

GESCHÄFTSBERICHT 2021



IMMOVATION IMMOBILIEN HANDELS AG





GESCHÄFTSBERICHT 2021

Inhaltsverzeichnis

A	Bilanz 2021	4
B	Gewinn- und Verlustrechnung 2021	6
C	Bescheinigung des Jahresabschlusses 2021 und der Mittelverwendungskontrolle durch Brecht & Partner Steuerberatungsgesellschaft mbB	8
D	Anhang 2021	9
E	Anlagenspiegel 2021	19
F	Lagebericht 2021	20
G	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers für den Jahresabschluss 2021 durch Jakob Wirtschaftsprüfung AG.....	37
H	Projektübersicht	41

Kassel, den 30.06.2022

AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1.303,00	1.304,00
II. Sachanlagen			
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		1.403,00	2.109,50
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	31.144.129,20		31.073.104,30
2. Beteiligungen	2.255.197,00		2.210.832,00
3. sonstige Ausleihungen	1.850.000,00		1.850.000,00
4. Genossenschaftsanteile	<u>10.000,00</u>		<u>10.000,00</u>
		35.259.326,20	<u>35.143.936,30</u>
Summe Anlagevermögen		<u>35.262.032,20</u>	<u>35.147.349,80</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. fertige Erzeugnisse und Waren	0,00		4.156.411,46
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	<u>0,00</u>		<u>67.911,13-</u>
		0,00	4.088.500,33
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.205.350,99		1.241.592,98
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.086.893,98		1.681.775,72
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.790.277,44		1.648.767,43
4. sonstige Vermögensgegenstände	<u>682.172,21</u>		<u>97.283,82</u>
		6.764.694,62	<u>4.669.419,95</u>
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		9.357.036,50	853.568,90
Summe Umlaufvermögen		<u>16.121.731,12</u>	<u>9.611.489,18</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		11.872,89	4.652,82
		<u>51.395.636,21</u>	<u>44.763.491,80</u>



PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		7.500.000,00	500.000,00
II. Kapitalrücklage		100.000,00	100.000,00
III. Gewinnrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage		13.097,04	0,00
IV. Bilanzgewinn		1.979.925,68	1.731.081,96
- davon Gewinnvortrag EUR 1.731.081,96 (EUR 1.523.108,48)			
Summe Eigenkapital		<u>9.593.022,72</u>	<u>2.331.081,96</u>
B. Genussrechtskapital		16.333.000,00	20.613.750,00
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	387.442,48		3.736.043,58
2. sonstige Rückstellungen	<u>726.294,61</u>		<u>738.061,26</u>
		1.113.737,09	4.474.104,84
D. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen	3.000.000,00		3.000.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	37.157,50		57.560,03
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	16.282.702,53		9.837.241,11
4. sonstige Verbindlichkeiten	2.333.561,03		2.366.383,26
- davon aus Steuern EUR 755.296,52 (EUR 316.493,30)			
		<u>21.653.421,06</u>	<u>15.261.184,40</u>
E. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	4.137,00
F. Passive latente Steuern		2.702.455,34	2.079.233,60
		<u>51.395.636,21</u>	<u>44.763.491,80</u>

B | GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 1. JANUAR 2021 BIS 31. DEZEMBER 2021

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		5.111.404,86	282.030,34
2. Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		4.075.000,00	0,00
3. Gesamtleistung		1.036.404,86	282.030,34
4. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens und aus Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens	23.365,00		0,00
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	147,18		0,00
c) übrige sonstige betriebliche Erträge	<u>18.548,55</u>		<u>873.489,13</u>
		42.060,73	873.489,13
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		235.824,95	295.241,75
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	526.249,05		612.930,64
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung EUR 2.124,94 (EUR 2.160,00)	93.940,63		110.804,45
		<u>620.189,68</u>	<u>723.735,09</u>
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		393,00	2.106,00
8. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	31.703,29		65.284,76
b) Reparaturen und Instandhaltungen	22.062,67		32.400,17
c) Fahrzeugkosten	28.987,71		18.414,62
d) Werbe- und Reisekosten	26.218,62		27.026,11
e) Kosten der Warenabgabe	3.555,67		0,00
f) verschiedene betriebliche Kosten	262.578,98		802.789,23
g) Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	314,50		0,00
h) Verluste aus Wertminderungen von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellung in die Wertberichtigung zu Forderungen	13.700,00		300,00
i) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>5,69</u>		<u>0,00</u>
		389.127,13	946.214,89
Übertrag		<u>167.069,17-</u>	<u>811.778,26-</u>



	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		167.069,17-	811.778,26-
9. Erträge aus Beteiligungen		211.198,76	75.447,37
10. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinn- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne		1.747.422,59	16.510.664,79
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (EUR 1.680,00)		184,07	1.742,50
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen EUR 0,00 (EUR 92,25)		16.105,00	92,25
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen EUR 0,00 (EUR 3.500,00)		1.331.885,01	1.599.275,24
14. Aufwendungen aus Verlustübernahmen		270.112,77	145.468,62
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - davon Aufwendungen aus der Zuführung und Auflösung von latenten Steuern EUR 623.221,74 (EUR -73.118,76)		56.531,29-	13.779.390,59
16. Ergebnis nach Steuern		262.374,76	252.034,20
17. sonstige Steuern		434,00	481,72
18. Jahresüberschuss		261.940,76	251.552,48
19. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		1.731.081,96	1.523.108,48
20. Einstellungen in die Kapitalrücklage nach den Vorschriften über die vereinfachte Kapitalherabsetzung		0,00	43.579,00
21. Einstellungen in Gewinnrücklagen a) in die gesetzliche Rücklage		13.097,04	0,00
22. Bilanzgewinn		1.979.925,68	1.731.081,96

Bescheinigung des Jahresabschlusses 2021

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 2021 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, 31. Mai 2022

BRECHT & PARTNER
Steuerberatungsgesellschaft mbB



Diplom Ökonomin
Daniela Strohmenger
Steuerberaterin



Diplom Kauffrau
Anika Spindler
Steuerberaterin



Anhang für das Geschäftsjahr 2021

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. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurden das Gesamtkostenverfahren und die Staffelform gewählt. Aufgrund der Veräußerung des restlichen Bestandes wurden die Regelungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der Fassung vom 5. Juli 2021 nicht mehr angewendet.

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

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

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

Die **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

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 2021
	%	Euro	Euro
Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, Kassel	100,0	18.525.000,00	*71.257,51
IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH, Kassel	100,0	5.342.000,00	*26.283,14
GLOBAL CONZEPT GmbH, Kassel	100,0	6.585.564,59	*305.694,03
Ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH, Kassel	100,0	375.564,59	*-264.029,15
iCapital Consulting- & Vertriebsgesellschaft mbH, Kassel	100,0	100.000,00	*936.581,98
IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungs GmbH, Kassel	100,0	25.000,00	*387.861,03
Adamietz & Bergmann Immobilien GbR, Kassel	88,0	202.757,11	-1.552,13
Immokles AG, Kassel	100,0	47.666.000,00	*19.744,90
IMMOVATION Wohnungsbau-genossenschaft eG, Kassel	99,9	3.858.358,90	2.159.813,33
kules Capital GmbH, Kassel	100,0	25.000,00	*-6.083,62

*=Mit den Kapitalgesellschaften besteht ein Ergebnisabführungsvertrag

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Wesentlichen Abgrenzungen für Versicherungen und Leasingsonderzahlungen.

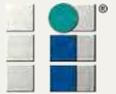
Eigenkapital

Das **Grundkapital** der Aktiengesellschaft beläuft sich zum Bilanzstichtag auf Euro 7.500.000,00 und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um Euro 7.000.000,00 erhöht. Es ist eingestellt in 3.750.000 Aktien zum Nennbetrag von Euro 2,00 je Aktie. Bei den Aktien handelt es sich um Namensaktien. Die Aktien sind voll eingezahlt. Allein-Aktionär zum Bilanzstichtag ist Herr Dipl.-Kaufmann Lars Bergmann mit 3.750.000 Aktien.

Die **Kapitalrücklage** beträgt zum 31. Dezember 2021 Euro 100.000,00. Sie ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die **gesetzliche Gewinnrücklage** hat sich gegenüber dem Vorjahr um Euro 13.097,04 erhöht, da im Berichtsjahr nach § 150 Abs. 2 AktG 5 % des Jahresüberschusses in die gesetzliche Rücklage einzustellen waren.

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 2021 waren folgende Rechte vorhanden:

Art der Rechte	Zahl der Rechte
Genussrechte	1.633.300

Das zum Bilanzstichtag eingezahlte Genussrechtskapital hat folgende Mindestrestlaufzeiten:

Restlaufzeit	Betrag in Euro
1 Jahr	15.494.000,00
2 Jahre	839.000,00
	16.333.000,00

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

	Bilanz		davon Restlaufzeit			
	31.12.2021 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	37.157,50	57.560,03	37.157,50	57.560,03	0,00	0,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	16.282.702,53	9.837.241,11	16.282.702,53	9.837.241,11	0,00	0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten	2.333.561,03	2.366.383,26	2.333.561,03	2.366.383,26	0,00	0,00
	21.653.421,06	15.261.184,40	18.653.421,06	12.261.184,40	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 ist die auf die ausgegebenen Genussrechte entfallende Grundausschüttung enthalten.

Latente Steuern

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

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

Der Ausweis der passiven latenten Steuern in Höhe von Euro 2.702.455,34 (Vorjahr: 2.079.233,60) 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	782.628,88	0,00	782.628,88
Gewerbsteuerlicher Verlustvortrag	61.767,24	0,00	61.767,24
Aus der Organgesellschaft: Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH			
Sachanlagevermögen	0,00	- 3.471.386,92	- 3.471.386,92
Finanzanlagevermögen	62,25	0,00	62,25
Aus der Organgesellschaft: IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH			
Sachanlagevermögen	0,00	- 75.553,88	- 75.553,88
Aus der Organgesellschaft: Immokles AG			
Finanzanlagevermögen	27,09	0,00	27,09
Summe:	844.485,46	- 3.546.940,81	- 2.702.455,34
Bilanzierung Passivüberhang:			- 2.702.455,34



4. Haftungsverhältnisse

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB:

- Selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von Euro 12.000.000,00 zugunsten der Stadtparkasse Düsseldorf zur Absicherung eines Darlehens der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG (verbundenes Unternehmen).
- Höchstbetragsbürgschaft in Höhe von Euro 1.000.000,00 zugunsten der Raiffeisenbank eG Baunatal zur Absicherung eines Darlehens der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG (verbundenes Unternehmen).
- Kapitalbelassungserklärung in Höhe von Euro 5.000.000,00 zugunsten der Anleihegläubiger zur Absicherung der 2. IPSAK-Anleihe der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH (verbundenes Unternehmen).
- Selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft in Höhe von Euro 25.000.000,00 zugunsten der Genossenschaftlichen FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken zur Absicherung einer erstrangigen Buchgrundschuld der Immobilien-Projekt Hohe Geest GmbH (verbundenes Unternehmen).



Unbeschränkte Haftung an Unternehmen

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

Name	IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG
Sitz	Kassel
Rechtsform	AG & Co. KG

Name	IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG
Sitz	Kassel
Rechtsform	AG & Co. KG

Name	IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH & Co. 4. KG
Sitz	Kassel
Rechtsform	GmbH & Co. KG

Name	Adamietz & Bergmann Immobilien GbR
Sitz	Kassel
Rechtsform	GbR

Honorar des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr berechnete Honorar des Abschlussprüfers braucht nicht angegeben zu werden, da es in die Angaben im Konzernabschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG einbezogen wird.

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die nachfolgenden Arbeitnehmergruppen waren während des Geschäftsjahrs im Unternehmen beschäftigt:

<u>Arbeitnehmergruppen</u>	<u>Zahl</u>
Angestellte	8
davon vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter	8
Die Gesamtzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt damit	8

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 2021 wird in Anspruch genommen.

8. Nachtragsbericht

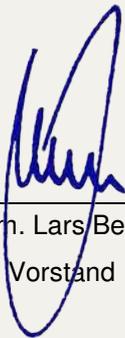
Das im Vorjahr 2020 erstmalig aufgetretene Coronavirus (SARS-CoV-2) sowie der im Februar 2022 ausgebrochene Ukraine-Krieg haben nach wie vor erheblichen Einfluss auf die Wirtschaftslage. Wir verweisen zu beiden auf die Ausführungen im Lagebericht.

9. Ergebnisverwendungsvorschlag

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

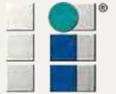
10. Unterschrift des Vorstandes

Kassel, 31. Mai 2022



Dipl.-Kfm. Lars Bergmann
Vorstand

E | ANLAGENSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2021



	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.2021 EUR	Stand 01.01.2021 EUR	Abschreibung Geschäftsjahr EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.2021 EUR	Geschäftsjahr 31.12.2021 EUR	Vorjahr 31.12.2020 EUR
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	2.232,44	32.759,12	33.687,56	0,00	2.231,44	31.456,12	1.303,00	1.304,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	34.991,56	0,00	2.232,44	32.759,12	33.687,56	0,00	2.231,44	31.456,12	1.303,00	1.304,00
II. Sachanlagen										
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	43.602,59	0,00	8.700,87	34.901,72	41.493,09	393,00	8.387,37	33.498,72	1.403,00	2.109,50
Summe Sachanlagen	43.602,59	0,00	8.700,87	34.901,72	41.493,09	393,00	8.387,37	33.498,72	1.403,00	2.109,50
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	31.073.104,30	73.000,00	1.975,10	31.144.129,20	0,00	0,00	0,00	0,00	31.144.129,20	31.073.104,30
2. Beteiligungen	2.210.832,00	618.000,00	573.635,00	2.255.197,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.255.197,00	2.210.832,00
3. Sonstige Ausleihungen	1.850.000,00	0,00	0,00	1.850.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.850.000,00	1.850.000,00
4. Genossenschaftsanteile	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
Summe Finanzanlagen	35.143.936,30	691.000,00	575.610,10	35.259.326,20	0,00	0,00	0,00	0,00	35.259.326,20	35.143.936,30
Summe Anlagevermögen	35.222.530,45	691.000,00	586.543,41	35.326.987,04	75.180,65	393,00	10.618,81	64.954,84	35.262.032,20	35.147.349,80

IMMOVATION Immobilien Handels AG

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

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

Im Jahr 2021 zeigte die deutsche Wirtschaft nach Angaben des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klima (BMWK), trotz anhaltender Corona-Pandemie, einen Aufwärtstrend. In den ersten drei Quartalen sei das Bruttoinlandsprodukt um 2,7 % gestiegen. Ein Jahr zuvor sei es pandemiebedingt um 4,6 % zurückgegangen. Obwohl nach den Daten des Statistischen Bundesamts die Wirtschaftsleistung im letzten Quartal 2021 um 0,7 % abgenommen habe, wurde „aufgrund von Revisionen der Vorquartale (...) das Jahresergebnis 2021 allerdings auf 2,8 % aufwärtskorrigiert“.

Der konjunkturelle Verlauf weist auch im Coronajahr 2021 unterschiedliche Entwicklungen auf. Die Produktion im verarbeitenden Gewerbe hat sich nach Angaben des BMWK im Schlussquartal 2021 stabilisiert. Die Industrieproduktion sei im Dezember nach Anstiegen im Oktober, im November noch einmal um 1,2 % gewachsen.

„Die Unternehmen rechnen mit einer Auflösung der Lieferengpässe zur Jahresmitte hin, was gemeinsam mit dem hohen Auftragsbestand für einen optimistischeren Ausblick sorgt“, so das BMWK.

Dagegen seien die Umsätze im Einzelhandel im Dezember „spürbar gesunken“. Das führt das BMWK auf die 2G-Regeln für viele Geschäfte zurück. Das Vorkrisenniveau vom Februar 2020 sei zuletzt nur noch leicht überschritten worden. „Die Geschäftserwartungen für die kommenden Monate haben sich jedoch erstmals seit sechs Monaten nicht mehr weiter verschlechtert.“ („Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Februar 2022“, BMWK, Pressemitteilung 14.02.2022)

Die wirtschaftliche Lage hat sich nach dem tendenziell optimistischen Ausblick zu Beginn des Jahres 2022 erheblich verändert. Standen bis zum Beginn des Krieges in der Ukraine im Februar die Folgen der Corona-Pandemie und positive Effekte durch die Rücknahme von Corona-Beschränkungen sowie die hohe Inflationsrate im Mittelpunkt der Analysen, ist die Konjunkturentwicklung seitdem vorrangig durch die Auswirkungen des Krieges beeinflusst worden.

In seiner Pressemitteilung vom 13. Mai 2022 zur wirtschaftlichen Lage in Deutschland sieht das BMWK die Konjunktur im Mai „ganz im Zeichen des russischen Angriffskrieges in der Ukraine“. Die ersten verfügbaren Indikatoren für den Berichtsmonat März zeigen infolge des Krieges eine deutlich geschwächte Industrieproduktion und einen gedämpften Außenhandel. Bei der Produktion gebe es nach fünf Anstiegen in Folge im März im Vormonatsvergleich „einen markanten Rückgang“ um 3,9%. Auch die Auftragseingänge im Verarbeitenden Gewerbe seien im März mit 4,7% im Vergleich zum Vormonat, „erneut merklich zurückgegangen.“ Die Stimmung in den Unternehmen habe sich zwar nach einem kräftigen Einbruch im März zuletzt im April wieder stabilisiert, aber der Ausblick auf die kommenden Monate falle in Anbetracht der ungewissen Kriegsentwicklung „gedämpft“ aus.

Die Inflationsrate hat sich nach Angaben des BMWK von März auf April noch einmal leicht um 0,1 Prozentpunkte auf 7,4% erhöht. „Energie verteuerte sich im April binnen Jahresfrist um 35,3% (März: +39,5%). Die Preise für Nahrungsmittel stiegen mit +8,6% so kräftig wie zuletzt im März 2008 (März 2022: +6,2%).“ Die Inflation werde damit, neben der Verunsicherung wegen des Ukraine-Krieges, das Konsumklima voraussichtlich in den kommenden Monaten weiter belasten.

Positiv vermerkt das BMWK, dass trotz der russischen Invasion in der Ukraine die Frühjahrsbelebung am Arbeitsmarkt eingesetzt habe. „Im April ging die registrierte Arbeitslosigkeit saisonbereinigt erneut zurück, die Erwerbstätigkeit hat im März saisonbereinigt kräftig zugenommen.“ („Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Mai 2022“, BMWK, Pressemitteilung 13.05.2022)

b) Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Immobilienbranche ist auch im Geschäftsjahr 2021 – ebenso wie die meisten anderen Branchen – durch die Corona-Pandemie beeinflusst worden. Doch es gibt Assetklassen, die deutlich weniger von der Krise betroffen waren. Die Analyse der Immobilienwirtschaft durch den Zentralen Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) konstatiert im Februar 2022:

„Die Mieten für Wohnungen (Angebotsmieten, hedonisch, nur Bestand) sind auch im Jahr 2021 weiter gestiegen und haben durchschnittlich 8,46 Euro/m² pro Monat erreicht. Der Anstieg war mit +3,7% ähnlich dynamisch wie im Vorjahr (+3,1%). Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen haben ihren Anstieg im Jahr 2021 weiter beschleunigt. Im bundesweiten Mittel sind sie im Vergleich zu 2020 um 14,3% auf 3.140 Euro/m² gestiegen. Der Anstieg war damit nochmals leicht stärker als im Vorjahr mit 11,2%.“ („Frühjahrgutachten 2022: Handel und Hotellerie weiterhin gefährdet“, ZIA, Pressemitteilung 15.02.2022)

Für das erste Quartal 2022 haben Marktbeobachter des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdpResearch GmbH) einen weiteren Preisanstieg bei Wohnimmobilien festgestellt: Die Verteuerung von Wohnimmobilien habe sich im ersten Quartal 2022 mit einem Plus von 10,7% gegenüber dem Vorjahreszeitraum nahezu unvermindert weiter fortgesetzt, so die Marktexperten von vdpResearch. Die Pandemie scheint – so die Analysten – in diesem Marktsegment noch einmal für zusätzliche Nachfrage gesorgt zu haben, die auf ein nach wie vor geringes Angebot treffe.

Die Neuvertragsmieten haben um 3,7% zugelegt. Die Renditen haben, gemessen am Index der Liegenschaftszinsen, im Vergleich zum Vorjahresquartal um 4,9% nachgegeben. („Weiterhin Preisauftrieb auf deutschem Immobilienmarkt“, www.vdpresearch.de, 10.05.2022)

Die Zahl der neu gebauten Wohnungen ist nach den Erhebungen des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2021 erstmals seit elf Jahren zurückgegangen. Die Gründe dafür sind keineswegs in einem rückläufigen Interesse an Wohnimmobilien bei Investoren, Selbstnutzern oder Mietern zu suchen. Als Ursache nennt die Behörde „Lieferengpässe und Rohstoffknappheit, deutliche Preissteigerungen als Folge einer hohen Nachfrage nach Baustoffen wie Holz und Stahl im In- und Ausland sowie die hohe Auslastung beziehungsweise Personalknappheit im Baugewerbe.“ („Weniger neue Wohnungen gebaut“, Statistisches Bundesamt, tagesschau.de, 23.05.2022)

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind in Deutschland im Jahr 2021 293.393 Wohnungen fertiggestellt worden. Das sind 4,2 % weniger als 2020. Der jährliche Anstieg der Zahl fertiggestellter Wohnungen seit 2011 habe sich damit nicht weiter fortgesetzt. „Das von der Bundesregierung ausgegebene Ziel von jährlich 400.000 neuen Wohnungen wurde damit deutlich verfehlt. In den Zahlen sind sowohl die Baufertigstellungen für neue Gebäude als auch für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden enthalten.“

Dass die geringere Zahl an fertiggestellten Wohnungen nicht auf ein nachlassendes Interesse an Immobilien zurückzuführen ist, zeigt die in 2021 gestiegene Zahl an Baugenehmigungen. Sie stieg 2021 um 3,3 % auf 380.736. Dies führte zu einem Überhang von genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen von insgesamt 846.467 – ein Plus von 67.035. Somit erhöhte sich der bestehende Bauüberhang weiter und erreichte in 2021 den höchsten Stand seit 1996. („Weniger neue Wohnungen gebaut“, Statistisches Bundesamt, tagesschau.de, 23.05.2022) Dieses Defizit beim Wohnungsbau macht es nach Ansicht der Geschäftsführung sehr wahrscheinlich, dass Wohnimmobilien bei Investoren, Selbstnutzern und Mietern auch in 2022 sehr gefragt bleiben.

Auch der stärker von der Pandemie betroffene Gewerbeimmobilienmarkt hat sich laut vdpResearch im ersten Quartal 2022 robust entwickelt. „Die Preise für Gewerbeimmobilien erhöhten sich um 1,8 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Die Stabilisierung des Büroimmobilienmarkts aus den letzten Quartalen setzte sich im ersten Quartal 2022 fort. Die Preise für Büroimmobilien verzeichneten einen Anstieg von 3,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Hierzu trug auch der stabile Arbeitsmarkt bei, welcher den Bedarf an Büroflächen vor allem im Dienstleistungssektor trotz Homeoffice-Regelungen hochhielt.“ („Weiterhin Preisauftrieb auf deutschem Immobilienmarkt“, www.vdpresearch.de, 10.05.2022)

In den Top-7 Standorten belief sich der Büroflächenleerstand nach Marktanalysen der Engel & Völkers GmbH im 1. Quartal 2022 auf rund 3,7 Millionen Quadratmeter. Dies entspreche einer Zunahme auf durchschnittlich rund 4,5 % gegenüber 3,7 % im Vorjahresquartal. Gegenüber dem 4. Quartal 2021 zeigte sich der Büroflächenleerstand jedoch nahezu unverändert. „Daher ist anzunehmen, dass die Leerstandszunahme im Zuge der Coronapandemie mittlerweile ihr Maximum erreicht hat.“ („Büromarkt: Flächenumsatz steigt um 8,5%“, Engel & Völkers Commercial GmbH, 02.05.2022)

Das Fazit der Analysten des vdpResearch: „Der deutsche Immobilienmarkt behauptete sich in einem Quartal, das sowohl von den bis Ende März dieses Jahres anhaltenden pandemiebedingten Einschränkungen und einen Monat lang von den beunruhigenden Entwicklungen, ausgelöst durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine, geprägt war.“ Der Krieg in der Ukraine mit all seinen Implikationen komme jedoch als weiterer und inzwischen dominanter Unsicherheitsfaktor für die wirtschaftliche Entwicklung hinzu, so die Experten. Die möglichen Auswirkungen des Krieges auf den Immobilienmarkt seien jedoch erst in den nächsten Quartalen zu erwarten. („Weiterhin Preisauftrieb auf deutschem Immobilienmarkt“, www.vdpresearch.de, 10.05.2022)



Die Kaufaktivitäten von Investoren auf dem Wohninvestmentmarkt entwickelten sich nach Angaben des Beratungsunternehmens Savills im ersten Quartal 2022 zurückhaltend. Bis zum April 2022 wechselten demnach Wohnimmobilien mit 28.300 Wohnungen und einem Volumen von 4,4 Mrd. Euro den Eigentümer (Transaktionen ab 50 Wohnungen). Gegenüber dem Auftaktquartal des Vorjahres entspricht dies einem Volumentrückgang um 22%. Lässt man Unternehmensübernahmen und -beteiligungen außer Acht, lag das Volumen allerdings um etwa 5 % über dem Fünfjahresdurchschnitt, so Savills.

Insgesamt beurteilt Karsten Nemecek, Managing Director Corporate Finance bei Savills, die Perspektiven des Wohnimmobilienmarktes positiv: „Obwohl es im letzten Quartal keine größere Unternehmensübernahme oder Fusion gab, wurde am Wohninvestmentmarkt ein hohes Transaktionsvolumen bewegt. Dies verdeutlicht die hohe Nachfrage am Kapitalmarkt nach deutschen Wohnimmobilien.“ („Wohninvestmentmarkt Deutschland Q1 2022“, Savills Immobilien Beratungs-GmbH, Pressemitteilung, 06.04.2022)

2. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2021 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 2020 zu 2021 um ca. 14,8 % auf 51,4 Mio. EUR erhöht. Bis zum 31.12.2021 flossen ca. 114,2 Mio. EUR Gesamtkapital einschließlich Zinszahlungen an die Anleger der 1., 2. und 3. Genussrechtstranche zurück.

Im Berichtsjahr wurde die Immobilie in Hamm für 4.075 TEUR veräußert. Die Umsatzerlöse sind in 2021 im Verhältnis zum Vorjahr daher auf 5.111 TEUR gestiegen. Die strategische Ausrichtung der IMMOVATION Immobilien Handels AG ist die Holdingfunktion.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich in 2021 um 831,4 TEUR vermindert. Die hohen sonstigen betrieblichen Erträge im Vorjahr resultierten im Wesentlichen aus der Wertaufholung für das Objekt in Hamm.

Die Aufwendungen für Immobilien haben sich um 59,4 TEUR vermindert.

Der Personalaufwand ist im Berichtsjahr um ca. 14,3 % im Vergleich zu 2020 gesunken. Die durchschnittliche Arbeitnehmerzahl ist im Berichtsjahr mit 8 Mitarbeitern im Vergleich zum Vorjahr (11) zurückgegangen.

Der sonstige betriebliche Aufwand ist um 557,1 TEUR gesunken. Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus den Kosten für Rechtsstreitigkeiten im Vorjahr.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind im Berichtsjahr um ca. 267,4 TEUR gesunken.

Die Zinsen und ähnlichen Erträge stiegen im Berichtsjahr um ca. 16 TEUR.

Insgesamt erreichen wir damit ein leicht über dem Vorjahr liegendes Jahresergebnis in Höhe von 261,9 TEUR nach Genussrechtszinsen.

3. Lage

a) Ertragslage

Die Entwicklung der Ertragslage stellt sich im Zeitablauf der vergangenen vier Geschäftsjahre (2018-2021) wie folgt dar:

	Gesamt- leistung	Aufwand für Immobilien	Roh- ergebnis	Personal- aufwand	Abschrei- bungen	sonst. betr. Aufwand
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
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
2021	1.078,5	235,8	842,6	620,2	0,4	389,1

	positiver Saldo Ergebnisabführungen / Verlustübernahmen	negativer Saldo Zinsertrag abzgl. Zinsaufwand	Jahres- überschuss
	TEUR	TEUR	TEUR
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
2021	1.477,3	1.315,8	261,9

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

Die nachfolgenden Kennzahlen spiegeln die Ertragslage wider:

	2021	2020	2019	2018
Kennzahlen	%	%	%	%
Eigenkapitalrentabilität	2,7	10,8	9,3	23,2
Return on Sales (Jahresüberschuss / Gesamtleistung)	24,3	21,8	51,0	96,0
Materialaufwandsquote (Materialaufwand / Gesamtleistung)	21,9	25,6	80,6	74,5
Personalaufwandsquote (Personalaufwand / Gesamtleistung)	57,5	62,6	209,3	193,6
Abschreibungsquote (Abschreibungen / Gesamtleistung)	0,04	0,2	2,2	3,0
Zinsdeckungsgrad (EBITDA/ Zinsaufwand)	114,2	977,5	149,5	126,1

	2021	2020	2019	2018
Kennzahlen	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
EBIT	1.521,2	15.630,1	2.766,5	2.498,8
EBITDA	1.521,6	15.632,2	2.774,8	2.512,5



b) Finanzlage

	Funds from Operations (FFO)	Finanzmittelfonds am Ende der Periode
	TEUR	TEUR
2018	451,6	320,9
2019	200,8	183,4
2020	253,7	853,6
2021	262,3	9.357,0

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

Kennzahlen	2021 TEUR	2020 TEUR	2019 TEUR	2018 TEUR
Jahresüberschuss	261,9	251,6	192,6	437,9
+ Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	0,4	2,1	8,2	13,7
+ Abschreibungen auf das Umlaufvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
= FFO	262,3	253,7	200,8	451,6

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 68,6 % 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 (2018-2021) 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
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
2021	2,7	35.259,3	0,0	6.764,7	9.357,0	11,9	51.395,6

d) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur setzt sich im Wesentlichen aus dem Genussrechtskapital zusammen (31,8 %). 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
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
2021	9.593,0	16.333,0	1.113,7	3.000,0	37,2	16.282,7

	sonstige Verbindlichkeiten	Rechnungsabgrenzungsposten	Passive latente Steuern	Bilanzsumme
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
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
2021	2.333,6	0,0	2.702,5	51.395,6

Die nachfolgenden Kennzahlen spiegeln die Vermögens- und Kapitalstruktur wider:

	2021	2020	2019	2018
Kennzahlen	%	%	%	%
Eigenkapitalquote	18,7	5,2	5,7	4,9
Anlagenintensität	68,6	78,5	70,7	70,2
Forderungsquote	13,2	10,4	19,8	20,6
Working Capital Ratio (Umlaufvermögen/ kurzf. Verbindlichkeiten)	86,4	78,4	238,3	198,1

III. Prognosebericht

a) Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Konjunktur war nach den Corona-Wellen im Winter 2021 auf dem Weg zur Erholung. Die Umsätze konnten sich bereits im Januar 2022 – und damit deutlich früher als noch ein Jahr zuvor – erhöhen. Nach der corona-bedingten Durststrecke standen daher die Chancen gut, dass sich der Wachstumskurs fortsetzen würde. Der Ausbruch des Krieges am 24. Februar 2022 änderte jedoch die wirtschaftliche Lage für viele Länder – auch für Deutschland. („ifo Konjunkturprognose Frühjahr 2022“, ifo.de, 23.03.2022)

Das ifo-Institut beschreibt in einer Gemeinschaftsdiagnose im April 2022 die Lage der Konjunktur: „Die deutsche Wirtschaft steuert durch schwieriges Fahrwasser. Die Auftriebskräfte durch den Wegfall der Pandemiebeschränkungen, die Nachwehen der Coronakrise und die Schockwellen durch den Krieg in der Ukraine sorgen für gegenläufige konjunkturelle Strömungen.“

Als „spürbar“, aber „gesamtwirtschaftlich von untergeordneter Bedeutung“ schätzen die Institute den Wegfall der Exportmärkte ein, der insbesondere mit den westlichen Sanktionsmaßnahmen gegenüber Russland verbunden sei. Bedeutender sei die „massiv gestiegene Unsicherheit über die Rohstoffversorgung.“ Hervorgehoben wird insbesondere die Bedeutung der Energierohstoffe, die den bereits vor dem russischen Überfall auf die Ukraine in Gang gekommenen Preisauftrieb weiter angefacht habe. Allen Einflüssen gemeinsam sei ihre preistreibende Wirkung. Das Vorkrisenniveau der Wirtschaftsleistung wird demnach erst im dritten Quartal des laufenden Jahres erreicht werden. „Alles in allem erwarten die Institute einen Anstieg des Bruttoinlandsproduktes von 2,7% für dieses Jahr und 3,1% für nächstes Jahr.“ („Gemeinschaftsdiagnose Frühjahr 2022: Von der Pandemie zur Energiekrise – Wirtschaft und Politik im Dauerstress“, ifo Institut, 13.04.2022)

Etwas zurückhaltender schätzt der Internationale Währungsfonds (IWF) im Mai 2022 die Chancen für einen wirtschaftlichen Aufschwung in Deutschland ein. In seinem Basisszenario geht der IWF von einem Aufschwung von zwei Prozent im laufenden Jahr aus. Der IWF erwartet, dass die Erholung erst im Jahr 2023 etwas an Fahrt gewinnt. Bedingung dafür sei, „dass die Energieversorgung gesichert bleibt, sich Versorgungsengpässe auflösen und neue, durch Corona bedingte Beschränkungen vermieden werden.“ Im Jahr 2023 soll das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) dann bei etwas über zwei Prozent liegen. („Prognose des IWF: Das größte Risiko bleibt das Erdgas“, tagesschau.de, 23.05.2022)

Für die Stabilisierung der Finanzierungsbedingungen hat die US-Zentralbank Fed ihre Geldpolitik wegen der gestiegenen Inflation in den USA bereits mehrfach deutlich angepasst. Die europäischen Währungshüter haben eine Zinswende bisher immer weiter verschoben. Noch in der Pressemitteilung nach der Ratssitzung der Europäischen Zentralbank (EZB) im April hatte EZB-Präsidentin Christine Lagarde verkündet, dass Änderungen der Leitzinsen erst „einige Zeit nach dem Ende der Nettoankäufe des EZB-Rats im Rahmen des APP vorgenommen (werden)“. („Geldpolitische Beschlüsse“, EZB, Pressemitteilung 14.04.2022)

Jetzt drängt der anhaltende Inflationsdruck in der Folge der Corona-Pandemie sowie des Krieges in der Ukraine die EZB offenbar zu schnellerem Handeln. Anfang des Jahres ging die EZB noch davon aus, dass die Verteuerung durch vorübergehende Lieferengpässe sowie knappe und damit teurere Rohstoffe getrieben sei und im Lauf des Jahres wieder geringer werden würde. Jetzt heizt der Krieg in der Ukraine die Energiepreise zusätzlich an und es wird nicht mehr erwartet, dass die Inflation kurzfristig wieder abnimmt.

Neben einer Inflationsrate von zuletzt 7,5 % im April im Euro-Raum sprechen einige Äußerungen von Mitgliedern des EZB-Rats für eine baldige Zinserhöhung, berichtet das Handelsblatt im Mai. So hält EZB-Direktorin Isabel Schnabel in einem Interview mit dem Handelsblatt eine Zinserhöhung im Juli 2022 für möglich. Ob nach einer potenziellen Erhöhung im Juli weitere Zinsschritte folgen, lässt die Direktorin offen. („EZB-Direktorin: Halte eine Zinserhöhung im Juli für möglich“, Fonds professionell online, 04.05.2022)

Eine derart frühe Zinsanhebung würde Raum für noch mehr Zinsschritte im laufenden Jahr lassen, schreibt das Handelsblatt. Relativ klar sei, dass die Notenbank ihre Anleihezukäufe im Sommer einstellen wird, sodass danach nur noch auslaufende Papiere ersetzt werden und die Bilanzsumme stabil bleibt. Dieser Stopp gilt nach wiederholten Aussagen der EZB als Voraussetzung für Zinserhöhungen. („Notenbanker geben deutliche Signale: Zinserhöhung der EZB rückt deutlich näher“, Handelsblatt online, 28.04.2022)

Die komplexe Kombination aus der ungewissen Dauer des Krieges in der Ukraine und seiner Folgen, einer eventuell erneuten Ausbreitung des Corona-Virus im Herbst, den weltweiten Lieferengpässen in vielen Bereichen sowie der anhaltenden Inflation und den daraus resultierenden Änderungen der Finanzierungsbedingungen erlauben nach Ansicht der Geschäftsführung derzeit keine verlässliche Einschätzung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die kommenden Monate. Im Vergleich mit anderen Branchen behält die Immobilienbranche jedoch auch in Krisensituationen die Voraussetzungen für eine positive Geschäftsentwicklung. Der Grund: Der Bedarf an Wohnraum wird seit Jahren nicht gedeckt. Gerade in der Corona-Pandemie hat die Wohnung für viele Menschen an Bedeutung gewonnen und die Preise für Immobilien haben weiter zugelegt. Die bisherige Erfahrung der Unternehmensleitung lässt den Schluss zu, dass auch und gerade in Krisensituationen die Nachfrage für Wohnraum sowie das daraus resultierende Interesse an Investitionen in Immobilien – die Grundlage einer positiven Geschäftsentwicklung der Gesellschaft – nicht grundlegend beeinträchtigt wird.

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-Lebensmittelmarkt und 206 Tiefgaragenplätze entstanden. Mit diesem Projekt ist es der IMMOVATION gelungen, das Industriedenkmal in eine nachhaltige Ertragsquelle umzuwandeln.

Auch in der schwierigen Gemengelage aus Pandemiefolgen, steigenden Energiekosten und hoher Inflation zeigt sich der Stuttgarter Büovermietungsmarkt Anfang des Jahres 2022 im Aufwärtstrend. Nach Erhebungen des Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle (JLL) wurden im 1. Quartal 2022 am Stuttgarter Vermietungsmarkt 89.400 m² Bürofläche umgesetzt. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum sei dies einen Anstieg um 173 %. Zum Jahresende erwartet JLL für das Gesamtjahr 2022 ein Volumen von 230.000 m². Dies läge nach Ansicht der Marktexperten von JLL deutlich höher als in den vergangenen zwei Jahren und nur 7 % unter dem 10-Jahresdurchschnitt. Insgesamt ist die Situation für potentielle Mieter in Stuttgart angespannt, so JLL, „da sich kaum Optionen in der Flächenwahl bieten.“ Zum Jahresende 2021 betrug die Leerstandsquote 3,2%. Sie reduzierte sich nach Angaben von JLL im ersten Quartal 2022 auf 2,1%.



„Die gesteigerte Nachfrage sowie Treiber wie steigende Baukosten und höhere Anforderungen an Gebäude führen zu weiter steigenden Mieten in den zentralen Bestlagen.“ („Büromarktüberblick“ Q1 2022, JLL Research, 25.04.2022)

Steigende Mieten des Büovermietungsmarktes in Stuttgart fördern wiederum das Interesse an Büroflächen mit günstigeren Mieten in der nahen Umgebung Stuttgarts, wie sie von der Gesellschaft auf dem Salamander-Areal angeboten werden.

Ein weiteres baulich abgeschlossenes Projekt im Raum Stuttgart ist das Wohnbau-Projekt der **Immobilien-Projekt Höfe am Kaffeeberg Ludwigsburg GmbH**. Direkt gegenüber der barocken Schlossanlage in Ludwigsburg wurde ein Quartier mit 40 Eigentumswohnungen in sieben neuen Wohngebäuden gebaut. Alle Wohnungen sind verkauft. Darüber hinaus sind in zwei denkmalgeschützten Gebäuden an der Schlossstraße, die Teil des Projektes sind, sowie einem Neubau am Kaffeeberg, neue Büroräume entstanden. Von den rund 816 Quadratmetern Bürofläche in dem neu errichteten Gebäude am Kaffeeberg wurden ca. 49% der Fläche vermietet. Im Gesandtenbau, einem der beiden denkmalgeschützten Gebäude mit ca. 482 Quadratmetern Fläche, sind im Geschäftsjahr ca. 22% vermietet worden. Für die Vermietung der Büroräume im Grafenbau, ca. 398 Quadratmeter, 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.

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. 82 % vermietet (Stand: 05.2022).

Delmenhorst und Cuxhaven passen hervorragend zur Investitionsstrategie der IMMOVATION AG. Die gekauften Wohnanlagen liegen in begehrten Wohngebieten. Geschäfte in der Innenstadt und Arbeitsplätze sind auf kurzem Weg gut erreichbar. Die kreisfreie Stadt Delmenhorst ist mit mehr als 75.000 Einwohnern ein Mittelzentrum zwischen Bremen und Oldenburg. Cuxhaven ist mit ca. 52.000 Einwohnern das wirtschaftliche Zentrum und Sitz des gleichnamigen Landkreises. Die Stadt verfügt über eine hervorragende Infrastruktur und hat sich zu einem der führenden Offshore Basishäfen entwickelt. Cuxhaven ist zudem, neben Bremerhaven, der bedeutendste Fischereistandort Deutschlands. Faktoren, die eine nachhaltige Vermietung der Wohnungen sehr wahrscheinlich machen.

Immobilienbestand in Salzgitter

Die eigens gegründete **Immobilien-Projekt Seeviertel GmbH** hat im August 2016 ein Wohnimmobilien-Portfolio aus 920 Wohneinheiten und 19 Gewerbeeinheiten in Salzgitter-Lebenstedt erworben. Die Fläche der Wohnanlagen umfasst insgesamt ca. 58.500 Quadratmeter. 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 mit ca. 8.790 Quadratmetern ist zu ca. 85 % vermietet (Stand: 05.2022). Nicht eingerechnet sind 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 wurde mit dieser Schwerpunktsetzung ein kurzfristiger erreichbarer Vermietungserfolg angestrebt. Die Instandsetzung der beiden Wohnblöcke ist der Planung entsprechend ab 2021 weitergeführt worden. Voraussichtlich ab Herbst des Jahres 2022 werden die Arbeiten an einem der beiden Wohngebäude abgeschlossen und 32 der insgesamt 64 Wohnungen können vermietet werden. Das Ende der Modernisierung des zweiten Wohnblocks und der Beginn der Wohnungsvermietung ist für den Sommer 2023 geplant. Mit der Instandsetzung, Modernisierung und Vermietung der beiden Wohnblöcke werden zusätzliche Rendite-Potenziale 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.

Immobilienbestand Hamm (Sieg) (verkauft)

Im Jahr 2008 erwarb die Gesellschaft eine Wohnanlage mit 9 Gebäuden, 120 Mietwohnungen und 80 Parkplätzen in Hamm (Sieg). Im Folgejahr wurden die Gebäude umfassend modernisiert, um das Mietsteigerungspotenzial auszuschöpfen. Die Nachfrage nach Investitionsobjekten auf dem Immobilienmarkt – insbesondere Wohnimmobilien – ist in den letzten Jahren beständig gewachsen. Im Geschäftsjahr 2021 wurde die Wohnanlage an einen Investor veräußert.



Weitere Entwicklung der IMMOVATION Immobilien Handels AG

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

Die absehbare Entwicklung der Gesellschaft wird auch in der angespannten wirtschaftlichen Situation in Deutschland und Europa positiv beurteilt. Der vermietete Immobilienbestand der Gesellschaft ist in Verbindung mit den auch in Krisenzeiten bestehenden Investmentchancen des Immobilienmarktes eine solide Basis für die weitere positive Geschäftsentwicklung. Ein wesentliches Ziel ist der Ankauf geeigneter Flächen und Objekte für den Bestand und künftige Immobilien-Projekte der IMMOVATION Immobilien Handels AG. Dazu analysiert die Research-Abteilung täglich Angebote, Grundstücke und Objekte. Auch für das folgende Geschäftsjahr ist vorgesehen, dass die Gesellschaft geeignete Objekte recherchiert, ankauft und weitere Projektgesellschaften gründet.

Mit diesen Aufgaben sind die wesentlichen Aufgaben der Gesellschaft beschrieben, eine Änderung in der Geschäftspolitik ist nicht geplant.

Die Geschäftsleitung geht aufgrund des derzeitigen Vermietungsstandes davon aus, dass die Gesellschaft auch im nächsten Jahr ein konstant positives Ergebnis nach Steuern erzielen wird.

Das Unternehmen wird künftig weiter in der Lage sein, seinen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen.

IV. Chancen- und Risikobericht

1. Risikobericht

Die wirtschaftlichen Folgen des Ukraine-Krieges für Deutschland und den internationalen Handel, die steigenden Rohstoff- und Energiekosten, die anhaltende Inflation sowie eine möglicherweise im Herbst wieder akut werdenden Corona-Pandemie lassen es nach Auffassung der Geschäftsführung nicht zu, Risiken für die Gesellschaft auszuschließen.

Die außergewöhnlichen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen erfordern ein breit aufgestelltes Risikomanagement, um flexibel auf die weitere konjunkturelle Entwicklung bzw. die der Immobilienmärkte reagieren zu können.

Die Geschäftsführung geht davon aus, dass diese vielfältigen Einflussfaktoren über die nächsten Monate hinaus zu einer sehr wechselhaften Entwicklung mit derzeit noch nicht absehbaren veränderten Rahmenbedingungen für viele Branchen führen kann. Bereits 2020 unterbrach die Corona-Pandemie weltweite Lieferketten. Seitdem ist auch die deutsche Bauwirtschaft mit den Folgen von Lieferengpässen und drastisch steigenden Materialkosten konfrontiert.

Seit Februar 2022 kommen die Auswirkungen des Ukraine-Krieges hinzu: Peter Hübner, Präsident des Hauptverbands der Deutschen Bauindustrie (HDB) erwartet für das Jahr 2022 für die realen Umsätze nur noch "eine Entwicklung zwischen Null und minus zwei Prozent (Prognose Ende 2021: +1,5 %)." Die Prognose stehe zudem unter dem Vorbehalt, dass sich im weiteren Jahresverlauf keine weiteren Verschärfungen bei Energiepreisen und dem Bezug von Baumaterial ergeben. („Das Problem der Bauindustrie betrifft uns alle“, HDB. Pressemitteilung 17.05.2022) Auch wenn die Unternehmensleitung für das laufende Geschäftsjahr keine Neubauprojekte plant, machen sich die Folgen der Lieferengpässe und steigender Materialkosten in der Instandhaltung und der Modernisierung des Immobilienbestandes der Gesellschaft zunehmend bemerkbar.

Viele Marktteilnehmer gehen aufgrund der hohen und andauernden Inflation davon aus, dass die Europäischen Zentralbank (EZB) im Sommer einen ersten Zinsschritt geht. Mirjam Mohr, Vorständin des Privatkundengeschäftes bei der Interhyp AG, erwartet damit auch „das vorläufige Ende extrem günstiger Immobilienkredite.“ Darlehen mit zehnjähriger Zinsfestschreibung haben laut Interhyp Anfang Mai im Durchschnitt einen Zins von 2,6 %. „Das ist mehr als doppelt so viel wie zu Jahresbeginn, als die Zinsen noch bei rund einem Prozent lagen.“ Bis Jahresende hält die Bank Zinsen von drei Prozent für zehnjährige Darlehen für wahrscheinlich. („Fed-Entscheid und straffere Geldpolitik: Baugeld liegt über 2,5 Prozent-Marke und steigt voraussichtlich weiter an“, Interhyp, Pressemitteilung 05.05.2022)

Als Folge dieser Entwicklung sehen die Experten des Deutschen Bank Research Ende Mai 2022 eine nachlassende Dynamik bei Nachfrage und Angebot auf dem Wohnungsmarkt. „Die kräftige Erhöhung der langfristigen Hypothekenzinsen bremst aber auch die Nachfrage. Momentan scheint – wohl auch aufgrund der hohen Unsicherheit von privaten Käufern und professionellen Investoren – der negative Nachfrageeffekt zu überwiegen. So sind laut Hypoport die Haus- und Wohnungspreise im April um 0,2% Monat-über-Monat gefallen.“ Dies sei der erste monatliche Rückgang seit Juni 2020. Im Vergleich zum Vorjahresmonat lägen die Haus- und Wohnungspreise aber mit mehr als 9% weiterhin deutlich im Plus, so die Deutsche Bank. („Deutschland: Konjunktur kurzgefasst“, Deutsche Bank Research, 01.06.2022)

In den Bürovermietungsmärkten der Top-7-Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) war der Flächenumsatz im 1. Quartal 2022 höher als im Vorjahreszeitraum. Die Verlangsamung des Vermietungsgeschehens im Zuge der Corona-Pandemie scheint damit überwunden zu sein, heißt es bei Engel & Völkers. „Inbesondere kleine und mittlere Unternehmen treffen wieder Standortentscheidungen.“ Die Zunahme des Leerstands im Laufe des Jahres 2021 habe sich zum Jahreswechsel nicht fortgesetzt. In den Büromärkten der Top-7 wurde nach Angaben von Engel & Völkers im 1. Quartal 2022 ein Gesamtflächenumsatz von rund 672.000 Quadratmetern erzielt.

Dies entspricht einer Zunahme gegenüber dem Vorjahresquartal von rund 8,5%. („Büromarkt: Flächenumsatz steigt um 8,5%“, Engel & Völkers Commercial GmbH, 02.05.2022)



Für die Immobilien der Gesellschaft sieht die Unternehmensleitung auch bei nachlassendem Preiswachstum kein hohes Risiko, da die Entwicklung des Wohn- und Büroimmobilienmarktes nach derzeitiger Datenlage auch in diesen volatilen Zeiten keine, oder nur geringe Einbußen an den ausgewählten Immobilien-Standorten der Gesellschaft erwarten lässt. Solange ein deutlicher Nachfrageüberhang gegeben ist, sind 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 Liquiditätsslage ist sehr zufriedenstellend, es sind keine Engpässe zu erwarten.

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

2. Chancenbericht

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG ist aufgrund der Aufgabenteilung der Tochtergesellschaften in der Lage, alle Prozesse der Immobilien-Wertschöpfungskette mit unternehmens-eigenen Firmen abzudecken und besonders effizient und kostenminimierend zu agieren. Mit dem Abschluss der Revitalisierung des Salamander-Areals in Kornwestheim, dem realisierten Wohnbauprojekt in Ludwigsburg, dem Verkauf baureif projektierter Wohnquartiere in Dresden und Kassel sowie der Konversion einer Teilfläche eines ehemaligen Kasernengeländes in Kassel, hat die Gesellschaft nach eigener Einschätzung nicht nur ihre Expertise in der Projektierung von Wohnimmobilien sowie der Sanierung und Entwicklung denkmalgeschützter Gebäude und Areale belegt, sondern für die gesamte Immobilien-Wertschöpfungskette unter Beweis gestellt.

Das Hamburgische WeltWirtschaftsinstitut (HWWI) hat für den Postbank Wohnatlas 2022 eine Kaufpreis-Prognose bis zum Jahr 2035 erstellt. Das Resultat fällt je nach Region erwartungsgemäß unterschiedlich aus: „In fast der Hälfte aller 401 deutschen Landkreise und kreisfreien Städte können Haus- und Wohnungsbesitzer*innen davon ausgehen, dass ihre Immobilie bis mindestens 2035 real an Wert gewinnt.“ Der Aufwärtstrend am deutschen Immobilienmarkt bleibt nach Ansicht des HWWI langfristig bestehen, gelte aber nur noch für bestimmte Landkreise und kreisfreie Städte. „In der knappen Mehrheit der Regionen habe der Preisboom jedoch ein Ende.“

Nach den Ergebnissen der Postbank-Studie bleiben die Metropolen und ihr Umland für Anleger und Selbstnutzer weiter attraktiv. Das liege an erwarteten Bevölkerungszuwächsen von mehr als fünf Prozent in Großstädten, dem Umland der Big 7 sowie in vielen bayrischen Regionen, so die Autoren der Studie. Neben der demografischen Entwicklung werde hier auch die erwartete Einkommensentwicklung die Kaufpreise treiben. In zentralen Lagen übersteige die Nachfrage vielerorts das Angebot, was die Preise weiter in die Höhe schnellen lässt, so die Experten. Auch Städte und Landkreise außerhalb der großen Zentren können in der Regel mit guter Infrastruktur punkten – aber noch zu erschwinglichen Preisen“, sagt Eva Grunwald, Leiterin Immobiliengeschäft Postbank und Deutsche Bank. („Prognose: Wo Wohnimmobilien noch an Wert gewinnen“, Postbank, Pressemitteilung 05.05.2022)

Für den geplanten weiteren Ausbau des Bestandsimmobilien-Portfolios der Gesellschaft – dem aktuellen Unternehmensschwerpunkt – sieht die Geschäftsführung trotz der ungewissen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung weiterhin gute Chancen. Der Ankauf von Immobilien, insbesondere Wohnimmobilien durch die Gesellschaft, ist seit Jahren explizit auf Regionen und Städte im Westen und Süden Deutschlands fokussiert. Diese Strategie wird durch die Postbank-Prognose bestätigt. Standorte mit einer guten Infrastruktur und Aussicht auf ein Wachstum der Einwohnerzahl bieten auch künftig das Potenzial für eine anhaltende Nachfrage und damit eine positive Geschäftsentwicklung.

Ein weiterer Faktor mit Einfluss auf die Entwicklungschancen der Gesellschaft ist die Zinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB). Angesichts der anhaltend hohen Inflation wird ein Abrücken der EZB von der Nullzinspolitik immer wahrscheinlicher. Ob und in welchem Umfang sich im Geschäftsjahr 2022 tatsächlich etwas an der Nullzinspolitik der EZB ändern wird, bleibt jedoch abzuwarten. Die vielschichtigen Auswirkungen der Ukraine-Krise erfordern eine umfassende Abwägung durch die Währungshüter. Auf der einen Seite steht das Ziel, die andauernd hohe Inflation mit höheren Zinsen zu bremsen. Auf der anderen Seite steht das Ziel, die Wirtschaft durch „billiges Geld“ zu stabilisieren. Welches Ziel die EZB ab dem Sommer 2022 stärker gewichten wird, ist nach wie vor ungewiss.

Für den Fall, dass sich die EZB bereits im laufenden Geschäftsjahr zu einer Anhebung der Zinsen entschließen sollte, geht die Unternehmensführung davon aus, dass sie zunächst minimal ausfallen wird. Auch leicht erhöhte Zinsen werden nach Einschätzung der Geschäftsleitung für viele Investoren auf der Suche nach Rendite ein Umfeld sein, in dem sich zu Investments an der Börse nur wenige Alternativen zu bieten scheinen. Doch der Krieg in der Ukraine hat auch zu einer Achterbahnfahrt der Börsenkurse geführt.



Zu Beginn der zweiten Märzwoche 2022 zeigte der DAX mit Schwankungen von fast 700 Punkten zwischen 12.438 und 13.150 die starke Verunsicherung vieler Anleger. („Krieg gegen die Ukraine - Wall Street im Abwärtssog“, tagesschau.de, 07.03.2022)

Die Spekulation auf steigende Aktiengewinne ist jedoch bereits unter „normalen“ Bedingungen für manche Investoren, wie z.B. Versicherungen und Pensionskassen, eine Investment-Strategie, die (zu) große Risiken mit sich bringt. Nach Beobachtungen der Marktentwicklung durch die Unternehmensführung sind institutionelle wie private Investoren nach wie vor auf der Suche nach Investment-Alternativen, die geeignet scheinen, die angestrebten Renditeziele mit einem vertretbaren Risiko realisieren zu können. Vor dem Hintergrund einer schwer kalkulierbaren Kursentwicklung an den Aktienmärkten – insbesondere während des Ukraine-Krieges – sind vergleichsweise risikoarme Investments in Sachwertanlagen wie Immobilien der beste Schutz gegen eine massive Kapitalentwertung angesichts einer auf 7,9% gestiegenen Inflationsrate im Mai 2022. („Teuerung in Deutschland Inflation steigt auf 7,9 Prozent“, tageschau.de, 30.05.2022)

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 Risiko-politik. Zur Absicherung gegen das Liquiditätsrisiko wird für jedes wesentliche Immobilien-geschäft und für jede Finanzanlage ein Liquiditätsplan erstellt, der einen Überblick über die Geldaus- und -einträge 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 Vermögensanlagegesetz

Im Berichtsjahr wurden insgesamt EUR 620.189,68 Vergütungen gezahlt. Dabei handelte es sich um EUR 90,00 variable Vergütungen und EUR 620.099,68 feste Vergütungen.

Die Gesamtbezüge des Vorstands beliefen sich auf EUR 119.800,00.

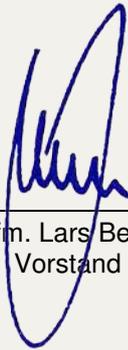
Die Aufsichtsrats-tätigkeiten wurden mit brutto EUR 20.000,00 vergütet.

Die Gesellschaft hat in 2021 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 31. Mai 2022



Dipl.-Kfm. Lars Bergmann
Vorstand



Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 31. Mai 2022

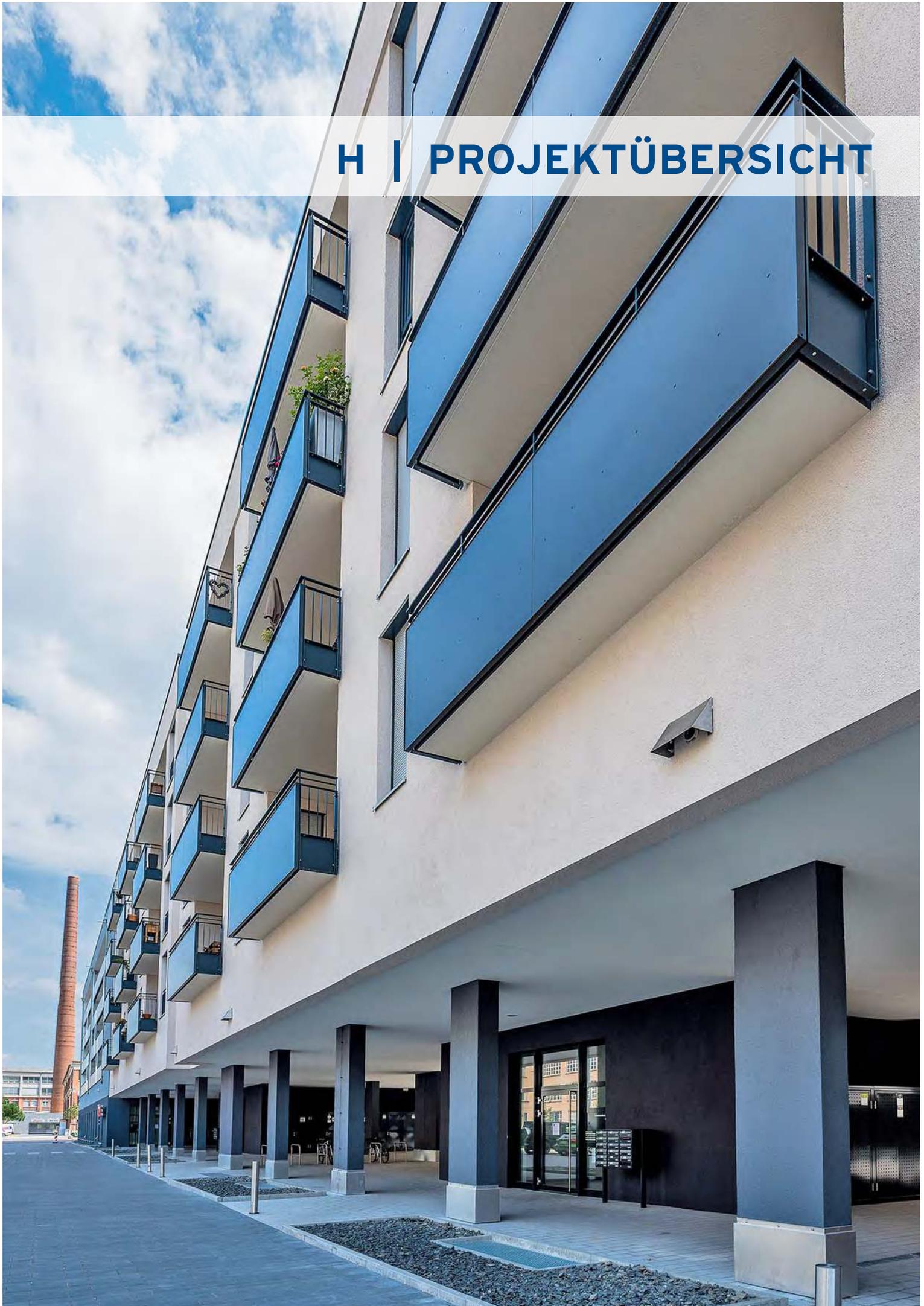
Jakob Wirtschaftsprüfung AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


Hans-Günter Jakob
Wirtschaftsprüfer

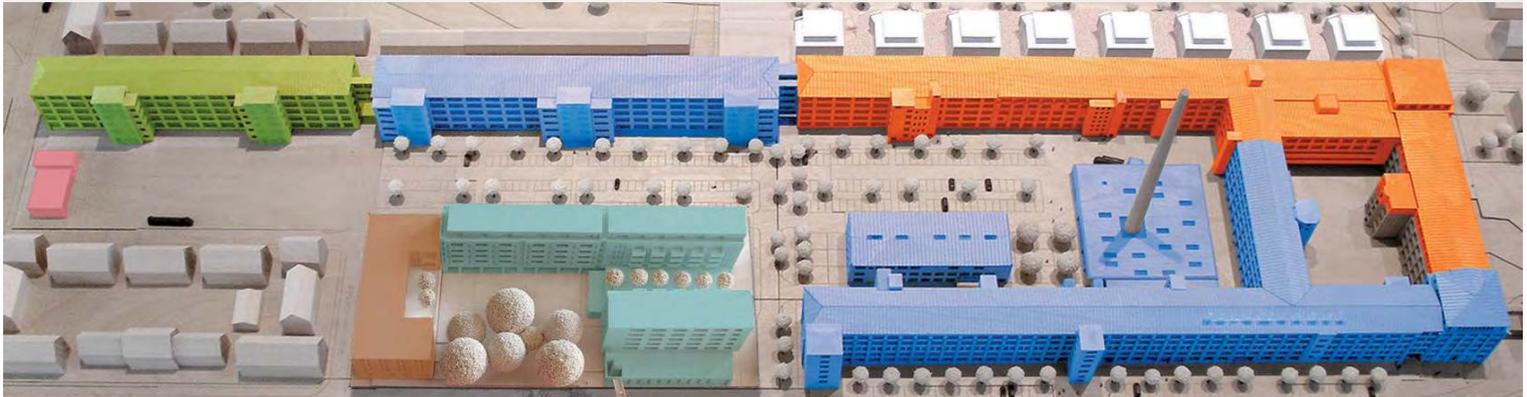



Carsten Ewald
Wirtschaftsprüfer

H | PROJEKTÜBERSICHT



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.

Bedarf entsprechend ausgebaut. Die Entscheidung dieser Unternehmen ist ein Beleg für die Standortqualität und die erfolgreiche Revitalisierung des Industriedenkmal.

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



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 in Stuttgart ist von 3,2 % zum Jahresende 2021 auf 2,1 % im 1. Quartal 2022 gesunken. Damit zeigt sich der Büromietungsmarkt in Stuttgart trotz Pandemiefolgen, steigender Energiekosten und hoher Inflation auch im 1. Quartal 2022 im Aufwärtstrend. („Büromarktüberblick“ Q1 2022, Jll Research, 25.04.2022)

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.

73 Eigentumswohnungen gebaut und verkauft

Im Nordwesten des Areals sind neun Stadtvillen mit 73 Eigentumswohnungen gebaut worden. Die Lage im Raum Stuttgart, die hervorragende Verkehrsanbindung des Areals und die Qualität der Eigentumswohnungen hat viele Käufer überzeugt. Bis Mitte 2015 wurden alle Wohnungen verkauft und an die Käufer übergeben.

Revitalisierung abgeschlossen

Das große Interesse an den neu gebauten Eigentumswohnungen auf dem Salamander-Areal hat die Prognose bestätigt, dass das Areal die Eigenschaften bietet, die im Raum Stuttgart gesucht werden.

Mit dem Bau von 121 Wohnungen, fünf Gewerbeflächen, eines REWE-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.

Neubau-Wohnungen am Salamanderplatz mit Blick auf denkmalgeschützte Gebäude





Projekt „Höfe am Kaffeeberg“ Gewerbe-Neubau und sanierte Denkmalgebäude

Schlossstraße in Ludwigsburg – Neues Gewerbegebäude mit sanierten Denkmalgebäuden Grafen- und Gesandtenbau

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

40 neue Eigentumswohnungen gebaut und verkauft

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

Gewerbegebäude neu gebaut und Denkmale saniert

Die historischen Gebäude an der Schlossstraße wurden in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde saniert. In diesen Gebäuden sowie in einem Neubau am Kaffeeberg, sind neue Büroräume entstanden. Im Gesandtenbau, einem der beiden denkmalgeschützten Gebäude mit ca. 482 Quadratmetern Fläche, sind im Geschäftsjahr 2021 ca. 22% der Fläche vermietet worden. Für die Vermietung der Büroräume im Grafenbau werden Gespräche mit Interessenten geführt. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass auch diese Flächen mit ca. 398 Quadratmetern Fläche mittelfristig vermietet werden können.

Von den rund 816 Quadratmetern Bürofläche in dem neu errichteten Gebäude am Kaffeeberg wurden bisher ca. 49% der Fläche vermietet.

Projekt „Schweizerbau“ - Gewerbeobjekt in Backnang

Das Gewerbeobjekt „Schweizerbau“ in Backnang wurde im Februar 2022 von einer Tochtergesellschaft der IMMOVATION-Unternehmensgruppe (IPSAK), gekauft. Das Gebäude befindet sich im Zentrum Backnangs, direkt angrenzend an die Fußgängerzone. Ehemals als Gerberfabrik erbaut, wurde das Gebäude mit seiner charakteristischen Backsteinfassade nach einem Brand im Jahr 1939 neu errichtet.

Der Schweizerbau verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 17.000 Quadratmetern und besteht aus einer Mischung aus Handel- und Büroflächen. Das Gebäude bietet eine vermietbare Fläche von ca. 11.700 Quadratmetern. Das Erdgeschoss umfasst Räume für Einzelhandelsgeschäfte mit ca. 5.000 Quadratmetern. Das 1. Obergeschoss bietet Besuchern des Schweizerbaus 112 Stellplätze. Das 2. und 3. Obergeschoss verfügt über ca. 6.700 Quadratmeter Bürofläche. Das Objekt ist mit einem Vermietungsstand von über 98 % nahezu vollständig vermietet gekauft worden.

Der Schweizerbau bietet darüber hinaus das Potenzial für eine Erweiterung. Auf ca. 3.400 Quadratmetern können neue Wohnungen gebaut werden.



Schweizerbau in Backnang

Die Immobilie wurde von ihrer früheren Eigentümerin umfassend modernisiert. Im Inneren des Schweizerbaus wurde die komplette Technik auf den aktuellen Stand gebracht. In den Obergeschossen sind sämtliche Fenster entlang der Annonaystraße ausgetauscht.

Projekt „Königswinkel“ - Wohnimmobilien-Portfolio in Bayern

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

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



Portfolio Königswinkel: Wohngebäude-Beispiel in Schongau

Ausbau des Wohnimmobilienbestandes

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

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

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

Wohnanlagen „Hohe Geest“ - Immobilien-Portfolio in Norddeutschland



Wohneinheiten:	879
Wohnfläche ca.:	55.100 m ²
Gewerbefläche ca.:	757 m ²
Jahresnettokaltmiete (IST) p. a. ca.:	2,96 Mio. EUR*

* Stand 06.2022

Mit der Immobilien-Projekt Hohe Geest GmbH hat die IMMOVATION-Unternehmensgruppe Ende 2014 ein Immobilien-Paket mit 879 Wohneinheiten und 6 Gewerbeeinheiten erworben. Mit dem Kauf der Wohnanlagen in Delmenhorst und Cuxhaven wurde der Wohnimmobilien-Bestand weiter ausgebaut. Die Mietfläche des Portfolios „Hohe Geest“ umfasst insgesamt ca. 55.850 Quadratmeter und ist zu ca. 82 Prozent vermietet (05.2022).

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 77.000 Einwohnern ein Mittelzentrum zwischen Bremen und Oldenburg.

Cuxhaven ist mit über 48.000 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 Fischereilandort 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 (05.2022). 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 ab 2021 weitergeführt. Nach der Modernisierung von zunächst einem der beiden Gebäude, voraussichtlich bis Herbst 2022, eröffnen sich zusätzliche Rendite-Potenziale durch die anschließende Vermietung.

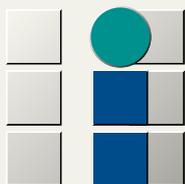
Mietobjekte in gefragter Wohnlage

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