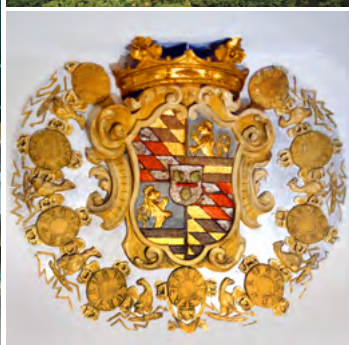
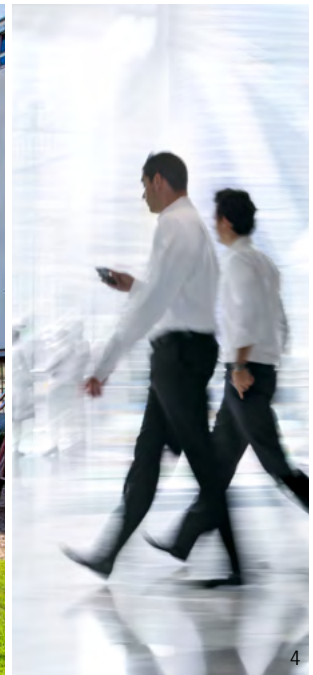
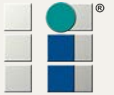


GESCHÄFTSBERICHT 2020



IMMOVATION IMMOBILIEN HANDELS AG





GESCHÄFTSBERICHT 2020

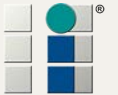
Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|----|
| A | Bilanz 2020 | 4 |
| B | Gewinn- und Verlustrechnung 2020..... | 6 |
| C | Bescheinigung des Jahresabschlusses 2020 und der Mittelverwendungskontrolle durch Brecht & Partner Steuerberatungsgesellschaft mbB | 8 |
| D | Anhang 2020..... | 9 |
| E | Anlagenspiegel 2020..... | 19 |
| F | Lagebericht 2020 | 20 |
| G | Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers für den Jahresabschluss 2020 durch Jakob Wirtschaftsprüfung AG..... | 35 |
| H | Projektübersicht | 39 |

Kassel, den 30.06.2021

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 | 1.304,00 | 1.894,50 |
| II. Sachanlagen | | |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 2.109,50 | 3.625,00 |
| III. Finanzanlagen | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 31.073.104,30 | 23.203.104,30 |
| 2. Beteiligungen | 2.210.832,00 | 602.032,00 |
| 3. Sonstige Ausleihungen | 1.850.000,00 | 1.850.000,00 |
| 4. Genossenschaftsanteile | <u>10.000,00</u> | <u>10.000,00</u> |
| | 35.143.936,30 | 25.665.136,30 |
| B. Umlaufvermögen | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten | 4.075.000,00 | 3.250.000,00 |
| 2. Unfertige Leistungen | 81.411,46 | 127.811,55 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen | <u>67.911,13-</u> | <u>130.644,20-</u> |
| | 4.088.500,33 | 3.247.167,35 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 164.155,51 | 114.662,67 |
| 2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen | 1.077.437,47 | 1.082.067,43 |
| 3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 1.681.775,72 | 3.072.468,90 |
| 4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 1.648.767,43 | 2.737.970,06 |
| 5. Sonstige Vermögensgegenstände | <u>97.283,82</u> | <u>185.167,29</u> |
| | 4.669.419,95 | 7.192.336,35 |
| III. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten | 853.568,90 | 183.424,72 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | 4.652,82 | 4.934,53 |
| | <u>44.763.491,80</u> | <u>36.298.518,75</u> |



PASSIVA

| | Geschäftsjahr Euro | Vorjahr Euro |
|--|-----------------------|---------------------|
| A. Eigenkapital | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | 500.000,00 | 500.000,00 |
| II. Kapitalrücklage | 100.000,00 | 55.000,00 |
| III. Gewinnrücklagen | | |
| Gesetzliche Rücklage | 0,00 | 1.421,00 |
| IV. Bilanzgewinn | 1.731.081,96 | 1.523.108,48 |
| B. Genussrechtskapital | 20.613.750,00 | 24.316.450,00 |
| C. Rückstellungen | | |
| 1. Steuerrückstellungen | 3.736.043,58 | 177.692,59 |
| 2. Sonstige Rückstellungen | <u>738.061,26</u> | <u>110.750,01</u> |
| | 4.474.104,84 | 288.442,60 |
| D. Verbindlichkeiten | | |
| 1. Anleihen | 3.000.000,00 | 3.000.000,00 |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 57.560,03 | 36.988,41 |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 9.837.241,11 | 1.556.704,55 |
| 4. Sonstige Verbindlichkeiten | <u>2.366.383,26</u> | <u>2.864.008,79</u> |
| | 15.261.184,40 | 7.457.701,75 |
| E. Rechnungsabgrenzungsposten | 4.137,00 | 4.042,56 |
| F. Passive latente Steuern | 2.079.233,60 | 2.152.352,36 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 44.763.491,80 | 36.298.518,75 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

B | GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 1. JANUAR 2020 BIS 31. DEZEMBER 2020

| | Geschäftsjahr Euro | Vorjahr Euro |
|---|-----------------------|-------------------|
| 1. Umsatzerlöse Aus der Hausbewirtschaftung | 282.030,34 | 355.761,91 |
| 2. Sonstige betriebliche Erträge | <u>873.489,13</u> | <u>21.554,72</u> |
| 3. Gesamtleistung | 1.155.519,47 | 377.316,63 |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 295.241,75 | <u>304.233,91</u> |
| 5. Rohergebnis | 860.277,72 | 73.082,72 |
| 6. Personalaufwand | | |
| a) Löhne und Gehälter | 612.930,64 | 663.325,91 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung | <u>110.804,45</u> | <u>126.479,59</u> |
| | 723.735,09 | 789.805,50 |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 2.106,00 | 8.245,00 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | |
| a) Raumkosten | 0,00 | 343,08 |
| b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben | 65.284,76 | 78.040,44 |
| c) Reparaturen und Instandhaltungen | 32.400,17 | 30.573,35 |
| d) Fahrzeugkosten | 18.414,62 | 30.487,01 |
| e) Werbe- und Reisekosten | 27.026,11 | 37.680,64 |
| f) Kosten der Warenabgabe | 0,00 | 147.902,50 |
| g) Verschiedene betriebliche Kosten | 802.789,23 | 303.952,62 |
| h) Verluste aus Wertminderungen oder aus dem Abgang von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellungen in die Wertberichtigung zu Forderungen | 300,00 | 7.800,00 |
| i) Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen | <u>0,00</u> | <u>3.472,85</u> |
| | 946.214,89 | 640.252,49 |
| 9. Erträge aus Beteiligungen | 75.447,37 | 12.681,25 |



| | Geschäftsjahr Euro | Vorjahr Euro |
|---|-----------------------|-------------------|
| 10. Auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne | 16.510.664,79 | 4.254.221,61 |
| 11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 1.742,50 | 0,00 |
| 12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 92,25 | 78.553,81 |
| 13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 1.599.275,24 | 1.856.175,89 |
| 14. Aufwendungen aus Verlustübernahme | 145.468,62 | 134.909,34 |
| 15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | <u>13.779.390,59</u> | <u>796.322,09</u> |
| 16. Ergebnis nach Steuern | 252.034,20 | 192.829,08 |
| 17. Sonstige Steuern | 481,72 | 246,56 |
| 18. Jahresüberschuss | 251.552,48 | 192.582,52 |
| 19. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr | 1.523.108,48 | 1.330.525,96 |
| 20. Einstellung in die Kapitalrücklage nach den Vorschriften über die vereinfachte Kapitalherabsetzung | 43.579,00 | 0,00 |
| 21. Bilanzgewinn | 1.731.081,96 | 1.523.108,48 |

Bescheinigung des Jahresabschlusses 2020

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 2020 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 2021

BRECHT & PARTNER
Steuerberatungsgesellschaft mbB



Diplom Ökonomin
Daniela Strohmenger
Steuerberaterin



Diplom Kauffrau
Anika Spindler
Steuerberaterin



Anhang für das Geschäftsjahr 2020

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 **Steuerrückstellungen** beinhalten die das Geschäftsjahr betreffenden, noch nicht veranlagten Steuern.

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 2020 |
|--|-------------|---------------|----------------|
| | | Euro | Euro |
| Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, Kassel | 100,0% | 18.525.000,00 | *6.365.272,91 |
| IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH, Kassel | 100,0% | 5.342.000,00 | *160.986,13 |
| GLOBAL CONZEPT GmbH, Kassel | 100,0% | 6.585.564,59 | *650.605,72 |
| Ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH, Kassel | 100,0% | 375.564,59 | *175.688,31 |
| iCapital Consulting- & Vertriebsgesellschaft mbH, Kassel | 100,0% | 50.000,00 | *-145.468,62 |
| IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungs GmbH, Kassel | 100,0% | 27.000,00 | *394.956,97 |
| Adamietz & Bergmann Immobilien GbR, Kassel | 88,0% | 2.701,87 | -85.539,66 |
| Immokles AG, Kassel | 100,0% | 47.666.000,00 | *41.763.154,75 |
| IMMOVATION Wohnungsbau-genossenschaft eG, Kassel | 99,9% | 1.698.545,57 | -19.339,23 |

*=Mit den Kapitalgesellschaften besteht ein Ergebnisabführungsvertrag

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Der Betrag der Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 22.507,30).

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 2020 Euro 100.000,00. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um Euro 45.000,00 erhöht.

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 2020 waren folgende Rechte vorhanden:

| Art der Rechte | Zahl der Rechte |
|-----------------------|------------------------|
| Genussrechte | 2.061.375 |

Das zum Bilanzstichtag eingezahlte Genussrechtskapital hat folgende Mindestrestlaufzeiten:

| Restlaufzeit | Betrag in Euro |
|---------------------|-----------------------------|
| 1 Jahr | 14.763.120,00 |
| 2 Jahre | 5.011.630,00 |
| 3 Jahre | 839.000,00 |
| | <u>20.613.750,00</u> |

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

| | Bilanz | | davon Restlaufzeit | | | |
|--|----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| | 31.12.2020 Euro | Vorjahr Euro | bis 1 Jahr Euro | Vorjahr Euro | über 1 Jahr Euro | Vorjahr Euro |
| 1. Anleihen | 3.000.000,00 | 3.000.000,00 | 0,00 | 0,00 | 3.000.000,00 | 3.000.000,00 |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 57.560,03 | 36.988,41 | 57.560,03 | 36.988,41 | 0,00 | 0,00 |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 9.837.241,11 | 1.556.704,55 | 9.837.241,11 | 1.556.704,55 | 0,00 | 0,00 |
| 4. Sonstige Verbindlichkeiten | 2.366.383,26 | 2.864.008,79 | 2.366.383,26 | 2.864.008,79 | 0,00 | 0,00 |
| | 15.261.184,40 | 7.457.701,75 | 12.261.184,40 | 4.457.701,75 | 3.000.000,00 | 3.000.000,00 |

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus den abgeschlossenen Ergebnisabführungsverträgen. In den ausgewiesenen sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus stillen Beteiligungen in Höhe von Euro 0,00 (Vj.: Euro 150.000,00) enthalten. Ferner sind in den sonstigen Verbindlichkeiten die auf die ausgegebenen Genussrechte entfallende Grundausschüttung enthalten.

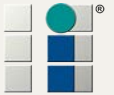
Latente Steuern

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 2.079.233,60 (Vorjahr: 2.152.352,36) 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 | 810.549,87 | 0,00 | 810.549,87 |
| Gewerbesteuerlicher Verlustvortrag | 60.905,00 | 0,00 | 60.905,00 |
| Aus der Organgesellschaft: Immobilien- Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH | | | |
| Sachanlagevermögen | 0,00 | - 2.893.790,61 | - 2.893.790,61 |
| Finanzanlagevermögen | 62,25 | 0,00 | 62,25 |
| Aus der Organgesellschaft: IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH | | | |
| Sachanlagevermögen | 0,00 | - 56.987,19 | - 56.987,19 |
| Aus der Organgesellschaft: Immokles AG | | | |
| Finanzanlagevermögen | 27,09 | 0,00 | 27,09 |
| Summe: | 871.544,21 | - 2.950.777,80 | - 2.079.233,60 |
| Bilanzierung Passivüberhang: | | | - 2.079.233,60 |



4. Haftungsverhältnisse

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB:

- Selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von Euro 700.000,00 zugunsten der Sparkasse Mecklenburg-Schwerin zur Absicherung eines Darlehens der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG (verbundenes Unternehmen).
- Selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von Euro 12.000.000,00 zugunsten der Stadtparkasse Düsseldorf zur Absicherung eines Darlehens der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG.
- 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.
- Kapitalbelassungserklärung in Höhe von Euro 5.000.000,00 zugunsten der Anleihegläubiger zur Absicherung der 2. IPSAK-Anleihe der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH (verbundenes Unternehmen).
- Selbstschuldnerische 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:

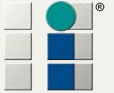
| | | |
|-------------------------------|-------------------|----------|
| Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann | ausgeübter Beruf: | Kaufmann |
|-------------------------------|-------------------|----------|

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 23.500,00 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 Arbeitnehmer

Die nachfolgenden Arbeitnehmergruppen waren während des Geschäftsjahrs im Unternehmen beschäftigt:

| Arbeitnehmergruppen | Zahl |
|--|-------------|
| Angestellte | 11 |
| davon vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter | 11 |
| Die Gesamtzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt damit | 11 |

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 2020 wird in Anspruch genommen.

8. Nachtragsbericht

Das im Geschäftsjahr 2020 erstmalig aufgetretene Coronavirus (SARS-CoV-2) hat nach wie vor erheblichen Einfluss auf die Wirtschaftslage. 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, 25. Juni 2021



Dipl.-Kfm. Lars Bergmann
Vorstand

E | ANLAGENSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2020

| | Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | | Abschreibungen | | | Buchwerte | |
|---|--------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Stand 01.01.2020 Euro | Zugänge Euro | Abgänge Euro | Stand 31.12.2020 Euro | Stand 01.01.2020 Euro | Geschäftsjahr Euro | Stand 31.12.2020 Euro | Stand 31.12.2020 Euro | Stand 31.12.2019 Euro |
| Anlagevermögen | | | | | | | | | |
| 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 | 33.097,06 | 590,50 | 33.687,56 | 1.304,00 | 1.894,50 |
| Summe immaterielle Vermögensgegenstände | 34.991,56 | 0,00 | 0,00 | 34.991,56 | 33.097,06 | 590,50 | 33.687,56 | 1.304,00 | 1.894,50 |
| II. Sachanlagen | | | | | | | | | |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 43.602,59 | 0,00 | 0,00 | 43.602,59 | 39.977,59 | 1.515,50 | 41.493,09 | 2.109,50 | 3.625,00 |
| Summe Sachanlagen | 43.602,59 | 0,00 | 0,00 | 43.602,59 | 39.977,59 | 1.515,50 | 41.493,09 | 2.109,50 | 3.625,00 |
| III. Finanzanlagen | | | | | | | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 23.203.104,30 | 8.890.000,00 | 1.020.000,00 | 31.073.104,30 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 31.073.104,30 | 23.203.104,30 |
| 2. Beteiligungen | 602.032,00 | 1.688.800,00 | 8.000,00 | 2.210.832,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.210.832,00 | 602.032,00 |
| 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 | 10.000,00 | 10.000,00 | 0,00 | 10.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 10.000,00 | 10.000,00 |
| Summe Finanzanlagen | 25.665.136,30 | 10.578.800,00 | 1.100.000,00 | 35.143.936,30 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 35.143.936,30 | 25.665.136,30 |
| Summe Anlagevermögen | 25.743.730,45 | 10.578.800,00 | 1.100.000,00 | 35.222.530,45 | 73.074,65 | 2.106,00 | 75.180,65 | 35.147.349,80 | 25.670.655,80 |



IMMOVATION Immobilien Handels AG

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

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 hat nach Angaben des Bundeswirtschaftsministeriums (BMWi) im Jahr 2020, bedingt durch die Corona-Pandemie, „eine Pause eingelegt“. Das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2020 sei insgesamt um 5,0 Prozent zurückgegangen. Letztlich falle das Minus aber deutlich niedriger aus, als es im Verlauf des letzten Jahres von vielen Experten erwartet worden sei. Nach einem Konjunkturerinbruch von 9,8 Prozent im zweiten Quartal konstatiert das BMWi mit der schrittweisen Rücknahme der Einschränkungen einen bemerkenswerten Aufholprozess. Demnach habe die deutsche Wirtschaft im dritten Quartal ein Plus von 8,5 Prozent verbuchen können und damit wieder rund 96 Prozent ihres Niveaus vom Schlussquartal 2019 vor Ausbruch der Pandemie erreicht.

Der konjunkturelle Verlauf zeigte nach Angaben des BMWi im Jahr 2020 ein zweigeteiltes Bild: Der Dienstleistungssektor sei von den Einschränkungen der sozialen Kontakte besonders stark betroffen. Dagegen habe sich die Industrie weiter robust entwickelt. „Die Auftragseingänge im verarbeitenden Gewerbe und die Industrieproduktion haben im November trotz des Teil-Lockdowns weiter zugenommen.“

Auch der Warenhandel konnte erneut zulegen.“ Im Dezember hätten sich außerdem die Geschäfts- und Exporterwartungen im verarbeitenden Gewerbe verbessert. Auch der Arbeitsmarkt habe sich bislang als recht widerstandsfähig gezeigt. In den letzten Monaten des Jahres 2020 habe die Beschäftigung tendenziell zugenommen, während die Arbeitslosigkeit weiter zurückging. Die Kurzarbeit dürfte aber zuletzt wieder verstärkt in Anspruch genommen worden sein. („Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Januar 2021“, BMWi, Pressemitteilung 14.01.2021)

Die wirtschaftliche Entwicklung im ersten Vierteljahr 2021 zeigte sich nach Einschätzung des BMWi bis März 2021 erneut zweigeteilt. „Während die Dienstleistungsbereiche nach wie vor durch die Maßnahmen zur Bekämpfung der Pandemie eingeschränkt sind, zeigt sich die Industriekonjunktur bis zuletzt robust.“ Die industrielle Produktion sei zwar im Januar um 0,5 Prozent gesunken, aber dies wird vor dem Hintergrund eines sehr kräftigen Anstiegs im Dezember „eher als Verschnaufpause“ eingeschätzt. Im Baugewerbe sei es auch witterungsbedingt zu einem deutlichen Rückgang gekommen. Die Auftragseingänge des Verarbeitenden Gewerbes liegen dagegen laut BMWi weiterhin deutlich über dem Vorkrisenniveau. („Schlaglichter der Wirtschaftspolitik“, BMWi, Monatsbericht April 2021)

Trotz der Belastungen im Dienstleistungsbereich habe sich der Arbeitsmarkt weiterhin stabil entwickelt: Die Erwerbstätigkeit nahm zuletzt wieder leicht zu, während die Kurzarbeit nahezu unverändert blieb, berichtet das BMWi. „Die weitere Entwicklung der Wirtschaft hängt nun maßgeblich davon ab, wie nachhaltig das Infektionsgeschehen kontrolliert werden kann und wie schnell weitere Lockerungen möglich werden.“ „Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im April 2021“, BMWi, Pressemitteilung 08.04.2021)

b) Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Immobilienbranche ist im Geschäftsjahr 2020 – ebenso wie die meisten anderen Branchen – durch die Corona-Pandemie beeinflusst worden. Doch es gibt Assetklassen, die kaum von der Krise betroffen sind. Die Analyse der Immobilienwirtschaft durch den Zentralen Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) konstatiert im Mai 2021: „Die Lage auf dem deutschen Immobilienmarkt ist heterogen. Im Wohnbereich ist eine Trendwende bei der Preisentwicklung kaum absehbar. Die Finanzierungsbedingungen sind weiterhin attraktiv, Verdiensteinbußen sind temporärer Natur. Der Anstieg der Neuvertragsmieten für Bestandswohnungen in Deutschland hat sich auch im vergangenen Jahr weiter fortgesetzt. Die seit Ende 2018 festzustellende leicht abnehmende Mietendynamik hat sich damit trotz der Pandemie fortgesetzt, ein stärkeres Abflachen der Kurve oder gar eine Trendumkehr lässt sich nicht erkennen. Die Durchschnittsmiete im Bestand ist im vierten Quartal auf insgesamt 7,57 Euro/m² gestiegen, dies ist ein Anstieg um 3,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.“ („Frühjahrgutachten 2021: Handel und Hotels brauchen endlich eine Perspektive“, ZIA, Pressemitteilung, 04.05.2021)

Unbeeindruckt von der Pandemie zeigte sich bisher auch die Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen. Die Branchenexperten des ZIA haben festgestellt, dass die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und für Ein- und Zweifamilienhäuser in Deutschland im Jahr 2020 weiter kräftig gestiegen sind. „Im Bundesmittel betrug der Anstieg bei Eigentumswohnungen 8,6 Prozent, womit im Schnitt pro Quadratmeter 2.280 Euro fällig werden. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern betrug der Anstieg 7,3 Prozent, womit der Quadratmeterpreis im Mittel 2.750 Euro beträgt.“ („Frühjahrgutachten 2021: Handel und Hotels brauchen endlich eine Perspektive“, ZIA, Pressemitteilung, 04.05.2021)

Aufgrund der ungebrochen hohen Nachfrage nach Wohnraum in Verbindung mit den weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen erwartet das Bundeswirtschaftsministerium, dass auch „die Bauinvestitionen weiter expandieren, auch da die staatlichen Ausgaben in diesem Bereich deutlich zulegen dürften.“ („Schlaglichter der Wirtschaftspolitik“, BMWi, Monatsbericht Mai 2021)

Während die Handel- und Hotelbranche unter der Corona-Krise vergleichsweise stark leiden, sei die Marktsituation bei Büroimmobilien insgesamt robust, so der Rat der Immobilienweisen (ZIA). „Die Mieten, Leerstandszahlen und die Investmentaktivitäten sind auf einem stabilen Niveau. Einem künftig eventuell erhöhten Homeoffice-Anteil stehen flächenintensivere neue Bürokonzepte gegenüber.“ („Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2021“ Kurzfassung, ZIA)

Der Leerstand bei Büroimmobilien sei zwar insgesamt leicht angestiegen, bleibe aber mit 3,8 Prozent gering und entspreche einer gesunden Fluktuationsreserve. „Die A- und B-Städte verzeichneten leichte Steigerungen auf 3,4 Prozent und 3,7 Prozent. In den C- und D-Städten gibt es keine Veränderungen (3,9 Prozent bzw. 4,6 Prozent).“ Nachdem die Mieten in den letzten zehn Jahren kontinuierlich angestiegen seien, ergab die ZIA-Marktanalyse eine Stagnation der Büromieten. „Lediglich die A-Städte verzeichneten 2020 einen weiteren geringfügigen Anstieg um 0,8 Prozent auf 34,20 Euro/m² MFG pro Monat.“ Auch für Stuttgart verzeichneten die Immobilienweisen leichte Zuwächse auf 30,50 Euro/m². („Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2021“ Kurzfassung, 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.

2. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2020 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 2019 zu 2020 um ca. 23,3 % auf 44,8 Mio. EUR erhöht. Bis zum 31.12.2020 flossen ca. 108,5 Mio. EUR Gesamtkapital einschließlich Zinszahlungen an die Anleger der 1., 2. und 3. Genussrechtstranche zurück.

Im Berichtsjahr existierte noch eine Immobilie in Hamm. Die Umsatzerlöse sind in 2020 im Verhältnis zum Vorjahr um 20,8 % auf 282,0 TEUR gesunken. Die strategische Ausrichtung der IMMOVATION Immobilien Handels AG ist die Holdingfunktion.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich in 2020 um 851,9 TEUR erhöht. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Wertaufholung für das Objekt in Hamm.

Die Aufwendungen für Immobilien haben sich um 9,0 TEUR geringfügig vermindert.

Der Personalaufwand ist im Berichtsjahr um ca. 8,4 % im Vergleich zu 2019 gesunken. Die durchschnittliche Arbeitnehmerzahl ist im Berichtsjahr mit 11 Mitarbeitern im Vergleich zum Vorjahr (14) zurückgegangen.

Der sonstige betriebliche Aufwand ist um TEUR 305,9 gestiegen. Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Rechtsstreitigkeiten.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind im Berichtsjahr um ca. 257,0 TEUR gesunken.

Die Zinsen und ähnlichen Erträge gingen im Berichtsjahr um ca. 78,5 TEUR zurück.

Insgesamt erreichen wir damit ein über dem Vorjahr liegendes Jahresergebnis in Höhe von 251,6 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 (2017-2020) wie folgt dar:

| | Gesamt- leistung | Aufwand für Immobilien | Roh- ergebnis | Personal- aufwand | Abschrei- bungen | sonst. betr. Aufwand |
|------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| 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 |
| 2020 | 1.155,5 | 295,2 | 860,3 | 723,7 | 2,1 | 946,2 |

| | positiver Saldo Ergebnis-abführungen / Verlustübernahmen | negativer Saldo Zinsertrag abzgl. Zinsaufwand | Jahres- überschuss |
|------|---|--|-------------------------------|
| | TEUR | TEUR | TEUR |
| 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 |
| 2020 | 16.365,2 | 1.599,2 | 251,6 |

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

Die nachfolgenden Kennzahlen spiegeln die Ertragslage wider:

| Kennzahlen | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | % | % | % | % |
| Eigenkapitalrentabilität | 10,8 | 9,3 | 23,2 | 30,9 |
| Return on Sales (Jahresüberschuss / Gesamtleistung) | 21,8 | 51,0 | 96,0 | 84,9 |
| Materialaufwandsquote (Materialaufwand / Gesamtleistung) | 25,6 | 80,6 | 74,5 | 58,4 |
| Personalaufwandsquote (Personalaufwand / Gesamtleistung) | 62,6 | 209,3 | 193,6 | 172,3 |
| Abschreibungsquote (Abschreibungen / Gesamtleistung) | 0,2 | 2,2 | 3,0 | 2,7 |
| Zinsdeckungsgrad (EBITDA/ Zinsaufwand) | 977,5 | 149,5 | 126,1 | 202,3 |

| Kennzahlen | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|-------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| EBIT | 15.630,1 | 2.766,5 | 2.498,8 | 5.005,0 |
| EBITDA | 15.632,2 | 2.774,8 | 2.512,5 | 5.019,1 |

b) Finanzlage

| | Funds from Operations (FFO) | Finanzmittelfonds am Ende der Periode |
|------|-----------------------------|---------------------------------------|
| | TEUR | TEUR |
| 2017 | 462,1 | 1.952,2 |
| 2018 | 451,6 | 320,9 |
| 2019 | 200,8 | 183,4 |
| 2020 | 253,7 | 853,6 |

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

| Kennzahlen | 2020 TEUR | 2019 TEUR | 2018 TEUR | 2017 TEUR |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Jahresüberschuss | 251,6 | 192,6 | 437,9 | 447,9 |
| + Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 2,1 | 8,2 | 13,7 | 14,2 |
| + Abschreibungen auf das Umlaufvermögen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| = FFO | 253,7 | 200,8 | 451,6 | 462,1 |

Der Finanzmittelfonds am Ende der Periode setzt sich zusammen aus den liquiden Mitteln der Gesellschaft. Die Veränderung im Berichtsjahr resultiert im Wesentlichen aus Zuflüssen von Forderungen gegen verbundene Unternehmen.

c) Vermögenslage

Die Vermögensseite der Bilanz ist geprägt von den Finanzanlagen, die mit 78,5 % 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 (2017-2020) 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 |
| 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 |
| 2020 | 3,4 | 35.143,9 | 4.088,5 | 4.669,4 | 853,6 | 4,7 | 44.763,5 |



d) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur setzt sich im Wesentlichen aus dem Genussrechtskapital zusammen (46,1 %). 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 |
| 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 |
| 2020 | 2.331,1 | 20.613,8 | 4.474,1 | 3.000,0 | 57,6 | 9.837,2 |

| | sonstige Verbindlichkeiten | Rechnungsabgrenzungsposten | Passive latente Steuern | Bilanzsumme |
|-------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------|-------------|
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| 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 |
| 2020 | 2.366,4 | 4,1 | 2.079,2 | 44.763,5 |

Die nachfolgenden Kennzahlen spiegeln die Vermögens- und Kapitalstruktur wider:

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|------|-------|-------|-------|
| Kennzahlen | % | % | % | % |
| Eigenkapitalquote | 5,2 | 5,7 | 4,9 | 3,3 |
| Anlagenintensität | 78,5 | 70,7 | 70,2 | 68,6 |
| Forderungsquote | 10,4 | 19,8 | 20,6 | 19,3 |
| Working Capital Ratio (Umlaufvermögen/ kurzf. Verbindlichkeiten) | 78,4 | 238,3 | 198,1 | 212,5 |

III. Prognosebericht

a) Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Entwicklung wird auch in den kommenden Monaten des Jahres 2021 entscheidend von der Corona-Pandemie beeinflusst. Umfassende Hilfsprogramme der Regierungen und Notenbanken haben den Finanzmärkten zwar einen gewaltigen Aufschwung beschert, doch die Realwirtschaft kommt nur langsam in Gang. Die Erholung der Wirtschaft hinkt bisher in der EU – und hier besonders in Deutschland – der in den USA, China oder Großbritannien hinterher. („IWF-Frühjahrstagung Keine Zinswende in Sicht“, tagesschau.de, 11.04.2021)

Für die Sicherung der Finanzierungsbedingungen im Euro-Raum will die EZB das im März 2020 aufgelegte Notfall-Anleihekaufprogramm (PEPP) fortführen. Im März 2021 hat sie beschlossen, das Tempo ihrer Anleihekäufe im zweiten Quartal „signifikant“ zu beschleunigen. Das Programm umfasst 1,85 Billionen Euro und soll bis März 2022 laufen. Die EZB-Präsidentin Lagarde geht davon aus, dass „noch ein langer Weg zu gehen“ sei, „bis wir die Brücke der Pandemie überquert haben und die wirtschaftliche Erholung stabil ist.“ („EZB bleibt im Krisenmodus – Lagarde lobt Kanzlerkandidatin Baerbock“, handelsblatt.de, 22.04.2021)

Parallel zu dem Maßnahmenpaket der EZB startete die deutsche Bundesregierung im März 2020 das „KfW-Sonderprogramm 2020“. Es unterstützt Unternehmen, die wegen der Corona-Pandemie vorübergehend in Finanzierungsschwierigkeiten geraten sind. Dieses erste Hilfsprogramm zu Beginn der Corona-Krise ist von der Bundesregierung in den folgenden Monaten zu einem breit angelegten Maßnahmenbündel ausgebaut worden. Mit niedrigverzinsten Krediten, Überbrückungshilfen, Kurzarbeitergeld, steuerlichen Erleichterungen und Zuschüssen sollen die finanziellen Einbußen als Folge der Corona-Maßnahmen für Unternehmen ebenso wie für Solo-Selbstständige, Start-Ups und Menschen, die ihre Arbeit verloren haben, abgefedert werden. („Coronahilfen: Förderinstrumente auf einen Blick“, BMWi, Infografik 15.04.2021)

Mit der Bereitstellung der umfangreichen finanziellen Mittel sind nach Einschätzung der Geschäftsführung Rahmenbedingungen geschaffen worden, die geeignet scheinen, die Folgen der Corona-Pandemie für die Konjunktur im Rahmen des Möglichen minimieren zu können. Zusammen mit der Perspektive einer Lockerung der Corona-Maßnahmen, die durch eine Impfung großer Teile der Bevölkerung möglich werden soll, sieht die Geschäftsführung erste Anzeichen für eine mittelfristige Erholung der Wirtschaft. So stellt unter anderem das ifo Institut fest, dass im Gegensatz zur ersten Coronawelle im Frühjahr 2020, die Wertschöpfung im Industrie- und Baugewerbe sowie in industrie- und baunahen Dienstleistungsbereichen im Frühjahr 2021 nicht eingebrochen sei. Insbesondere habe das exportorientierte Verarbeitende Gewerbe von einer fortschreitenden Erholung der Weltkonjunktur profitiert. In den anderen Dienstleistungsbereichen sei die Wertschöpfung jedoch nach wie vor maßgeblich durch das Infektionsgeschehen geprägt.

Laut ifo-Prognose führt das Infektionsgeschehen in mehreren Wellen seit Herbst 2020 dazu, dass sich die erwartete konjunkturelle Erholung Deutschlands in die zweite Jahreshälfte verschiebt. Die Analysten erwarten, dass das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2021 um 3,7 Prozent zulegen wird und im kommenden Jahr um 3,2 Prozent. („ifo Konjunkturprognose Frühjahr 2021: Deutsche Wirtschaft taumelt in die dritte Coronawelle“, ifo Institut, 24.03.2021)

Auch die Ökonomen des Internationalen Währungsfonds (IWF) rechnen in ihrer Frühjahrsprognose 2021 mit einem Zuwachs des deutschen Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 3,6 Prozent. Das sind 0,1 Prozentpunkte mehr als der IWF noch zu Jahresbeginn vorhergesagt hatte. („IWF-Frühjahrstagung Keine Zinswende in Sicht“, tagesschau.de, 11.04.2021)



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

Mit dem Abschluss der Revitalisierung des ehemals ausschließlich gewerblich geprägten Salamander-Areals in Kornwestheim durch die **Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH**, eine eigens gegründete Projektgesellschaft der IMMOVATION AG, ist ein lebendiger kleiner Stadtteil mit einer Mischung aus Wohnen und Einkaufen, Dienstleistungen und Gewerbe entstanden.

Bis auf wenige Restflächen sind alle Gewerbeflächen vermietet, u.a. über 30.000 Quadratmeter für das Grundbuchzentralarchiv des Landes Baden-Württemberg. In der abschließenden Revitalisierungsphase sind neben 121 Wohnungen, fünf Gewerbeeinheiten, ein REWE-Lebensmittelmart und 206 Tiefgaragenplätze entstanden. Mit diesem Projekt ist es der IMMOVATION gelungen, das Industriedenkmal in eine nachhaltige Ertragsquelle umzuwandeln.

Die Corona-Pandemie ist nicht ohne Auswirkungen für den Gewerbeimmobilienmarkt Stuttgart geblieben. Zum Jahresende 2020 betrug der Leerstand nach Analyse von Colliers International 3 Prozent oder 248.700 Quadratmeter. Ende 2019 lag die Leerstandsquote noch bei 1,9 Prozent. Während der Leerstand über die ersten drei Quartale in 2020 nur leicht bis 2,1 Prozent anstieg, war die Zunahme im vierten Quartal stärker. Ralf Spieth, Leiter der Bürovermietung Stuttgart bei Colliers International verweist jedoch darauf, dass die Leerstandsquote in Stuttgart immer noch 50 Basispunkte unter dem Durchschnitt der anderen Top-Sieben-Standorte liege. („Nur zirka 140000 Quadratmeter Fläche umgesetzt“ Immobilienbrief Stuttgart, Ausg. 295, Seite 8, 12.01.2021)

Ein weiteres baulich abgeschlossenes Projekt im Raum Stuttgart ist das Wohnbau-Projekt der **Immobilien-Projekt Höfe am Kaffeeberg Ludwigsburg GmbH**. Direkt gegenüber der barocken Schlossanlage in Ludwigsburg wurde ein Quartier mit 40 Eigentumswohnungen in sieben neuen Wohngebäuden gebaut. Alle Wohnungen sind verkauft. Darüber hinaus sind in zwei denkmalgeschützten Gebäuden an der Schlossstraße, die Teil des Projektes sind, sowie einem Neubau am Kaffeeberg, neue Büroräume entstanden. Für vier von sieben Büroflächen in dem neu errichteten Gebäude am Kaffeeberg konnte bereits ein Mieter gefunden werden. Dies entspricht einer Fläche von ca. 34 Prozent der Gesamtfläche. Für die Büroräume in den denkmalgeschützten Gebäuden werden Gespräche mit Interessenten geführt. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass auch diese Flächen mittelfristig vermietet werden können.

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.

Projekt in Dresden

Ende November 2014 hatte 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. Aufgabe der eigens gegründeten **Immobilien-Projekt Lingner Altstadtgarten Dresden GmbH** war die Entwicklung einer städtebaulichen Lösung mit Schwerpunkt Wohnbebauung. Mit dem Projekt Lingner Altstadtgarten hat die Gesellschaft die Grundlagen für die Umwandlung des ehemaligen Industriegeländes im Zentrum Dresdens in ein urbanes Wohnquartier mit bis zu 3.000 Wohnungen geschaffen.

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 ist wie geplant im Jahr 2020 erfolgt.

Projekt in Kassel

Die **Immobilien-Projekt Park Schönfeld Carree Kassel GmbH** wurde für die baureife Entwicklung einer innerstädtischen Wohnbaufläche in der Größe eines kleinen Stadtteils in der nordhessischen Metropole Kassel gegründet. Für dieses Ziel hat die Gesellschaft zwei zum Teil bebaute Grundstücke im Kasseler Stadtteil Wehlheiden mit einer Gesamtfläche von ca. 43.500 Quadratmeter erworben.

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. Mit dieser planrechtlichen Grundlage ist einem Investor möglich rund 450 Wohneinheiten zu errichten.

Ein Teil der vorhandenen Gebäude wurde zur Vorbereitung des Projektverkaufs abgerissen. Die Attraktivität des Projektes für Investoren konnte mit dieser Maßnahme nochmals gesteigert werden. Im August 2020 wurde das Grundstück für die Entwicklung des Park Schönfeld Carrees verkauft. Käufer der Grundstücksfläche ist ein Investor mit Sitz in Hessen. Der Verkauf des zur Baureife entwickelten Immobilienprojektes zeigt nach Ansicht der Geschäftsführung einmal mehr die Expertise des Unternehmens in der Auswahl, der Projektierung und der Vermarktung von Immobilien.

Vermietungs- und Objektmanagement

Im Bereich des Vermietungs- und Objektmanagements wird die Vollvermietung des im Umlauf- und Anlagevermögen gehaltenen Immobilienbestandes angestrebt. Mit dem gezielten Ankauf von Immobilien in unterschiedlichen Regionen Deutschlands werden mögliche Risiken als Folge unvorhersehbarer Marktentwicklungen im Interesse unserer Kapitalanleger weitgehend minimiert.

Immobilienbestand in Delmenhorst und Cuxhaven

Die **Immobilien-Projekt Hohe Geest GmbH** – ein Unternehmen der IMMOVATION-Unternehmensgruppe, wurde im Dezember 2014 gegründet. Aufgabe des Unternehmens ist der Ankauf, Projektierung, Sanierung und Verwaltung der Liegenschaften Delmenhorst und Cuxhaven. Mit dem Immobilienpaket aus 861 Wohneinheiten und 5 Gewerbeeinheiten ist das Bestandsimmobilien-Portfolio der Unternehmensgruppe weiter ausgebaut worden. Die Mietfläche des Portfolios „Hohe Geest“ umfasst insgesamt ca. 55.850 Quadratmeter und ist zu ca. 80 Prozent vermietet (Stand: 05.2021).



Delmenhorst und Cuxhaven passen hervorragend zur Investitionsstrategie der IMMOVATION AG. Die gekauften Wohnanlagen liegen in begehrten Wohngegenden. Geschäfte in der Innenstadt und Arbeitsplätze sind auf kurzem Weg gut erreichbar. Die kreisfreie Stadt Delmenhorst ist mit mehr als 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 Prozent 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. 85 Prozent vermietet (Stand: 05.2021). 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.

Mit dem Ziel der Vermietung möglichst vieler Wohnungen des Portfolios Seeviertel wurde der Schwerpunkt vorübergehend auf Wohnungen gelegt, deren Zustand mit vergleichsweise geringfügigen Renovierungsmaßnahmen verbessert werden kann. Die Instandsetzung der beiden Wohnblöcke wurde in den Geschäftsjahren 2019/2020 ausgesetzt. Gegenüber der aufwändigeren Instandsetzung der beiden Wohnblöcke wird mit dieser Schwerpunktsetzung ein kurzfristiger erreichbarer Vermietungserfolg angestrebt. Die Instandsetzung der beiden Wohnblöcke wird der Planung entsprechend in 2021 weitergeführt. Mit der Instandsetzung und Modernisierung der beiden Wohnblöcke werden zusätzliche Rendite-Potenziale durch deren anschließende Vermietung erschlossen.

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

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 branchenbezogenen Rahmenbedingungen als Folge der Corona-Pandemie mittel- oder langfristige entstehen können, lassen sich nach Auffassung der Geschäftsführung trotz sinkender Corona-Infektionszahlen auch im laufenden Geschäftsjahr nicht ausschließen. Das eigene Risikomanagement kann lediglich angemessen auf die konjunkturelle Entwicklung bzw. die der Immobilienmärkte reagieren.

Die Preise für Wohnimmobilien kennen seit geraumer Zeit nur eine Richtung: nach oben. Trotz Corona-Pandemie hält der Bau-Boom dank hoher Nachfrage und günstiger Zinsen an. Prof. Dr. Michael Voigtländer, Immobilienökonom des Institutes der deutschen Wirtschaft (IW), geht davon aus, dass die Preise vorerst sogar noch weiter steigen werden, weil die Nachfrage steige, die Zinsen niedrig seien und der Wohnraum fehle. „Wohnraum ist ein knappes Gut und in den Städten wird zu wenig gebaut.“

Die Preise werden aber nicht ins Unendliche steigen, erwartet der Immobilien-Experte. „Sie werden – wie auch die Mieten – allmählich abflachen. Einfach, weil Zuwanderung und Zuzug nachlassen und auch die Einkommen weniger stark wachsen werden“, so Voigtländer. Dem wirke entgegen, dass generell eine neue Wertschätzung für das Wohnen zu beobachten sei. Vielen Menschen sei ein eigener Balkon, ein eigener Garten durch die Lockdowns wichtiger geworden, genau wie die eigenen vier Wände. „Also nehme ich an, dass viele durch die Pandemie eher bereit sein werden, mehr zu zahlen als vorher.“

Immer wieder spekulieren Experten darüber, ob sich in Deutschland in 2021 eine Immobilien-Blase entwickelt. Voigtländer sieht diese Gefahr aktuell nicht: „Wenn wir wirklich solch eine Immobilien-Blase hätten, wäre die Corona-Pandemie als überraschendes Ereignis der Anlass gewesen, dass sie platzt. Das ist aber nicht passiert und deutet sich auch nicht an. Deshalb denke ich, dass wir keine Blase haben.“ (Im Gegenteil: „Die Preise werden noch steigen“, IW, 03.05.2021)



Marktanalysen der Immobilien-Plattform ImmobilienScout24 im Februar 2021 bestätigen, dass der Markt für Wohnimmobilien auch unter dem Einfluss von Corona nicht eingebrochen ist. Ganz im Gegenteil: „Corona und die allgemeine Marktlage haben zu einem verstärkten Nachfrageschub nach Wohnimmobilien zum Kauf geführt. Im Februar 2021 gingen auf ImmoScout24 33 Prozent mehr Kontaktanfragen für Häuser zum Kauf ein als im Vorjahr. Für Eigentumswohnungen stieg die Nachfrage um 34 Prozent. Damit setzt sich das deutlich verstärkte Interesse der Vormonate an Kaufimmobilien fort.“

Bei Mietwohnungen zeige sich mit Blick auf die Nachfrageentwicklung nach Analysen von ImmoScout24 ein gemischtes Bild. Für die deutschen Top7-Städte verzeichnet ImmoScout24 einen Anstieg der Kontaktanfragen um vier Prozent im Februar 2021 im Vergleich zum Vorjahr. Deutschlandweit zeigte die Datenanalyse hingegen einen leichten Rückgang um 6 Prozent, in den Speckgürteln der Top7-Städte sogar um 16 Prozent im gleichen Zeitraum. Trotz des Rückgangs bleibt nach Angaben der Immobilienplattform die Konkurrenz um Mietwohnungen hoch. Demnach kommen deutschlandweit auf eine auf ImmoScout24 neu angebotene Wohnung 33 Bewerber. („Nachfrage nach Kaufimmobilien boomt“, ImmobilienScout24.de, 22.03.2021)

Analysten des Immobilienberaters Colliers International haben konjunkturelle und strukturelle Auswirkungen von Covid-19 auf die TOP 7-Büromärkte bis 2025 unter die Lupe genommen. Die anhaltende Pandemie und ihre Auswirkungen beeinflussen den Bürovermietungsmarkt in Deutschland weiterhin in vielfacher Weise, so Colliers. Nach derzeitigen Erfahrungen gehen die Experten davon aus, dass bei einem Teil der Neuanmietungen höhere Homeoffice-Quoten zu einer geringeren Bürofläche pro Mitarbeiter führen werde, auf der anderen Seite jedoch der Anteil der Allgemein-, Interaktions- und Verkehrsflächen steigen wird. Stephan Bräuning, Head of Office Letting Deutschland bei Colliers: „Unter dem Strich geht die Bürofläche pro Arbeitnehmer dadurch nur geringfügig zurück. Unser Basisszenario beziffert diesen, etwas verkürzt als ‚Homeoffice-Effekt‘ bezeichneten Impact mit minus 5 Prozent.“

Unter dem derzeit erwarteten konjunkturellen und strukturellen Einfluss der Corona-Krise erwartet Colliers den Höchststand der Leerstandsentwicklung in den Jahren 2023 und 2024. Den höchsten Leerstand prognostiziert Colliers für das Jahr 2021 mit circa 5,2 Prozent. Stephan Bräuning „Unter den gegebenen Umständen ist das eine moderate Entwicklung, die eindrucksvoll die solide Ausgangslage des deutschen Büromarktes belegt.“ („Keine Brüche an deutschen Büromärkten durch Homeoffice-Effekt“, colliers.de, 05.05.2021)

Für die Immobilien der Gesellschaft sieht die Unternehmensleitung angesichts dieser Entwicklung keine Gefahr, da die Entwicklung des Wohn- und Büroimmobilienmarktes 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.

Die Liquiditäts- und Eigenkapitalsituation der IMMOVATION Immobilien Handels AG ist stabil. Liquiditätsrisiken sind derzeit nicht erkennbar. Potenzielle Währungsrisiken sind nicht vorhanden. Die Liquiditätslage ist sehr zufriedenstellend, es sind keine Engpässe zu erwarten.

Es bestehen Ergebnisabführungsverträge mit Tochtergesellschaften der IMMOVATION AG, die aufgrund der im Geschäftsjahr erfolgten Gewinnabführungen zur Stabilisierung des Ergebnisses der Gesellschaft beigetragen haben. Somit besteht das prinzipielle Risiko, mögliche Verluste der Tochtergesellschaften zu übernehmen. Dieses Risiko wird vom Vorstand als gering angesehen.

2. Chancenbericht

Aufgrund der Aufgabenteilung der Tochtergesellschaften ist die IMMOVATION Immobilien Handels AG in der Lage, alle Prozesse der Immobilien-Wertschöpfungskette mit unternehmenseigenen Firmen abzudecken und besonders effizient und kostenminimierend zu agieren.

Nach eigener Einschätzung hat die Gesellschaft mit dem Abschluss der Revitalisierung des Salamander-Areals in Kornwestheim und dem 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 Stabilisierung und Erholung der Wirtschaft steht auch im zweiten Corona-Jahr im Fokus der europäischen Finanz- und Wirtschaftspolitik. Christine Lagarde, die Präsidentin der Europäischen Zentralbank (EZB), hat im Dezember 2020 einen noch expansiveren geldpolitischen Kurs angekündigt. „Das unter dem Kürzel PEPP bekannte Anleihekaufprogramm in der Corona-Pandemie wird um eine halbe Billion auf 1,85 Billionen Euro erhöht. Außerdem kündigte sie an, dass die Nettozukäufe bis März 2022 laufen sollen, zuvor galt Mitte 2021 als vorläufiges Ende. Zugleich verlängerte die EZB die Frist, in der das Programm durch Ersatzkäufe ein stabiles Volumen behalten soll, um ein Jahr bis mindestens Ende 2023.“ („Coronahilfen EZB im Kaufrausch – Lagarde erhöht Anleihekäufe um 500 Milliarden Euro“, handelsblatt.com 10.12.2020)

Die oberste Währungshüterin sieht darüber hinaus keinen Anlass die Zinspolitik der EZB zu ändern: Im aktuellen Umfeld bleibe „die Sicherstellung günstiger Finanzierungsbedingungen während der Pandemie-Phase entscheidend.“ („EZB will Tempo der Anleihekäufe erhöhen und erwartet 2021 höhere Inflation“, handelsblatt.com 11.03.2021)

In den nächsten Monaten wird sich an diesen Rahmenbedingungen nach Einschätzung des EZB-Rates wenig ändern. Die EZB beließ in ihrer Sitzung im April 2021 den Leitzins unverändert bei 0,0 Prozent und den für die Geldpolitik entscheidenden Einlagenzins auf dem bisherigen Rekordtief von minus 0,5 Prozent. Banken müssen demnach weiter Minuszinsen zahlen, wenn sie überschüssige Liquidität bei der EZB halten.



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 2021 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 2021 für unwahrscheinlich. Das Risiko für die Liquidität – und damit für das weitere Wachstum der Gesellschaft aufgrund steigender Zinssätze – wird deshalb mittelfristig als gering eingeschätzt.

Entgegen möglicher finanzieller Unsicherheiten, die mit der Corona-Krise für den einzelnen und gesamtwirtschaftlich entstanden sind, bleibt der Wunsch nach Wohneigentum groß. Jeder vierte Mieter bis 50 Jahre plant in den nächsten zwei bis drei Jahren oder zu einem späteren Zeitpunkt einen Immobilienkauf. Zu diesem Ergebnis kommt die Studie „Wohnen in Deutschland“ im Mai 2021. Sie wurde von der Gruppe der Sparda-Banken in Kooperation mit dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW), seiner Beratungstochter (IW Consult) sowie dem Institut für Demoskopie Allensbach (IfD) veröffentlicht. („Wohnen in Deutschland 2021“, IW, 24.05.2021)

Diese positive Marktentwicklung bei Wohnimmobilien wird durch das Frühjahrsgutachten des Zentralen Immobilien Ausschusses e.V. (ZIA) betätigt. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und für Ein- und Zweifamilienhäuser sind nach Aussage der Gutachter in Deutschland im vergangenen Jahr weiter kräftig gestiegen. „Im Bundesmittel betrug der Anstieg bei Eigentumswohnungen 8,6 Prozent, womit im Schnitt pro Quadratmeter 2.280 Euro fällig werden. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern betrug der Anstieg 7,3 Prozent, womit der Quadratmeterpreis im Mittel 2.750 Euro beträgt.“

Der Anstieg der Neuvertragsmieten für Bestandswohnungen in Deutschland habe sich auch in 2020 weiter fortgesetzt. Die leicht abnehmende Mietendynamik habe sich seit Ende 2018 damit trotz der Pandemie fortgesetzt, ein stärkeres Abflachen der Kurve oder gar eine Trendumkehr lasse sich jedoch nicht erkennen. „Die Durchschnittsmiete im Bestand ist im vierten Quartal auf insgesamt 7,57 Euro/m² gestiegen, dies ist ein Anstieg um 3,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.“

Auch der Neubau hat dem Gutachten zufolge angezogen: „Bundesweit wurden 2019 293.000 Wohnungen fertiggestellt, das sind zwei Prozent mehr als im Vorjahr. Im Jahr 2020 dürften rund 300.000 neue Wohnungen fertiggestellt worden sein, im Jahr 2021 ist mit 310.000 zu rechnen.“ („Frühjahrsgutachten 2021: Handel und Hotels brauchen endlich eine Perspektive“, ZIA, Pressemitteilung, 04.05.2021)

Am deutschen Wohnungsmarkt werden die Preise auch nach der Corona-Krise weiter steigen. Das zeigt der Postbank Wohnatlas 2021. Experten des Hamburgischen Weltwirtschaftsinstituts (HWWI) haben darin eine Kaufpreis-Prognose bis 2030 erstellt. Demnach sei vor allem in und um die urbanen Zentren mit weiteren Preisauflägen zu rechnen. „In mehr als der Hälfte der 401 deutschen Landkreise und kreisfreien Städte können Haus- und Wohnungsbesitzer davon ausgehen, dass ihre Immobilie bis mindestens 2030 real an Wert gewinnt.“ („Immobilienpreise steigen trotz Corona“, Postbank Wohnatlas 2021, dasinvestment.com, 28.04.2021)

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 dreijährigen 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 -einzüge 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 723.735,09 Vergütungen gezahlt. Dabei handelte es sich um EUR 2.260,00 variable Vergütungen und EUR 721.475,09 feste Vergütungen.

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

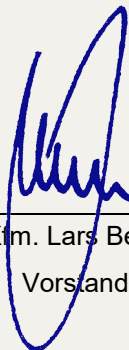
Die Aufsichtsratsstätigkeiten wurden mit brutto EUR 23.500,00 vergütet.

Die Gesellschaft hat in 2020 Zinsen in Höhe von EUR 150.000,00 an die Inhaber der Anleihe gezahlt.

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 25. Juni 2021



Dipl.-Kfm. Lars Bergmann

Vorstand



Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.
- wurden von der Gesellschaft die Zinsen für die ausgegebene Anleihe fristgerecht und vollständig entrichtet. Wir haben dies gemäß § 25 VermAnlG für die emittierte Anleihe geprüft.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – 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 ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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



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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise.

G | BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

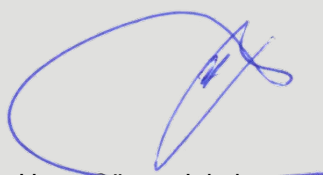
Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- 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 25. Juni 2021

Jakob Wirtschaftsprüfung AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

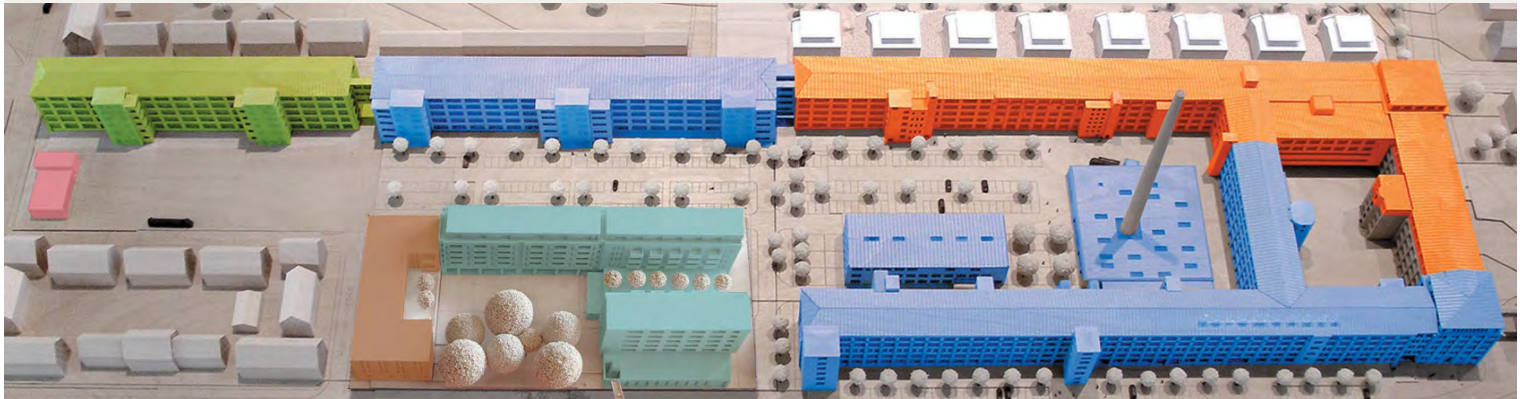


Hans-Günter Jakob
Wirtschaftsprüfer



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.

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

Mit dem Abschluss der Revitalisierung des ehemals gewerblich geprägten Salamander-Areals durch eine Projektgesellschaft der IMMOVATION AG im Jahr 2021, ist ein lebendiger kleiner Stadtteil mit einer Mischung aus Wohnen und Einkaufen, Dienstleistungen und Gewerbe entstanden.

Salamander-Areal - Vermietung von Gewerbeflächen

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

Namhafte Gewerbemieter angesiedelt

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 die erfolgreiche Revitalisierung des Industriedenkmal.



Kornwestheim – Standort-Alternative zu Stuttgart

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

Die Marktbedingungen für den Verkauf der neuen Gewerbeflächen sind positiv: Die Leerstandsquote bei Büroimmobilien ist in Stuttgart auch 2020 coronabedingt nur leicht von 1,9 auf 2,1 % in den ersten 3 Quartalen gestiegen. Damit liegt die Leerstandsquote in Stuttgart immer noch 50 Basispunkte unter dem Durchschnitt der anderen Top-Sieben-Standorte. (Immobilienbrief Stuttgart, Ausgabe 295, Seite 8, 12.01.2021)

Salamander-Areal -Revitalisiertes Industriedenkmal in Kornwestheim

Nachhaltige Einnahmen aus Vermietung und Verkauf

Der Bau von Wohnungen war ein Kernelement der nachhaltigen Revitalisierung des Industriedenkmal. Die Mischung aus Einkaufsangeboten, Gewerbe und Wohnen erhöht die Attraktivität des Salamander-Areals und bietet eine solide Grundlage für nachhaltige Einnahmen aus der Vermietung.

Kornwestheims Oberbürgermeisterin Ursula Keck betonte anlässlich der Grundsteinlegung von acht neuen Stadtvillen auf dem Salamander-Areal im Mai 2013 die emotionale Verbundenheit der Kornwestheimer mit dem Salamander-Areal. Planerisch sei zu begrüßen, dass etliche der neuen Wohnungen altersgerechten Standards entsprechen. Die gesamte Weststadt Kornwestheims wird durch die Investitionen der IMMOVATION AG aufgewertet.

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, fünf Gewerbeflächen, eines REWE-Lebensmittelmartes und 206 Tiefgaragenplätzen ist die letzte Phase der Revitalisierung abgeschlossen. Bis zum Jahresende 2016 sind, nicht zuletzt wegen des angespannten Wohnungsmarktes in der Region Stuttgart, alle Eigentumswohnungen verkauft worden.



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

Gewerbeflächen im Verkauf und zur Miete

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

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

Neu gebaute Wohnungen am Salamanderplatz mit Blick auf denkmalgeschützte Gebäude





Projekt „Höfe am Kaffeberg“ 40 neue Eigentumswohnungen verkauft

Geplante Orte der Begegnung: Die Gebäude in den Höfen am Kaffeberg 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 Kaffeberg erworben.

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

Neue Gewerbeflächen vermietet

Darüber hinaus sind zwei denkmalgeschützte Gebäude saniert und ein neues Gebäude für eine gewerbliche Nutzung gebaut worden.

Vier von sieben Büroflächen in dem neu errichteten Gebäude am Kaffeberg haben einen Mieter gefunden. Dies entspricht ca. 34% der Gesamtfläche. Für die Vermietung der Büroräume in den denkmalgeschützten Gebäuden werden Gespräche mit Interessenten geführt.



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 Sachsens Landeshauptstadt Dresden erworben.

Die Fläche des ehemaligen Robotron-Werks grenzt unmittelbar an Dresdens Altstadt mit ihren weltbekannten 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. Im Rahmen eines Globalverkaufs veräußerte die Projektgesellschaft im Dezember 2019 das Areal an einen Investor und schloss damit das Projekt Lingner Altstadtgarten erfolgreich ab. Der Übergang von Nutzen und Lasten und die Ertragsrealisation ist wie geplant im Jahr 2020 erfolgt.

Projekt „Park Schönfeld Carree“ - Wohnungsbauprojekt in Kassel verkauft

Kassel liegt in der Mitte Deutschlands. Der Wirtschaftsraum mit ca. 450.000 Menschen hat sich zu einem gefragten Standort für Handel, Logistik, Dienstleistung und Industrie entwickelt. In der Folge haben steigende Mieten und Immobilienpreise die nordhessische Metropole zu einem attraktiven Standort für Immobilien-Investments gemacht.

Die Immobilien-Projekt Park Schönfeld Carree Kassel GmbH wurde von einer Tochter der IMMOVATION AG für die baureife Entwicklung einer innerstädtischen Wohnbaufläche in der Größe eines kleinen Stadtteils in der nordhessischen Metropole Kassel gegründet.

Für dieses Ziel hat die Gesellschaft zwei zum Teil bebaute Grundstücke im Kasseler Stadtteil Wehlheiden mit einer Gesamtfläche von ca. 43.500 Quadratmetern erworben.



Ideenwettbewerb, Siegerbeitrag Wuttke & Ringhof Architekten

Investor kauft baureif entwickeltes Projekt

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. Mit dieser planrechtlichen Grundlage ist es einem Investor möglich rund 450 Wohneinheiten zu errichten.

Ein Teil der vorhandenen Gebäude wurde zur Vorbereitung des Projektverkaufs abgerissen. Die Attraktivität des Projektes für Investoren konnte mit dieser Maßnahme nochmals gesteigert werden.

Im August 2020 wurde das Grundstück für die Entwicklung des Park Schönfeld Carrees verkauft. Käufer der Grundstücksfläche ist ein Investor mit Sitz in Hessen. Der Verkauf des zur Baureife entwickelten Immobilienprojektes zeigt nach Ansicht der Geschäftsführung einmal mehr die Expertise des Unternehmens in der Auswahl, der Projektierung und der Vermarktung von Immobilien.

Wohnanlagen „Hohe Geest“ - Immobilien-Portfolio in Norddeutschland



| | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Wohneinheiten: | 879 |
| Wohnfläche ca.: | 55.100 m ² |
| Gewerbefläche ca.: | 757 m ² |
| Jahresnettokaltmiete (IST) p. a. ca.: | 2,71 Mio. EUR* |

* Stand 06.2021

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. 80 Prozent vermietet (05.2021).

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. 85 Prozent vermietet (05.2021). Eingerechnet sind dabei auch zwei instand zu setzende Wohngebäude mit 64 Wohnungen, die während der Baumaßnahmen vorübergehend nicht vermietet sind.

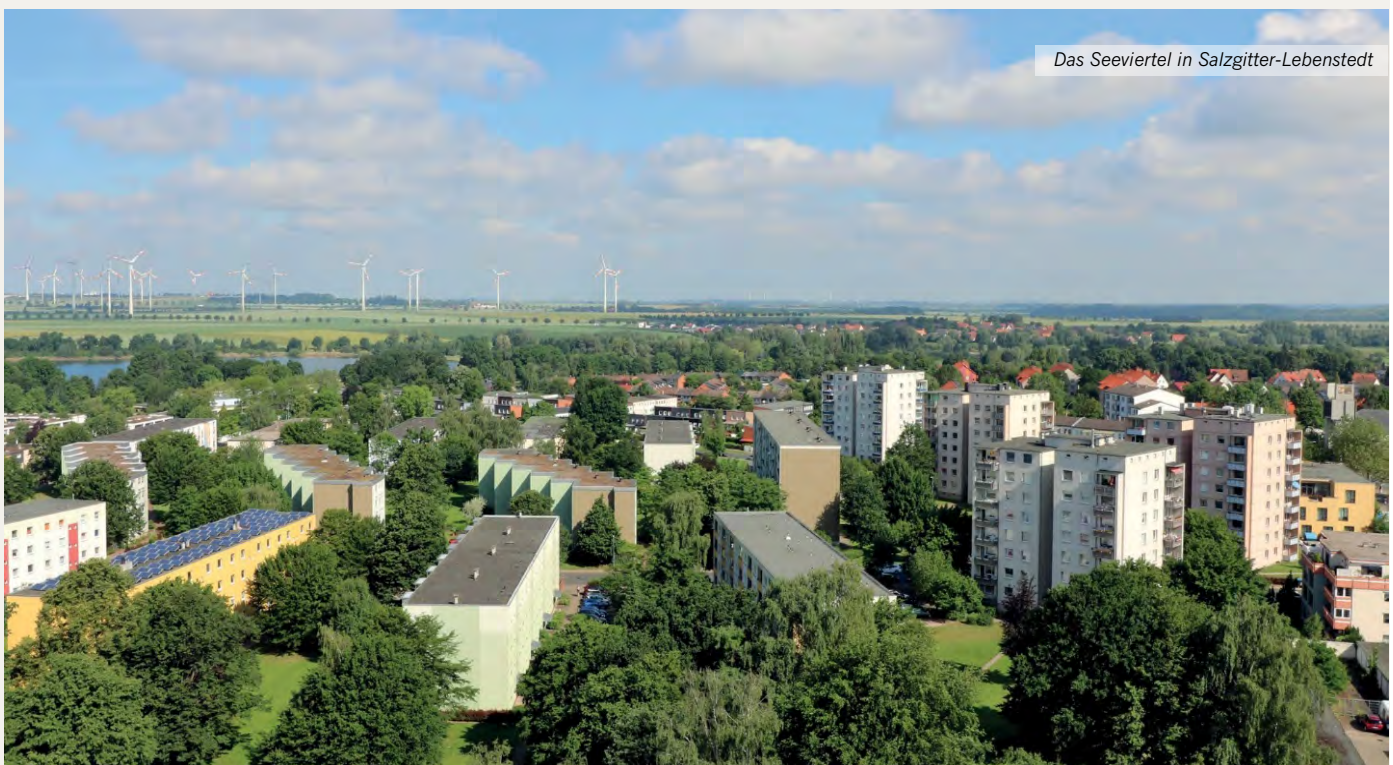
Für die angestrebte Vollvermietung wurde ab Mitte 2017 damit begonnen, die beiden Wohnblöcke instand zu setzen und zu modernisieren. Die Arbeiten an der Fassade und den Dächern sind abgeschlossen. Die Instandsetzung der beiden Wohnblöcke wurde in den Geschäftsjahren 2019/2020 ausgesetzt. Mit dem Ziel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

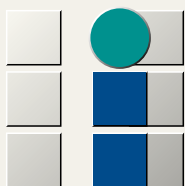
Die Instandsetzung der beiden Wohnblöcke wird der Planung entsprechend in 2021 weitergeführt. Mit der Instandsetzung und Modernisierung werden zusätzliche Rendite-Potenziale für die anschließende Vermietung der beiden Wohnblöcke erschlossen.

Mietobjekte in gefragter Wohnlage

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

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





© 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