen verschärft sich“, Pressemitteilung, 11.02.2020)

Im vergangenen Jahr sei das höchste je dokumentierte Investitionsvolumen in Deutschland mit Wirtschaftsimmobilen erreicht worden. Mit rund 72,6 Milliarden EUR konnte ein Anstieg um 19 % im Vergleich zu 2018 registriert werden. (ZIA, „Frühjahrgutachten 2020: Lage bei Wirtschaftsimmobilen verschärft sich“, Pressemitteilung, 11.02.2020)

Auch der Bedarf an Büro- und Logistikimmobilen in Deutschland könne immer schwerer gedeckt werden und die Verfügbarkeit limitiere sogar die wirtschaftliche Entwicklung. Besonders knapp stuft der ZIA in seinem Frühjahrgutachten das Büroimmobilienangebot weiterhin in Berlin und München ein. Dort liege, der Büro-Leerstand mit 1,3 % und 1,4 % unterhalb einer gesunden Angebotsreserve.

Ähnlich angespannt sei die Situation auch in Stuttgart, der Projektregion der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH. Hier habe die Leerstandsquote mit einem Wert von nur 1,9 % ebenfalls einen Wert erreicht, der unterhalb einer „gesunden Angebotsreserve“ liege. („Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2020“, ZIA)

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 im deutschen Mittel im Jahr 2019 weiter gestiegen. Mit einem Wachstum von 3,5 % in 2019 hat sich der Anstieg gegenüber dem Vorjahr damit leicht verlangsamt (3,8 %). (ZIA, „Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2020“.) Der Anstieg der Kaufpreise für Eigentumswohnungen setzte sich auch 2019 in allen A-Städten weiter fort. Mit einer Zunahme von 9,7 % lag die Wachstumsrate weiterhin deutlich über der Rate der Neuvertragsmieten. (ZIA, „Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2020“.)

Den Auswirkungen der Corona-Pandemie kann sich auch die Bauwirtschaft in 2020 nicht vollständig entziehen. Die Nachfrage nach Bauinvestitionen werde nach Einschätzung des BMWi zwar aufgrund des weiter bestehenden Niedrigzinsumfelds und darüber hinaus erhöhter Liquidität weiter angetrieben, „jedoch wirken die vorübergehend sinkenden Einkommen gleichzeitig dämpfend auf die Nachfrage nach Wohnbauten“.

Das BMWi geht davon aus, dass der „Nichtwohnbau, der stärker mit der Konjunktur zusammenhängt als Investitionen in Wohnbauten“, im Jahr 2020 deutlich zurückgeht. Einzelne Shutdown-Maßnahmen, wie z.B. die Einschränkung von Grenzübertritten, hätten negative Auswirkungen auf die Produktionsmöglichkeiten der Bauwirtschaft. „Im laufenden Jahr rechnet die Bundesregierung daher mit einem Rückgang der realen Bauinvestitionen um 1,0 % und im kommenden Jahr mit einer Erholung um 1,1 %.“ (Monatsbericht „Schlaglichter der Wirtschaftspolitik, BMWi, Monatsbericht Mai 2020)

2. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2019 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 2018 zu 2019 um ca. 6,1 % auf 36,3 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 31.12.2019 flossen ca. 103,4 Mio. EUR Gesamtkapital einschließlich Zinszahlungen an die Anleger der 1., 2. und 3. Genussrechtstranche zurück.

Im Vorjahr wurde eine Inhaber-Teilschuldverschreibung mit einem Gesamtnennbetrag in Höhe von 20 Mio. EUR und einer Laufzeit bis zum 30.09.2024 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 endete am 12.09.2019. Gezeichnet wurden 3 Mio. EUR.

Im Berichtsjahr existierte noch eine Immobilie in Hamm. Die Umsatzerlöse sind in 2019 im Verhältnis zum Vorjahr um 9,7 % auf 355,8 TEUR gesunken. Die strategische Ausrichtung der IMMOVATION Immobilien Handels AG ist die Holdingfunktion.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich in 2019 um 40,5 TEUR vermindert.

Die Aufwendungen für Immobilien haben sich um 35,8 TEUR vermindert. Der Personalaufwand ist im Berichtsjahr um ca. 10,6 % im Vergleich zu 2018 gesunken. Die durchschnittliche Arbeitnehmerzahl ist im Berichtsjahr mit 14 Mitarbeitern im Vergleich zum Vorjahr (19) zurückgegangen.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind im Berichtsjahr um ca. 156,0 TEUR gesunken.

Insgesamt erreichen wir damit ein unter dem Vorjahr liegendes Jahresergebnis in Höhe von 192,6 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 (2016-2019) wie folgt dar:

	Gesamt- leistung	Aufwand für Immobilien	Roh- ergebnis	Personal- aufwand	Abschrei- bungen	sonst. betr. Aufwand
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
2016	430,6	263,2	167,5	777,1	12,4	5.564,1
2017	527,7	308,3	219,4	909,1	14,2	930,0
2018	456,2	340,0	116,3	883,2	13,7	734,2
2019	377,3	304,2	73,1	789,8	8,2	640,3

	positiver Saldo Ergebnis- abführungen / Verlustübernahmen	negativer Saldo Zinsertrag abzgl. Zinsaufwand	Jahres- überschuss
	TEUR	TEUR	TEUR
2016	12.837,4	2.759,5	69,2
2017	6.636,1	2.478,3	447,9
2018	4.008,8	1.987,3	437,9
2019	4.119,3	1.777,6	192,6

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

Die nachfolgenden Kennzahlen spiegeln die Ertragslage wider:

	2019	2018	2017	2016
Kennzahlen	%	%	%	%
Eigenkapitalrentabilität	9,3	23,2	30,9	6,9
Return on Sales (Jahresüberschuss / Gesamtleistung)	51,0	96,0	84,9	16,1
Materialaufwandsquote (Materialaufwand / Gesamtleistung)	80,6	74,5	58,4	61,1
Personalaufwandsquote (Personalaufwand / Gesamtleistung)	209,3	193,6	172,3	180,5
Abschreibungsquote (Abschreibungen / Gesamtleistung)	2,2	3,0	2,7	2,9
Zinsdeckungsgrad (EBITDA/ Zinsaufwand)	149,5	126,1	202,3	241,4

	2019	2018	2017	2016
Kennzahlen	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
EBIT	2.766,5	2.498,8	5.005,0	6.650,3
EBITDA	2.774,8	2.512,5	5.019,1	6.662,7

b) Finanzlage

	Funds from Operations (FFO)	Finanzmittelfonds am Ende der Periode
	TEUR	TEUR
2016	1.181,6	1.656,7
2017	462,1	1.952,2
2018	451,6	320,9
2019	200,8	183,4

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

Kennzahlen	2019 TEUR	2018 TEUR	2017 TEUR	2016 TEUR
Jahresüberschuss	192,6	437,9	447,9	69,2
+ Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	8,2	13,7	14,2	12,4
+ Abschreibungen auf das Umlaufvermögen	0,0	0,0	0,0	1.100,0
= FFO	200,8	451,6	462,1	1.181,6

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 70,7 % 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 (2016-2019) 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
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
2019	5,5	25.665,1	3.247,2	7.192,3	183,4	4,9	36.298,5



d) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur setzt sich im Wesentlichen aus dem Genussrechtskapital zusammen (67,0 %). 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
2016	1.001,2	41.361,3	3.498,1	0,0	92,7	706,4
2017	1.449,1	34.685,3	131,6	0,0	32,5	2.374,5
2018	1.886,9	28.333,9	152,5	976,0	18,0	2.523,0
2019	2.079,5	24.316,5	288,4	3.000,0	37,0	1.556,7

	sonstige Verbindlichkeiten	Rechnungsabgrenzungsposten	Passive latente Steuern	Bilanzsumme
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
2016	3.787,8	3,2	497,0	50.947,7
2017	4.028,2	6,2	1.059,7	43.767,1
2018	3.262,9	4,1	1.501,6	38.658,9
2019	2.864,0	4,0	2.152,4	36.298,5

Die nachfolgenden Kennzahlen spiegeln die Vermögens- und Kapitalstruktur wider:

Kennzahlen	2019 %	2018 %	2017 %	2016 %
Eigenkapitalquote	5,7	4,9	3,3	2,0
Anlagenintensität	70,7	70,2	68,6	58,8
Forderungsquote	19,8	20,6	19,3	30,9
Working Capital Ratio (Umlaufvermögen/ kurzf. Verbindlichkeiten)	238,3	198,1	212,5	450,8

III. Prognosebericht

a) Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Noch im November 2019 erwartete die Deutsche Bank für 2020 eine leichte Erholung der Weltkonjunktur, „sofern die Entspannung im Handelsstreit anhält“. (Deutsche Bank, „Kapitalmarktausblick 2020 – Die Politik regiert auch an den Märkten“, 25.11.2019)

Die rasante Entwicklung zu einer Corona-Pandemie im ersten Quartal 2020 hat dazu geführt, dass sich die Erwartungen an das Wirtschaftswachstum für das Jahr 2020 tiefgreifend verändert haben. „Das sich weiter ausbreitende Corona-Virus und die damit verbundene Angst vor einer sich deutlich abschwächenden Weltwirtschaft sorgt an den Finanzmärkten weiterhin für eine hohe Nervosität.“ (Research-Publikation der DZ BANK AG, „Fed versucht Märkte zu stützen“, 04.03.2020)

Mit einem „Corona-Notfallprogramm“ unternimmt die Europäische Zentralbank (EZB) im März 2020 den Versuch, die wirtschaftlichen Folgen der Coronavirus-Pandemie abzufedern. Für insgesamt 750 Milliarden Euro sollen Anleihen gekauft werden. Es soll dabei um Wertpapiere der öffentlichen Hand und der Privatwirtschaft gehen, teilte die EZB mit. „Das Notfall-Anleihekaufprogramm PEPP (Pandemic Emergency Purchase Programme) soll nach Angaben der EZB dazu beitragen, dass alle Wirtschaftssektoren von besseren Finanzierungsbedingungen profitieren und damit den durch die Ausbreitung des Coronavirus ausgelösten „Schock absorbieren“ können. Dies betreffe gleichermaßen Familien, Firmen, Banken und Regierungen.“ (ZDF.de, „Wegen Corona-Krise – EZB startet 750-Milliarden-Euro Notfallprogramm“, 19.03.2020)

Parallel zu dem Maßnahmenpaket der EZB startet die deutsche Bundesregierung ab dem 23. März 2020 das „KfW-Sonderprogramm 2020“. Es unterstützt Unternehmen, die wegen der Corona-Pandemie vorübergehend in Finanzierungsschwierigkeiten geraten sind. Kleine, mittelständische und auch große Unternehmen können über ihre Hausbank Anträge stellen. Die Auszahlungen erfolgen schnellstmöglich, die Mittel für das Sonderprogramm sind unbegrenzt. (BMW, „Zusätzliches KfW-Sonderprogramm 2020 für die Wirtschaft startet heute“, Pressemitteilung, 23.03.2020)

Über das KfW-Sonderprogramm hinaus hat die Bundesregierung im März 2020 einen Nachtragshaushalt mit Mehrausgaben des Bundes in Höhe 122,3 Mrd. Euro beschlossen. Ein großer Teil davon ist zur unmittelbaren Pandemiebekämpfung sowie als Soforthilfe zur Unterstützung von Kleinstunternehmen und Solo-Selbständigen sowie zur Ausweitung beim Bezug von Kurzarbeitergeld vorgesehen. Mit diesen zusätzlichen Ausgaben erwartet der Bund den Arbeitsmarkt stabilisieren zu können und die verfügbaren Einkommen zu stützen. „Zur Verhinderung von Insolvenzen stellt der Bund außerdem weitreichende Liquiditäts- und Kapitalhilfen zur Verfügung. Dazugehören insbesondere die Erhöhung des Gewährleistungsrahmens im Bundeshaushalt um 356,5 Mrd. Euro auf 822 Mrd. Euro sowie der Wirtschaftsstabilisierungsfonds (WSF) in Höhe von 600 Mrd.“ (BMW, „Schlaglichter der Wirtschaftspolitik“, Monatsbericht Mai 2020)

Mit der Bereitstellung dieser umfangreichen Hilfsprogramme und der finanziellen Ergänzungen des Haushalts sind nach Einschätzung der Geschäftsführung Rahmenbedingungen geschaffen worden, die geeignet scheinen, mögliche Folgen der Corona-Epidemie für die Konjunktur im Rahmen des Möglichen auffangen zu können.



b) Immobilienprojekte

Für die weitere positive Entwicklung der IMMOVATION Immobilien Handels AG verfolgt die Unternehmensführung mehrere Ziele. Nachdem die IMMOVATION Immobilien Handels AG-Tochter Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH (IPSAK) im Jahr 2018 die Revitalisierung des Salamander-Areals mit der Bebauung freier Grundstücksflächen abgeschlossen hat, sind 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-Lebensmittelmarktes 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-Lebensmittelmarkt 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 der Geschäftsentwicklung hat darüber hinaus der Verkauf aller Wohneinheiten eines Stadthauses auf dem letzten unbebauten Grundstück am Rand des Salamander-Areals im Jahr 2018 beigetragen. Alle 9 Wohneinheiten in der Salamanderstraße sind bereits vor dem Baubeginn im 2. Quartal 2018 verkauft worden. Die Wohnungen sind im Juli 2019 bezugsfertig geworden.

Ein weiteres Projekt im Raum Stuttgart ist das Wohnbau-Projekt „Höfe am Kaffeberg“ direkt gegenüber der barocken Schlossanlage in Ludwigsburg. Die **Immobilien-Projekt Höfe am Kaffeberg 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 m² hat die Projektgesellschaft ein Quartier mit 40 Eigentumswohnungen in sieben neuen Wohngebäuden entwickelt. 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. Im Geschäftsjahr 2019 wurden die restlichen Wohnungen des Projektes Höfe am Kaffeberg verkauft. Bis zum 31. August 2019 sind die Wohnungen wie geplant bezugsfertig hergestellt worden. Darüber hinaus sind in zwei denkmalgeschützten Gebäuden, die Teil des Projektes sind sowie einem Neubau an der Schlossstraße, Flächen für eine gewerbliche Nutzung entstanden. Die neu geschaffenen Büroräume sind für eine Vermietung vorgesehen.

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

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 m² 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.

Projekt in Dresden

Ende November 2014 hat die Immokles AG, eine Gesellschaft der IMMOVATION-Unternehmensgruppe, ein Grundstück mit einer Fläche von ca. 98.000 Quadratmetern im Zentrum von Dresden erworben. Die Fläche des ehemaligen Robotron-Werks grenzt unmittelbar an die Altstadt mit ihren weltbekannten Sehenswürdigkeiten. Für Investoren bietet das Areal außergewöhnliche Chancen: Sie ist die letzte Entwicklungsfläche dieser Größenordnung im Zentrum Dresdens.

Aufgabe der eigens gegründeten **Immobilien-Projekt Lingner Altstadtgarten Dresden GmbH** war die Entwicklung einer rentablen städtebaulichen Lösung mit Schwerpunkt Wohnbebauung. Mit dem Projekt Lingner Altstadtgarten verfolgte die Gesellschaft das Ziel, die Grundlagen für die Umwandlung des ehemaligen Industriegeländes im Zentrum Dresdens in ein urbanes Wohnquartier mit bis zu 3.000 Wohnungen zu schaffen.



Gemeinsam mit der Stadt Dresden lud die Projektgesellschaft ausgewählte Architekten dazu ein, in einem Werkstattverfahren Ideen für die städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Industriestandortes zu entwerfen. Peter Kulka Architektur aus Dresden/Köln wurde mit der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes für ein Stadtquartier mit dem Schwerpunkt Wohnen beauftragt. Parallel zur Projektentwicklung hat die Stadt Dresden einen auf das städtebauliche Konzept abgestimmten Bebauungsplan für das neue Wohnquartier erarbeitet. Der Bebauungsplan für einen ersten Bauabschnitt wurde durch den Stadtrat am 28. Juni 2018 beschlossen. Damit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Areals geschaffen worden.

Prognosen der Stadt Dresden gehen davon aus, dass der Bedarf an Wohnraum in der zweitgrößten Stadt der neuen Bundesländer weiterwachsen wird. Entsprechend groß war das Interesse verschiedener Immobilienunternehmen das baureife Vorhaben in direkter Altstadtnähe zu erwerben. Im Rahmen eines Globalverkaufs veräußerte die Gesellschaft im Dezember 2019 das Areal an einen Projektentwickler und schloss damit das Projekt Lingner Altstadtgarten erfolgreich ab. Der Übergang von Nutzen und Lasten und die Ertragsrealisation erfolgt geplant in 2020.

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 861 Wohneinheiten und 5 Gewerbeeinheiten ist das Bestandsimmobilien-Portfolio der Unternehmensgruppe weiter ausgebaut worden. Die Mietfläche des Portfolios „Hohe Geest“ umfasst insgesamt ca. 55.850 Quadratmeter und ist zu ca. 82 % vermietet (Stand: 03.2020).

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. 89 % vermietet (Stand: 04.2020). 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.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde der Schwerpunkt der Maßnahmen zur Vollvermietung auf die Identifikation von Wohnungen gelegt, die durch eine Renovierung aufgewertet werden können. Die Aufwertung durch Renovierung ist mit vergleichsweise einfachen Maßnahmen zu erzielen, daher geht die Gesellschaft davon aus, dass hier ein schnellerer Vermietungserfolg erreicht werden kann. In den ausgewählten Wohnungen sind unter anderem Wände, Böden und zum Teil auch Bäder, in Stand gesetzt worden. Nachdem die Renovierung einzelner Wohnungen im Bestand gute Fortschritte gemacht hat, plant die Gesellschaft die wesentlich aufwändigeren Arbeiten in den beiden Wohngebäuden in Salzgitter im Jahr 2020 weiter fortzusetzen. Mit der Instandsetzung und Modernisierung der beiden Wohnblöcke eröffnen sich zusätzliche Rendite-Potenziale durch deren anschließende Vermietung.

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 Immobilien Handels AG

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

Risiken für die Gesellschaft, die aufgrund der außergewöhnlichen gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogene Rahmenbedingungen als Folge der Corona-Pandemie mittel- oder langfristig entstehen können, lassen sich nach Auffassung der Geschäftsführung derzeit nicht ausschließen. Das eigene Risikomanagement kann lediglich angemessen auf die konjunkturelle Entwicklung bzw. die der Immobilienmärkte reagieren.

Eine Studie des Institutes der Deutschen Wirtschaft (IW) nimmt die Entwicklung des Immobilienmarktes unter dem Einfluss der Coronakrise im April 2020 unter die Lupe. Immobilienbesitzer müssen nach Ansicht des IW nicht befürchten, dass die Corona-Pandemie zu großen Wertverlusten führt: „Die Preise sinken in Deutschland wahrscheinlich nicht oder nur leicht, im schlimmsten Szenario um bis zu zwölf Prozent.“ Dennoch sei die Unsicherheit der Bürger groß: „Wer eine neue Wohnung kaufen wollte, verschiebt seine Pläne jetzt erst einmal: Das lässt sich anhand von Google-Suchanfragen für neue Miet- und Eigentumswohnungen ablesen. Seit Anfang März sind die Anfragen deutlich zurückgegangen.“

Die Autoren der Studie erwarten, dass die Kaufpreise für Wohnimmobilien durch die Krise „wahrscheinlich leicht sinken, aber nicht einbrechen“. IW-Immobilienexperte Michael Voigtländer: „Der Wohnimmobilienmarkt wird relativ gut durch die aktuelle Krise kommen.“ Auch die Wohnungsmieten bleiben nach Einschätzung der Studie stabil. Ein deutlicher Preisverfall sei nur zu erwarten, wenn die Corona-Krise jetzt eine Immobilienblase zum Platzen bringen würde. Eine solche Blase liege in Deutschland jedoch nicht vor, argumentieren die Autoren. „Weder sind in den vergangenen Jahren über den Bedarf Wohnungen gebaut worden, noch stehen die Mieter- und Selbstnutzerkosten in einem argen Missverhältnis.“ (IW Köln, Pressemitteilung, „Corona-Krise Immobilienbesitzer müssen sich keine Sorgen machen“, 19.04.2020)

Entgegen den Annahmen zu Beginn der Pandemie, die einen Einbruch auch für den Immobilienmarkt vorhergesagt haben, stellt sich die Lage zur Jahresmitte 2020 anders dar. Eine Datenauswertung des Immobilienportals ImmoScout24.de im Juni 2020 ergibt, „dass deutschlandweit die Preise für Eigentumswohnungen seit Beginn des Jahres um 6,2 % gestiegen sind und sich mit 4.145 Euro pro Quadratmeter nach wie vor auf hohem Niveau bewegen.“ Auch die Angebotspreise für Einfamilienhäuser seien im gesamtdeutschen Mittel seit Januar 2020 unbeeindruckt von der Corona-Pandemie um 4 % auf 2.526 Euro pro Quadratmeter gestiegen.

Die gesamtdeutschen Mietpreise stiegen im Durchschnitt von 8,59 Euro pro Quadratmeter Ende März auf 8,80 Euro pro Quadratmeter Anfang Juni (+ 2,5 %). Seit Beginn des Jahres stiegen nach Angaben des Immobilienportals die Preise für Mietwohnungen im Durchschnitt um 4,1 %. („Corona-Analyse zeigt robusten Wohnungs- und Büroimmobilienmarkt“, ImmoScout24, Pressemitteilung, 04.06.2020)

Auch die Preise für Büroflächen sind der Auswertung von ImmoScout24 zufolge bislang konstant geblieben. Demnach stiegen die gesamtdeutschen Mietpreise für Büroimmobilien im Durchschnitt von 11,43 Euro Ende März (KW 14) auf 11,81 Euro pro Quadratmeter Ende Mai (KW 22) (+ 3,3 %). Ebenfalls seien die Angebotspreise für Büroflächen zum Kauf im bundesweiten Mittel stabil geblieben. Sie liegen mit 2.166 Euro pro Quadratmeter auf dem Vor-Corona-Niveau, so das Immobilienportal. (ImmoScout24.de, „Corona-Analyse zeigt robusten Wohnungs- und Büroimmobilienmarkt“, Pressemitteilung, 04.06.2020)

Für die Immobilien der Gesellschaft sieht die Unternehmensleitung angesichts dieser Entwicklung keine Gefahr, da ein Preisanstieg nach derzeitiger Datenlage auch in Coronazeiten keine, oder nur geringe Einbußen erwarten lässt. Solange ein deutlicher Nachfrageüberhang gegeben ist, sind an den ausgewählten Immobilien-Standorten der Gesellschaft weiterhin die Bedingungen für nachhaltige Erträge gegeben.

Risikomanagement

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

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

Kapitaleinsatz

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

Aufgrund der hohen Liquidität der 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 Inhaberteilschuldverschreibung mit einem Emissionsvolumen von bis zu 20 Mio. EUR begeben. Die Laufzeit ist bis zum 30. September 2024 befristet. Die Platzierung erfolgte an Investoren in Deutschland, Österreich, Luxemburg und Ungarn und wurde im September 2019 prospektgemäß beendet. 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 Liquiditätssituation 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 realisierten 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.

Die Förderung des gesamtwirtschaftlichen europäischen Wachstums steht nach wie vor im Zentrum der europäischen Finanz- und Wirtschaftspolitik. Im Kampf gegen die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie legen Europas Währungshüter noch einmal kräftig nach: Die Europäische Zentralbank weitet ihr Programm zum Kauf von Anleihen in der Corona-Krise massiv aus: Zu den bereits geplanten 750 Milliarden Euro kommen weitere 600 Milliarden. Der Leitzins bleibt bei null Prozent. Mit diesem Beschluss des EZB-Rates am 06.04.2020 verbleibt der für alle Kreditgeschäfte im Euroraum maßgebliche Leitzinssatz seit nunmehr vier Jahren auf historisch niedrigem Niveau. (tagesschau.de, „EZB-Entscheidung – Weitere 600 Milliarden Euro für Anleihen“, 06.04.2020)

Vor diesem Hintergrund ist mit einem Ende der Niedrigzinspolitik der EZB aus Sicht der Unternehmensleitung auf absehbare Zeit nicht zu rechnen. Die Gesellschaft geht davon aus, dass die niedrigen Zinsen auch über 2020 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 2020 für unwahrscheinlich. Das Risiko für die Liquidität – und damit für das weitere Wachstum der Gesellschaft aufgrund steigender Zinssätze – wird deshalb mittelfristig als gering eingeschätzt.

In ihrem Bericht zur Lage des deutschen Immobilienmarktes 2020 gehen die Analysten der Deutschen Bank davon aus, dass die Auswirkungen der Pandemie auf den Immobilienmarkt nicht von Dauer sind. Das bundesweite Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage bestehe weiterhin. „Im Jahr 2017 und 2018 wurden laut Statistischem Bundesamt jeweils etwas mehr als 285.000 Wohnungen fertiggestellt. Damit liegt der Neubau deutlich unter den 375.000 pro Jahr, die für das Erreichen des Ziels der Bundesregierung von 1,5 Mio. neuen Wohnungen bis zum Ende der laufenden Legislaturperiode 2021 nötig wären.“ Mangels einsetzbarer Fach- und Hilfskräfte hält die Deutsche Bank in der Corona-Krise einen Rückgang auf 260.000 fertiggestellte Wohnungen, also ein Minus von gut 10 % für realistisch.

Obwohl die Experten erwarten, dass die Wohnungsnachfrage u.a. aufgrund vielfach reduzierter Einkommen als Folge der Kurzarbeit, um deutlich mehr als die erwarteten 10 % des Wohnangebots einbrechen wird, gehen sie im Fall der prognostizierten wirtschaftlichen Erholung, von einer kräftigen Erholung der Nachfrage im Jahr 2021 aus.

Unter der Voraussetzung, dass die Corona-Krise tatsächlich schnell überwunden werden kann, halten die Analysten an ihrer Erwartung fest, „dass der laufende Zyklus mindestens bis zum Jahr 2022 dauern wird. Aus fundamentaler Sicht dürften Mieten und Preise weiter steigen. Selbst bei einem Nachlassen der Wohnungsnachfrage werden der Abbau des Baustaus und die bisher unbefriedigte Nachfrage den Markt noch stützen.“ (Deutsche Bank Research, „Ausblick auf den deutschen Immobilienmarkt 2020“, 22.04.2020)

Mit der Bereitstellung finanzieller Hilfen in einem bisher nie da gewesen Volumen und der unverändert bestehenden Lücke zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Immobilienmarkt sind nach Einschätzung der Unternehmensführung die Rahmenbedingungen gegeben, mit denen die Folgen der Corona-Pandemie für die Konjunktur und die Immobilienwirtschaft im Rahmen des Möglichen aufgefangen werden können. Aus Sicht der Unternehmensführung kann das Wertschöpfungspotenzial insbesondere abseits der Metropolen und in deren Peripherie auch in und nach der Corona-Krise attraktive und nachhaltige Renditechancen eröffnen. 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 -eingänge vermittelt. Soweit bei finanziellen Vermögenswerten Ausfall- und Bonitätsrisiken erkennbar sind, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen. Bevor ein neues Mietverhältnis eingegangen wird, erfolgt stets eine Prüfung der Bonität des potenziellen Mieters. Zur Minimierung von Ausfallrisiken verfügt das Unternehmen über ein entsprechendes Debitorenmanagement und ein effizientes Mahnwesen.

VI. Angaben gemäß § 24 Vermögensanlagengesetz

Im Berichtsjahr wurden insgesamt EUR 789.805,50 Vergütungen gezahlt. Dabei handelte es sich um EUR 1.053,50 variable Vergütungen und EUR 788.752,00 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 2020



Dipl.-Kfm. Lars Bergmann
Vorstand



Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

Der Aufsichtsrat 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 2020

Jakob Wirtschaftsprüfung AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Hans-Günter Jakob
Wirtschaftsprüfer



Carsten Ewald
Wirtschaftsprüfer



Revitalisierung Salamander-Areal, Kornwestheim



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

Ende 2009 erwirbt eine Projektgesellschaft der IMMOVATION AG das Industriedenkmal Salamander-Areal mit ca. 90.000 m² 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 und eine Verlängerungsoption.

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 Netzwerkinfrastruktur. 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 Industriedenkmal.



Zusätzliche Gewerbeflächen gebaut

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 die Eigenschaften bietet, die im Raum Stuttgart gesucht werden.

Mit dem Bau von 121 Wohnungen, 5 Gewerbeflächen, eines REWE-Lebensmittelmartkes 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 in Stuttgart ist 2019 weiter gesunken. Sie hat mit 1,9 % einen Wert erreicht, der nach Ansicht von Marktexperten unterhalb einer „gesunden Angebotsreserve“ liegt. (ZIA, Frühjahrsgutachten 2020) Dieser Mangel an verfügbaren Flächen für Unternehmen begünstigt nachhaltig den Verkauf und Vermietung von Flächen auf dem nahegelegenen Salamander-Areal.

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





Projekt „Höfe am Kaffeeberg“ 40 neue Eigentumswohnungen verkauft

Geplante Orte der Begegnung: Die Gebäude in den Höfen am Kaffeeberg sind so angeordnet, dass insgesamt drei Wohnhöfe gebildet wurden.

Eine Tochtergesellschaft der IMMOVATION-Unternehmensgruppe (IPSAK), hat im Jahr 2013 ein Grundstück mit einem historischen Gebäude-Ensemble in Ludwigsburg an der Schlossstraße bzw. der Straße Kaffeeberg erworben.

Auf einer Fläche von ca. 4.000 Quadratmetern hat die Projektgesellschaft ein Quartier mit 40 Eigentumswohnungen in sieben neuen Wohngebäuden entwickelt. Bis zum 31. August 2019 sind die Wohnungen wie geplant bezugsfertig hergestellt worden.

Darüber hinaus sind zwei denkmalgeschützte Gebäude saniert und ein neues Gebäude für eine gewerbliche Nutzung gebaut worden. Die neu geschaffenen Büro- und Geschäftsräume werden vermietet.

Alle Eigentumswohnungen sind verkauft

Das neue Quartier im Herz der Stadt Ludwigsburg bietet einen außergewöhnlichen Wohnwert. Die neuen Eigentumswohnungen haben sich für Selbstnutzer als ebenso interessant erwiesen wie für Kapitalanleger.



Projekt „Lingner Altstadtgarten“ Wohnungsbauprojekt in Dresden verkauft

Gefragte Lage direkt an Dresdens Altstadt: Projektiertes Stadtquartier für bis zu 3.000 Wohnungen (Städtebaulicher Entwurf: Peter Kulka Architektur).

Eine Projektgesellschaft der IMMOVATION-Unternehmensgruppe hat im Jahr 2014 eine Fläche von ca. 98.000 Quadratmetern im Zentrum von Sachsen Landeshauptstadt Dresden erworben.

Die Fläche des ehemaligen Robotron-Werks grenzt unmittelbar an Dresdens Altstadt mit ihren weltbekanntesten Sehenswürdigkeiten. Das Areal bietet außergewöhnliche Entwicklungschancen: Es ist die letzte bebaubare Fläche dieser Größenordnung im Zentrum Dresdens.

Aufgabe der Projektgesellschaft war die Entwicklung einer rentablen städtebaulichen Lösung zur Umwandlung des ehemaligen Industriegeländes in ein urbanes Wohnquartier. Gemeinsam mit der Stadt Dresden wurden in einem Werkstattverfahren mit verschiedenen Architekten Ideen für ein städtebauliches Konzept entworfen, das den Bau von bis zu 3.000 Wohnungen vorsieht.

Das baureife Projekt Lingner Altstadtgarten wurde im Dezember 2019 im Rahmen eines Globalverkaufs an einen Projektentwickler veräußert.

Projekt „Park Schönfeld Carree“ - Konversion Jäger-Kaserne Kassel

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

Die Preise für Eigentumswohnungen in Kassel sind in 2019 um 5 Prozent gestiegen. Experten gehen davon aus, dass die Nachfrage in Kassel auch in Zukunft weiter steigen wird. „Niedrige Zinsen, die gute Konjunktur und der Bevölkerungszuwachs treiben die Preise für Wohnungen und Häuser in Kassel und im Speckgürtel seit Jahren nach oben.“ (IVD, „Jahresbericht 2019 Nordhessen und Jahresausblick 2020“, Pressemitteilung 06.02.2020)



Projektierung von rund 450 Wohnungen

Ziel des Immobilien-Projektes Park Schönfeld Carree Kassel ist es, eine weitere Fläche der früheren Jäger-Kaserne für die Bebauung mit unterschiedlichen Wohnformen vorzubereiten. Erworben wurden zwei Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 43.500 m². Das Grundstück für das Wohnbau-Projekt „Park Schönfeld Carree“ zeichnet sich durch seine zentrale Lage in der Stadtmitte an einem Landschaftspark aus.

Für die Planung des Projektes und zur Abstimmung mit Behörden und Gremien der Stadt Kassel wurde 2014 ein internationaler städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Auf der Grundlage des Sieger-Entwurfes hat die Stadt Kassel im September 2017 einen Bebauungsplan beschlossen. Damit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Areals geschaffen worden.

Ein Teil der vorhandenen Gebäude wurde zur Vorbereitung einer künftigen Bebauung abgerissen. Das Projekt bietet auf der Fläche in der Größe eines kleinen Stadtteils Raum für rund 450 neue Wohnungen.

Wohnanlagen „Hohe Geest“ - Immobilien-Portfolio in Norddeutschland



Mit der Immobilien-Projekt Hohe Geest GmbH hat die IMMOVATION-Unternehmensgruppe Ende 2014 ein Immobilien-Paket mit 879 Wohneinheiten und 6 Gewerbeeinheiten erworben. Mit dem Kauf der Wohnanlagen in Delmenhorst und Cuxhaven wurde der Wohnimmobilien-Bestand weiter ausgebaut. Die Mietfläche des Portfolios „Hohe Geest“ umfasst insgesamt ca. 55.850 Quadratmeter und ist zu ca. 82 Prozent vermietet (03.2020).

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. Mit diesem Investment ist im derzeitigen Marktumfeld eine beständige Rendite zu erzielen.

Erschließung des Rendite-Potenzials

Der Bestand ist zu ca. 89 Prozent vermietet (03.2020). Eingerechnet sind dabei auch zwei instand zu setzende Wohngebäude mit 64 Wohnungen, die während der 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. Für das angestrebte Vermietungsziel sind darüber hinaus in ausgewählten Wohnungen unter anderem Wände, Böden und zum Teil auch Bäder, in Stand gesetzt worden.

Nach dem Abschluss der Renovierung einzelner Wohnungen im Bestand plant die Gesellschaft die Arbeiten in den beiden Wohngebäuden im Jahr 2020 weiter fortzusetzen.

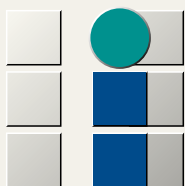
Mietobjekte in gefragter Wohnlage

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

Salzgitter profitiert vom vergleichsweise 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
Brandenburger Straße 11, D-34131 Kassel
Tel.: 0561 816194-0

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