

# Wertschöpfung mit **IMMOBILIEN**

IMMOVATION-Unternehmensgruppe 2024



IMMOVATION



## Inhaltsverzeichnis

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



## Wohnimmobilien sind und bleiben ein lukratives Investment

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

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

Nach den turbulenten Jahren 2022 und 2023 entwickelt sich der Immobilienmarkt seit Anfang 2024 wieder zum Positiven. Zu diesem Ergebnis kommt der Interhyp-Immobilienpreis-Index für das zweite Quartal 2024. Der Marktführer für die Vermittlung privater Baufinanzierungen verzeichnet seit Jahresanfang wieder steigende Immobilienpreise. Durch die weiterhin hohe Nachfrage gehe Jörg Utecht, Vorstandsvorsitzender der Interhyp Gruppe davon aus, dass die Preise im Verlauf des Jahres weiter steigen werden. („Immobilienpreise steigen wieder – warum aktuell dennoch ein guter Zeitpunkt für den Hauskauf ist“, Interhyp, Pressemitteilung, 23.07.2024)

Dass der Wohnimmobilienmarkt auch in Zeiten multipler Krisen Investmentchancen bieten kann, zeigt eine Analyse von ImmoScout24 zur Kaufpreisentwicklung. Demnach kehrt die Nachfrage nach Kaufimmobilien zunehmend zurück. Die Zeichen für weiteren Aufschwung am Markt für Kaufimmobilien mehren sich: Die Bauzinsen bleiben konstant, die Nachfrage nimmt weiter zu und Finanzierungsanfragen schnellen in die Höhe. Dadurch kommt immer mehr Bewegung in den Immobilienmarkt. Als Ursache nennt ImmoScout24 die Stabilisierung der Finanzierungsrate sowie die hohe Nachfrage auf dem Mietmarkt und den damit verbundenen starken Anstieg der Mietpreise. („Fortsetzender Aufschwung am Immobilienmarkt“, ImmoScout24, Pressemitteilung, 09.07.2024)

Parallel zum wieder wachsenden Interesse an Kaufimmobilien führt die geringe Zahl von Neubauten und deren hohe Bau- und Finanzierungskosten zu einer steigenden Nachfrage nach Bestandsmietwohnungen. Die Nachfrage nach Mietraum erreicht 2024 Deutschlandweit einen neuen Höchststand. Das Immoscout24 WohnBarometer für das zweite Quartal 2024 zeigt im Quartalsvergleich einen großen Sprung von +2,7 Prozent bei den Mietpreisen für Neubauwohnungen in Deutschland. Im Jahresvergleich liegt das Wachstum bei +8,7 Prozent. („Rekorde bei Mietpreisen und Nachfrage“, ImmoScout24, Pressemitteilung, 10.07.2024)

Mit über 30 Jahren Markterfahrung verfügt die IMMOVATION-Unternehmensgruppe nachweislich über die Expertise für das Management und die Entwicklung von Immobilien. Mit ihrem umfangreichen Bestand aus Wohn- und Gewerbeimmobilien in Städten in verschiedenen Regionen Deutschlands erzielt die IMMOVATION-Unternehmensgruppe dauerhaft Einnahmen aus Mieten in einem Umfang, der die weitere positive Unternehmensentwicklung auch bei wechselhaften Marktbedingungen ermöglicht. Die Unternehmensgruppe ist zudem inhabergeführt. So können der Marktdynamik entsprechende Entscheidungen schnell getroffen werden. Mit dem Ankauf und der Verwaltung von Immobilien in ausgewählten Regionen Deutschlands werden wir das Potenzial des Immobilienmarktes Deutschland für unsere Kapitalgeber und die Entwicklung der IMMOVATION-Unternehmensgruppe weiter erschließen.

Dipl.-Kfm. Lars Bergmann  
Vorstand IMMOVATION AG

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

### Die Fakten im Überblick:

Vermögen im Management:	450 Mio. Euro
NAV (Net Asset Value):	228,21 Mio. Euro <small>(31.12.2023)</small>
Bilanzsumme:	286,91 Mio. Euro
Eigenkapital:	76,26 Mio. Euro
Mitarbeiterzahl:	50
Private Kapitalanleger:	7.500
Verwaltete Mietfläche:	275.000 m <sup>2</sup>
Vermietungsquote:	85%

Stand: 30.09.2024



# Aufsichtsrat, Vorstand und Führungsgremium

## Aufsichtsrat



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

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

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

*Richtungsweisende Entscheidungen werden gemeinsam im Führungsgremium getroffen.*

## Vorstand



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

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

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

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

## Prokuristin



**Manuela Schreiber**, geboren am 19. März 1965, hat nach einer Ausbildung zur Bankkauffrau (IHK) ein Studium zur Bankfachwirtin (IHK) absolviert, das sie 1990 abgeschlossen hat. Von 1987 bis 2012 war Frau Schreiber für verschiedene Kreditinstitute tätig. Unter anderem war

sie stellvertretende Filialleiterin bei der Kasseler Bank eG, leitete eine Filiale der Norisbank GmbH und war Senior Loan Analyst der Deutschen Kreditbank AG.

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

## Führungsgremium



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

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

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

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



# Unternehmenssitz Kassel und Standorte der Unternehmensgruppe

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

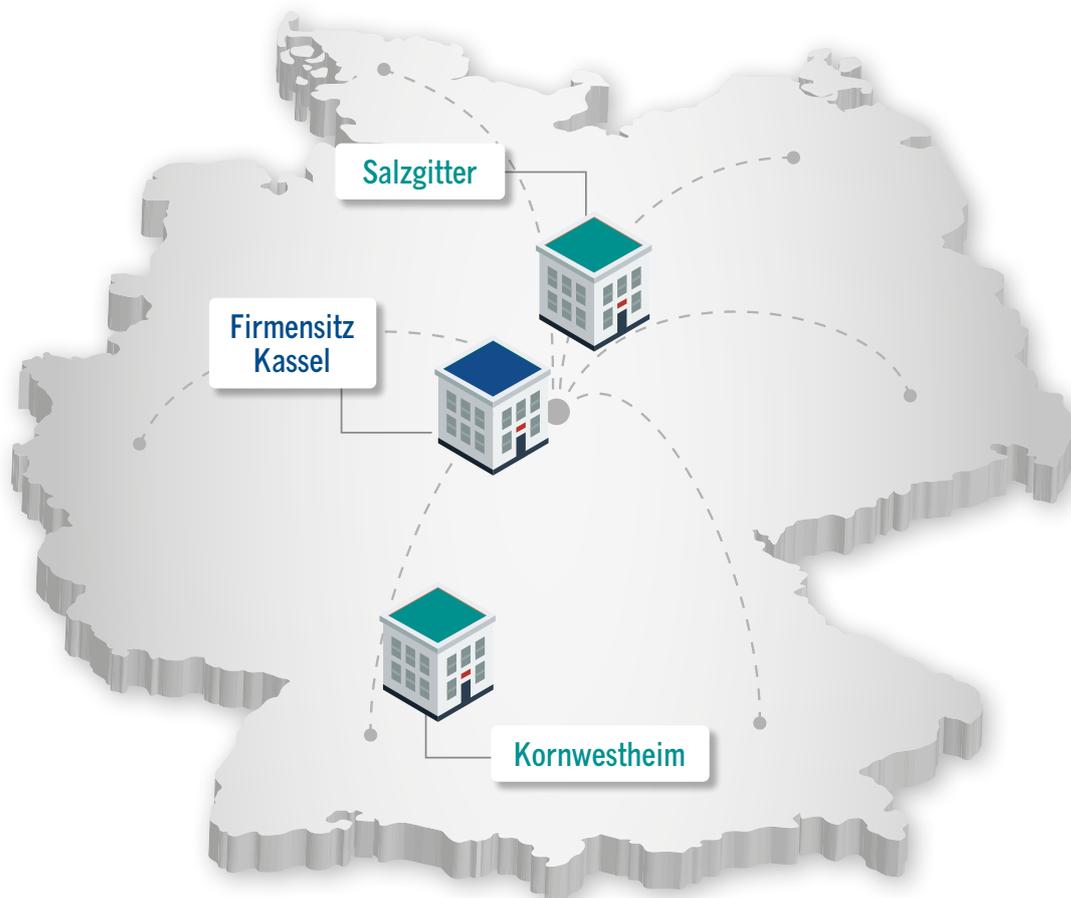
## Firmensitz in Kassel

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

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

## Standorte in Kornwestheim und Salzgitter

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



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

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





# Struktur und Organisation der Unternehmensgruppe

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

## Wertschöpfung rund um die Immobilie

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

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

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

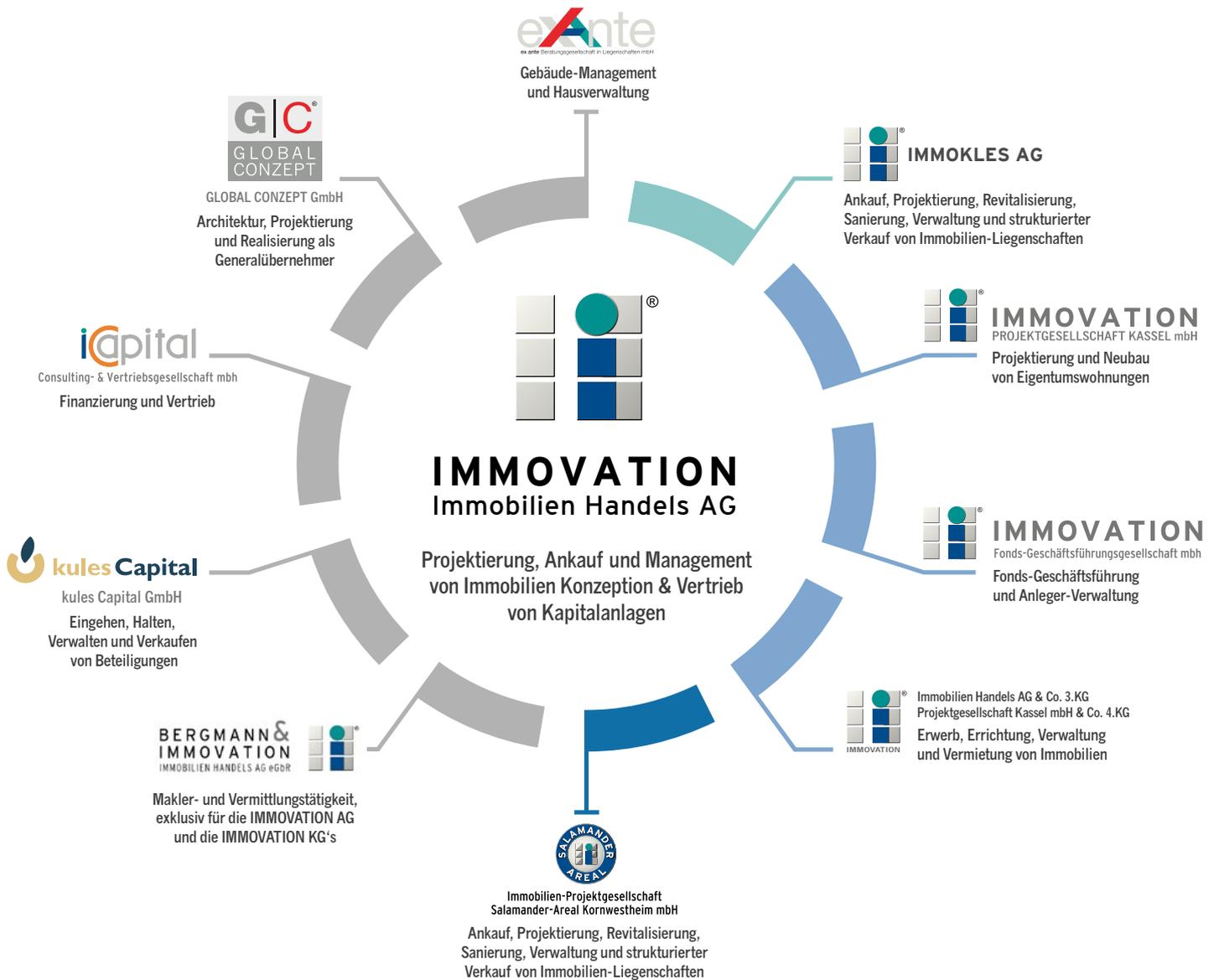
## Inhabergeführt, effizient und kostenminimierend

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

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

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

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



# Kernelemente der Wertschöpfung



## Kaufen

### ANALYSE

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

### IDENTIFIKATION

chancenreicher Investmentpotenziale in strukturstarken Städten und Regionen.

### STEUERUNG

des gesamten Ankaufsprozesses inklusive Due Diligence.

### VORBEREITUNG

von Investmententscheidungen mit Wertsteigerungspotenzial.



## Bauen

### PROJEKTENTWICKLUNG

und -Steuerung inklusive aller Planungs- und Managementleistungen.

### WERTSCHÖPFUNG

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

### MODERNISIERUNG

Sanierung und Instandsetzung von Bestandsimmobilien.



## Halten

### BESTANDSHALTUNG

mit mittelfristiger Haltedauer sowie langfristiger Haltedauer einzelner Premium-Objekte.

### VERMIETUNGSMANAGEMENT

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

### TECHNISCHES

### GEBÄUDEMANAGEMENT

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



## Verkaufen

### MONITORING

der Immobilienmärkte in Deutschland, regionale Preisentwicklung, Trends.

### AKQUISITION

und Kontaktpflege mit Käufern, Projektentwicklern und Investoren.

### IMMOBILIEN-VERKAUF

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



## Service

### GENERALÜBERNEHMUNGEN

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

### GEBÄUDE-DIENSTLEISTUNGEN

Vermietung, kaufmännische und technische Betreuung.

### BETEILIGUNGS-MANAGEMENT

Eingehen, Halten und Verwalten von Beteiligungen; Beratungsdienstleistungen.

# Meilensteine der Unternehmensgeschichte



## 1988 | Der Anfang

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

## 1996 | Gründung IMMOVATION GmbH

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

## 2002 | Umwandlung in IMMOVATION AG

Gesellschafterbeschluss zur Umwandlung in IMMOVATION AG  
Zweck: Projektierung und Vertrieb von Immobilien und  
Kapitalanlagen

## ab 2004 | Emissionen

2004: Genussrechte 1. Tranche – Platzierung beendet

2008: Genussrechte 2. Tranche – Platzierung beendet

2014: Genussrechte 3. Tranche – Platzierung beendet

**Platzierungssumme** der Genussrechte: ca. EUR 94 Mio.

bis 31.07.2024: Gesamt-Kapitalrückfluss und Zinszahlungen für  
die 1., 2. und 3. Genussrechts-Tranche: ca. EUR 120,7 Mio.

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

2009: Immobilien-Fonds 2. KG: EUR 45 Mio. Investitionsvolumen  
Auflösung zum 31.12.2023

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

bis 31.07.2024: Gesamt-Kapitalrückfluss durch prospektgemäße  
Entnahmen und Auflösungen aus den Immobilienfonds der  
1., 2. und 3. KG ca. EUR 110,7 Mio.

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

2009: Kauf des Salamander-Areals

2012: Gründung Immobilien-Projekt  
Zanger Berg Heidenheim GmbH<sup>1</sup>

2016: Verkauf des Projektes an Investor

2013: Gründung Immobilien-Projekt  
Höfe am Kaffeberg Ludwigsburg GmbH<sup>1</sup>  
2018/2019: Verkauf ETW an Selbstnutzer,  
Kapitalanleger sowie Investor (2013)

2013: Gründung IPSAK Energie GmbH<sup>1</sup>

2013: Gründung Immobilien-Projekt  
Park Schönfeld Carree Kassel GmbH<sup>1</sup>  
2020: Verkauf des Projektes an Investor

2022: Gründung Immobilien-Projekt  
Schweizer Bau Backnang GmbH<sup>1</sup>

2023: Gründung Immobilien-Projekt  
Schwaben GmbH<sup>1</sup>

1) Tochtergesellschaft der IPSAK GmbH

## ab 2012 | Anleihen

2012: 1. Anleihe IPSAK mbH: EUR 30 Mio. platziert  
2019: Rückzahlung dieser Anleihe

2015: 1. Anleihe Immokles AG: EUR 35 Mio. platziert  
2020: Rückzahlung dieser Anleihe

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

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

2019: 1. Anleihe IMMOVATION AG: EUR 3 Mio. platziert  
2024: Rückzahlung dieser Anleihe

## 2014 | Gründung Immokles AG

2014: Gründung Immobilien-Projekt  
Lingner Altstadtgarten Dresden GmbH<sup>2</sup>  
2019: Verkauf des Projektes an Investor

2014: Gründung Immobilien-Projekt Hohe Geest GmbH<sup>2</sup>

2016: Gründung Immobilien-Projekt Seeviertel GmbH<sup>2</sup>

2022: Gründung Immobilien-Projekt Königswinkel GmbH<sup>2</sup>

2) Tochtergesellschaft der Immokles AG

## 2021 | Gründung kules Capital GmbH

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

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

3



# Zahlen / Daten / Fakten

## IMMOVATION-Unternehmensgruppe Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	16.499,00	12.170,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	140.933.922,78	142.181.461,78
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	56.991.464,71	59.161.187,71
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	629.441,00	671.639,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	4.161.264,00	4.585.821,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	124.537,00	193.390,50
6. Geleistete Anzahlungen	54.223.245,98	17.662,69
	<b>257.063.875,47</b>	<b>206.811.162,68</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
2. Beteiligungen	4.863.097,00	4.601.600,00
3. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00
4. Genossenschaftsanteile	10.500,00	10.000,00
	<b>4.873.597,00</b>	<b>4.611.600,00</b>
	<b>261.937.472,47</b>	<b>211.422.762,68</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	2.071.031,16	2.048.031,16
2. Unfertige Leistungen	7.045.303,02	8.858.304,44
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	5.235.430,18	6.807.534,66
	<b>3.880.904,00</b>	<b>4.098.800,94</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen Vermietung	3.595.968,48	3.952.531,55
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.531.386,41	1.664.723,31
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	835.223,32	980.342,93
4. Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.415.088,77	1.291.568,90
5. Sonstige Vermögensgegenstände	917.912,63	574.257,84
	<b>8.295.579,61</b>	<b>8.463.424,53</b>
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>12.718.533,68</b>	<b>10.228.864,82</b>
	<b>24.895.017,29</b>	<b>22.791.090,29</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
	<b>56.607,74</b>	<b>58.668,92</b>
<b>BILANZSUMME, SUMME AKTIVA</b>	<b>286.905.596,50</b>	<b>234.284.691,89</b>

PASSIVA	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	7.500.000,00	7.500.000,00
II. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	2.500.000,00	0,00
III. Kapitalrücklage	100.000,00	100.000,00
<b>IV. Gewinnrücklagen</b>		
1. Gesetzliche Rücklage	187.019,21	149.155,90
2. Andere Gewinnrücklagen	49.000.000,00	49.000.000,00
	<b>49.187.019,21</b>	<b>49.149.155,90</b>
<b>V. Konzernbilanzgewinn</b>	<b>4.283.963,42</b>	<b>3.515.832,13</b>
<b>VI. Nicht beherrschende Anteile</b>	<b>12.691.140,37</b>	<b>12.480.801,42</b>
	<b>76.262.123,00</b>	<b>72.745.789,45</b>
<b>B. GENUSSRECHTSKAPITAL</b>	<b>12.834.330,00</b>	<b>13.217.330,00</b>
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Sonstige Rückstellungen	479.288,86	899.148,75
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Anleihen	103.000.000,00	103.000.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	86.551.017,33	36.283.555,95
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	168.151,06	167.647,06
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	840.184,10	1.637.706,80
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	30.277,43	1.920.000,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten	5.592.226,80	3.495.727,99
	<b>196.181.856,72</b>	<b>146.504.637,80</b>
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>189.118,12</b>	<b>192.617,56</b>
<b>F. PASSIVE LATENTE STEUERN</b>	<b>958.879,80</b>	<b>725.168,33</b>
<b>BILANZSUMME, SUMME PASSIVA</b>	<b>286.905.596,50</b>	<b>234.284.691,89</b>

## IMMOVATION-Unternehmensgruppe Konzernabschluss 31. Dezember 2023

### Ertragslage

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

	TEUR
Rohergebnis aus der Hausbewirtschaftung	14.627,6
Rohergebnis aus dem Verkauf von Grundstücken	-997,0
Rohergebnis Übrige	1.958,6
<b>Summe Rohergebnis</b>	<b>15.589,2</b>
Personalaufwand	-1.579,7
Abschreibungen	-5.626,8
sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.209,4
Beteiligungs- und ähnliche Erträge	140,3
Finanzergebnis	-5.061,7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	233,7
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.019,0</b>
Sonstige Steuern	2,3
<b>Jahresergebnis *</b>	<b>1.016,6*</b>

\*Aufgrund des Ausweises in TEUR kann es zu geringfügigen, rundungsbedingten Differenzen kommen.

Die nachfolgenden Kennzahlen spiegeln die Ertragslage wider:

	%
Return on Sales (Jahresüberschuss / Gesamtleistung)	4,0
Materialaufwandsquote (Materialaufwand / Gesamtleistung)	38,6
Personalaufwandsquote (Personalaufwand / Gesamtleistung)	6,2
Abschreibungsquote (Abschreibungen / Gesamtleistung)	21,8
Zinsdeckungsgrad (EBITDA / Zinsaufwand)	2,2

	TEUR
<b>EBIT</b> (Gewinn vor Zinsen und Steuern)	5.844,6
<b>EBITDA</b> (Gewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen auf Sachanlagen und Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände) des AV	11.371,5

### Finanzlage

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt im Geschäftsjahr TEUR 11.166,6 und ist im Wesentlichen geprägt durch Abschreibungen und Zinsaufwendungen.

Zum Bilanzstichtag verfügt die IMMOVATION-Unternehmensgruppe über einen Finanzmittelfonds in Höhe von TEUR 12.718,5.

Die für die IMMOVATION-Unternehmensgruppe maßgebliche Kennzahl „Funds from Operations (FFO)“ beträgt zum Bilanzstichtag 2023 TEUR 6.543,5 und ermittelt sich wie folgt:

	TEUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	11.166,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-55.472,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	46.795,9
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>12.718,5</b>

	TEUR
Konzernjahresüberschuss	1.016,6
+ Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.521,5
+ Abschreibungen auf das Umlaufvermögen	5,3
<b>= FFO</b>	<b>6.543,5</b>

## Vermögenslage

Die für die IMMOVATION-Unternehmensgruppe maßgebliche Kennzahl „Net Asset Value (NAV)“ beträgt zum Bilanzstichtag 2023 EUR 228.208.385,63. Die „Loan-to-Value-Ratio (LTV)“ beträgt 41,76 %. Die Ermittlung der Kennzahlen ist im Folgenden dargestellt:

Gesellschaft	Projekt/Immobilie	Vermögen (Marktwert) in Euro	Verbindlichkeiten in Euro
Verwaltungsgebäude Kassel	Brandenburger Straße 11	3.117.574,92	0,00
IMMOVATION AG	Portfolio Kassel / Genussrechte + Anleihe	1.007.227,27	15.834.330,00
IMMOVATION AG & Co. 3. KG	Portfolio KWH, Kassel, M'gladbach, St. Augustin, Ludwigsburg	47.981.578,66	16.317.742,35
* IMMOVATION Projekt KS GmbH & Co. 4. KG	Wohnanlage Hirtengeweg 26 u.a. Kassel	*7.730.232,00	*2.858.368,49
IPSAK GmbH	Salamander-Areal KWH: Bestand	130.199.691,92	55.000.000,00
	Salamander-Areal KWH: BV "Stadt villen" + BV "REWE"	2.327.950,42	0,00
IP Höfe am Kaffeeberg LB GmbH	Wohnanlage "Höfe am Kaffeeberg" Ludwigsburg	756.951,36	0,00
IPSAK Energie GmbH	Salamander-Areal KWH: Energieversorgung	10.885.662,70	0,00
IP Schweizer Bau Backnang GmbH	Gewerbeobjekt	25.405.295,69	10.890.000,00
IP Hohe Geest GmbH	Portfolio Delmenhorst / Cuxhaven	66.351.905,19	12.012.500,00
IP Seeviertel GmbH	Portfolio Salzgitter	66.156.251,85	45.000.000,00
IP Königswinkel GmbH	Portfolio Schongau	17.019.650,55	6.260.774,98
* IMMOVATION-Unternehmensgruppe	Guthaben bei Kreditinstituten	*12.910.961,35	*0,00
<b>Summen</b>		<b>391.850.933,88</b>	<b>163.642.548,25</b>
<b>NAV-Saldo</b>		<b>228.208.385,63</b>	
<b>LTV</b>		<b>41,76%</b>	

\* inklusive nicht in den Konzernabschluss einbezogene Tochterunternehmen

» Wir verstehen uns als Bindeglied zwischen Immobilien und Investoren.

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

4



# IMMOVATION-Unternehmensgruppe

## Beteiligungsoptionen für Investoren

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

### Institutionelle Investoren im Fokus

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

### Maßgeschneiderte Beteiligungen

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

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

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

### Platzierte Kapitalanlagen

#### Genussrechte 1. | 2. | 3. Tranche

Die 1. Tranche mit Genussrechten der IMMOVATION AG wurde im Jahr 2004 aufgelegt und im Jahr 2008 platziert. Noch im Jahr 2008 wurde eine 2. Genussrechtstranche emittiert, die zum 31.12.2012 platziert wurde. Die 3. Genussrechtstranche wurde vom Januar 2014 bis zum 30.06.2016 angeboten. Insgesamt sind an die Genussrechtsanleger der 1., 2. und 3. Tranche bis 31.07.2024 kumuliert ca. 120,7 Millionen Euro Gesamtkapital zurückgezahlt und Zinsen ausgeschüttet worden.

#### Immobilienfonds 1. | 2. | 3. KG

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

Der Immobilienfonds der 1. KG hatte ein Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 25 Millionen Euro bei einem platzierten Eigenkapitalanteil von 10,1 Millionen Euro. Der Fonds wurde zum 31.10.2021 aufgelöst. Der Immobilienfonds der 2. KG hatte ein Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 45 Millionen Euro bei einem platzierten Eigenkapitalanteil von ca. 21 Millionen Euro. Der Fonds wurde zum 31.12.2023 aufgelöst. Das Gesamtinvestitionsvolumen des Immobilienfonds der 3. KG umfasst ca. 70 Millionen Euro. Er wurde zum 31.12.2013 mit einem Eigenkapitalanteil von über 30 Millionen Euro platziert.

#### Mittelstandsanleihe

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

#### Schuldverschreibung

Eine weitere Kapitalanlage wurde 2019 von der IMMOVATION AG als Schuldverschreibung für private Investoren öffentlich angeboten. Es wurden drei Millionen Euro platziert und in 2024 zurückgezahlt.



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

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

**S**



25

% OF 100

Peak With 88% (240p)

25

% OF 100

Peak With 50% (180p)

Peak With

50

% OF 100

# Immobilien-Investitionsstrategie



## Diversifikation als Basis beständiger Einnahmen

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

## Investition in regionale Wirtschaftszentren

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



# Ankaufsprofil

## Wohn- und Gewerbe-Immobilien

### Ausschließlich gesucht: Objekte in Deutschland



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

Die Ankaufsstrategie der IMMOVATION-Unternehmensgruppe ist das Resultat aus über 30 Jahren Erfahrung mit Immobilien-Projekten und -Transaktionen.

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

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

### Wohnimmobilien



- Wohnanlagen und Mehrfamilienhaus-Portfolios
- auch opportunistische Immobilien
- ab mind. 2.000 m<sup>2</sup> Mietfläche

### Wohn- und Gewerbeimmobilien



- Gewerbe (max.30%): Handel, Gastronomie, Büros, Praxen
- ab mind. 2.000 m<sup>2</sup> Mietfläche

### Büro / Verwaltung / Hotel



- Bürogebäude, Ärztehäuser, Hotels
- auch mit Gastronomie und Mischnutzung
- Innenstadtlage, ab mind. 2.000 m<sup>2</sup> BGF

### Revitalisierungsobjekte



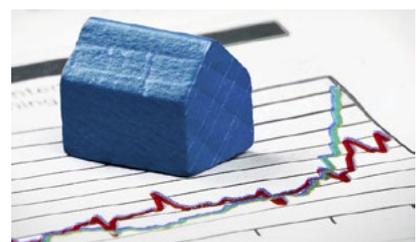
- Ehem. Industrie-, Verwaltungs-, Handels- und Gewerbegebäude, Speicherhäuser, Kasernen, ...
- ab mind. 2.000 m<sup>2</sup> BGF, auch denkmalgeschützt

### Entwicklungs-/Gewerbeflächen



- Baugrundstücke, auch in Sanierungsgebieten
- ab mindestens 1.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

### Non Performing Loans (NPL)



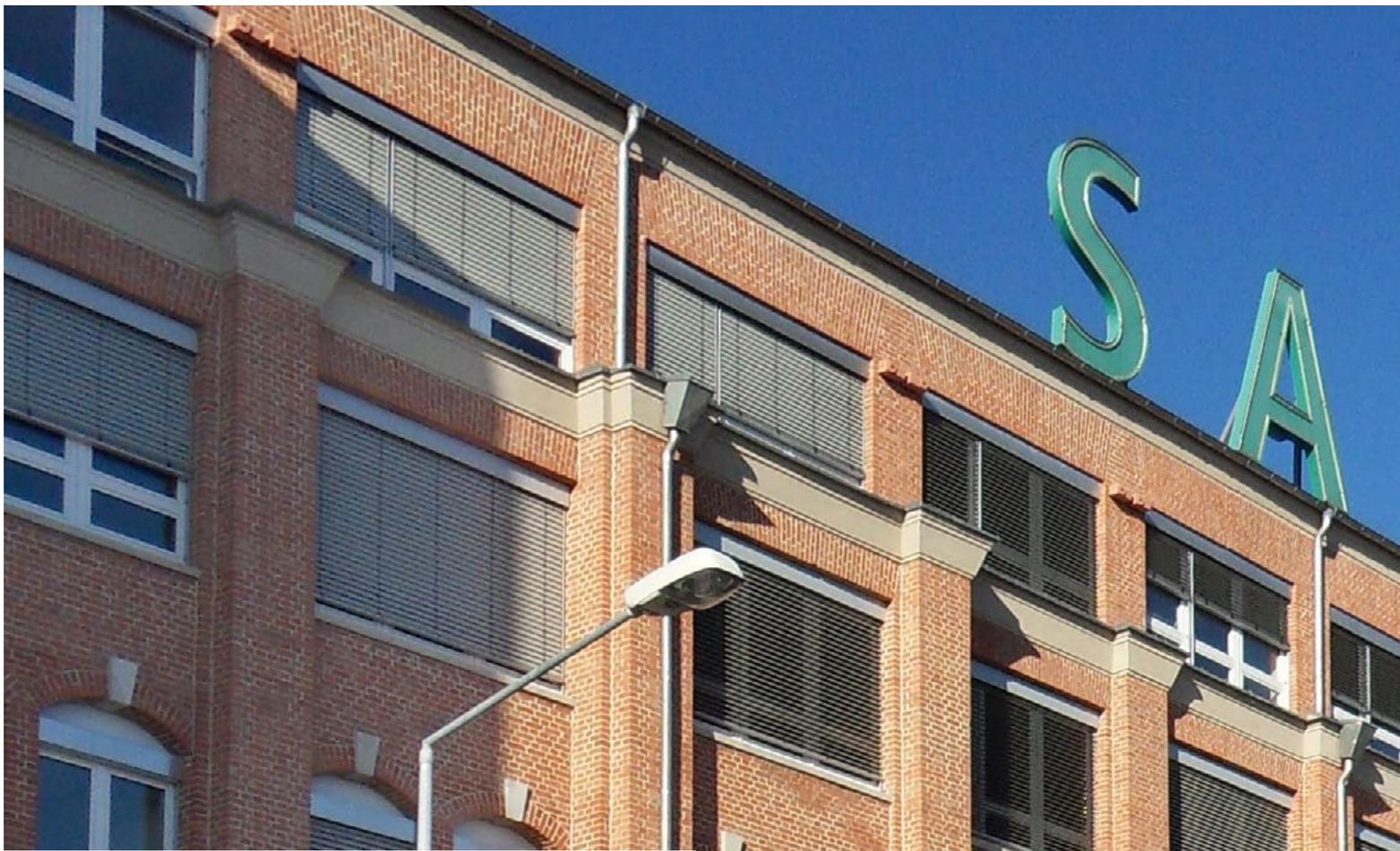
- Wertberichtigte oder in Zahlungsverzug geratene Kredite mit Bestandsimmobilien als Sicherheit

# Track Record IMMOVATION-Unternehmensgruppe



## Immobilien im Bestand

- Verwaltete Mietfläche ca. 275.000 m<sup>2</sup>
- Vermietungsquote ca. 85%  
(Stand: 30.09.2024)



Immobilien im Bestand

## Salamander-Areal, Kornwestheim I

**Lage:** Industriedenkmal nahe Stuttgart

**2009** Kauf Salamander-Areal

Grundstück: ca. 41.000 m<sup>2</sup>, BGF ca. 90.000 m<sup>2</sup>

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

**Ziel:** Nutzungsmischung aus Wohnen und Einkaufen, Dienstleistungen und Gewerbe

**Hauptmieter:** Land Baden-Württemberg

Grundbuchzentralarchiv auf über 30.000 m<sup>2</sup>

Mindestmietdauer: 20 Jahre, in Betrieb seit 2012

Abschluss Umbau: Ende 2017









Immobilien im Bestand

## Salamander-Areal, Kornwestheim II

### Gewerbeflächen, vermietet

Von den ausgebauten Gewerbeflächen, ca. 63.000 m<sup>2</sup>, sind bis auf wenige Restflächen alle vermietet, u.a. über 30.000 m<sup>2</sup> für das Grundbuchzentralarchiv des Landes Baden-Württemberg.

### 70 Loft-Mietwohnungen, vermietet

- Umbau Denkmalgebäude, bezugsfertig: November 2012

### Neubau Kindertagesstätte, vermietet

- ca. 1.315 m<sup>2</sup>, in Betrieb seit Herbst 2013
- Mindestmietdauer: 15 Jahre

### Neubau REWE-Lebensmittelmarkt, vermietet

- ca. 2.000 m<sup>2</sup>, bezugsfertig: Oktober 2017
- Mindestmietdauer: 17 Jahre



Immobilien im Bestand

## Portfolio Hohe Geest, Delmenhorst & Cuxhaven

**Lage:** Innenstadt Delmenhorst / Cuxhaven  
2014: Ankauf Portfolio, Baujahre 1950 – 1970,  
solide Bausubstanz, guter Zustand

- 879 Wohn- und 6 Gewerbeeinheiten
- Fläche der Wohnanlagen: ca. 55.100 m<sup>2</sup>
- Vermietungsstand Wohnen (Ankauf): ca. 93 %
- Vermietungsstand Gewerbe (Ankauf): ca. 96 %



Immobilien im Bestand

## Portfolio Seeviertel, Salzgitter

**Lage:** Zentrum Salzgitter-Lebenstedt

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

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



Immobilien im Bestand

## Portfolio Königswinkel, Schongau

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

- 122 Wohneinheiten, 4 Stellplätze und 5 Garagen
- 2.747 m<sup>2</sup> Grundstück mit Abrissgebäude (derzeit 22 Wohneinheiten) hier neue Wohnbebauung mit ca. 40 Wohneinheiten geplant
- Vermietbare Wohnfläche: ca. 6.562 m<sup>2</sup>
- Vermietungsstand Wohnen (Ankauf): ca. 83 % (ohne Abrissgebäude)



Gewerbeobjekt im Bestand

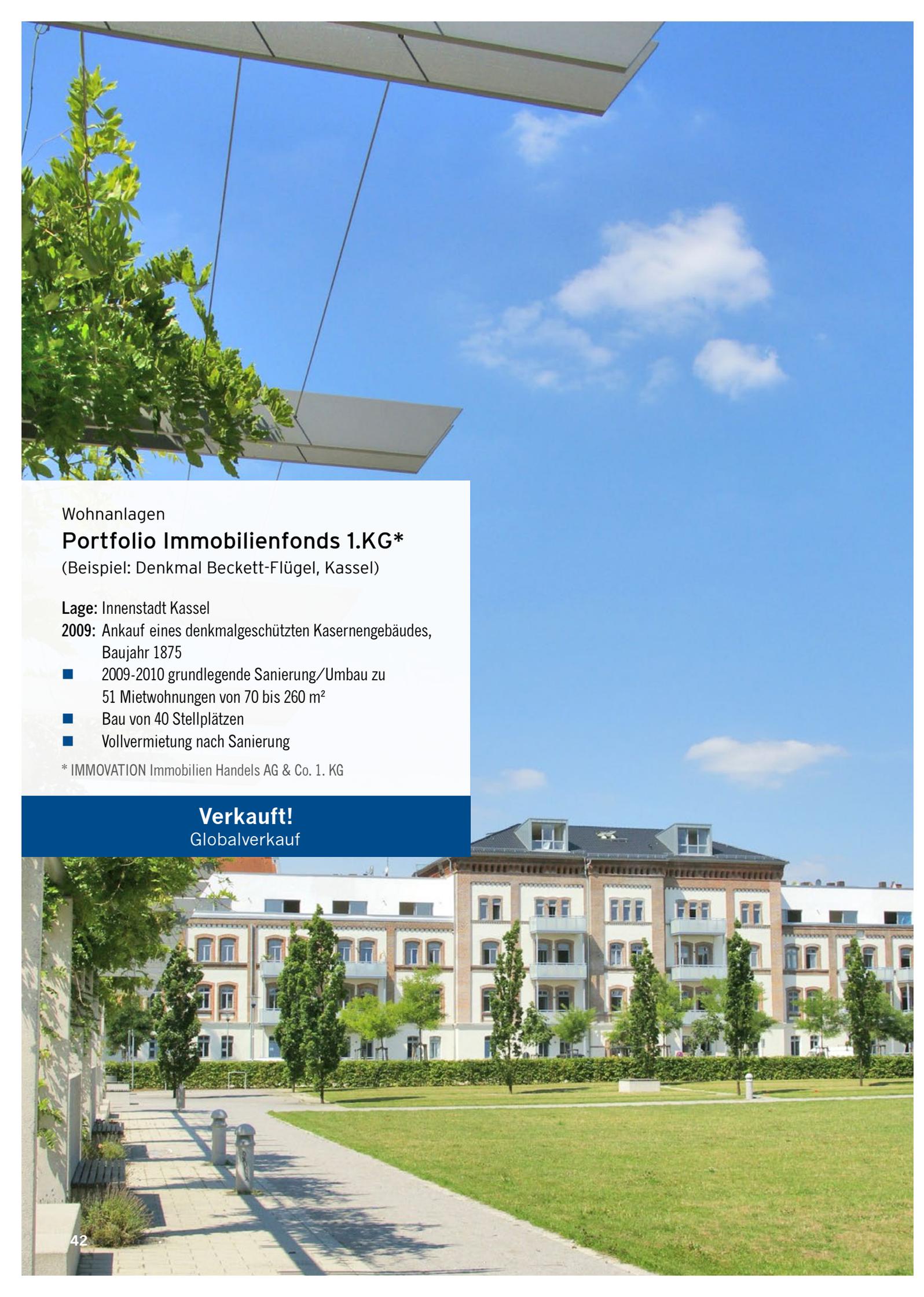
## Schweizer Bau, Backnang

Lage: Stadtzentrum Backnang

2022: Ankauf Gewerbeobjekt, Baujahr 1939

2011-2013 grundlegend saniert/umgebaut

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



Wohnanlagen

## Portfolio Immobilienfonds 1.KG\*

(Beispiel: Denkmal Beckett-Flügel, Kassel)

**Lage:** Innenstadt Kassel

**2009:** Ankauf eines denkmalgeschützten Kasernengebäudes,  
Baujahr 1875

- 2009-2010 grundlegende Sanierung/Umbau zu  
51 Mietwohnungen von 70 bis 260 m<sup>2</sup>
- Bau von 40 Stellplätzen
- Vollvermietung nach Sanierung

\* IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG

**Verkauft!**  
Globalverkauf



Wohnanlagen

## Portfolio Immobilienfonds 1.KG\*

(verschiedene Standorte in Deutschland)

**Lage:** u.a. Kassel, Schwerin, Erfurt, Burgkirchen  
**ab 2006:** Ankauf, Verwaltung und Vermietung von Mietwohnanlagen für den IMMOVATION Immobilienfonds 1. KG

- 359 Wohneinheiten, 4 Gewerbeeinheiten
- Mietfläche gesamt ca. 25.400 m<sup>2</sup>
- 2021 Verkauf aller Objekte

\* IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG



**Verkauft!**  
Globalverkauf





Wohnanlagen

## Portfolio IMMOVATION Wohnungsbaugenossenschaft eG

Lage: Alfeld, Bergen, Lippstadt  
ab 2005: Ankauf von Wohngebäuden und Wohnanlagen

- 85 Wohneinheiten
- Mietfläche gesamt ca. 5.300 m<sup>2</sup>
- 2021 Verkauf aller Objekte



**Verkauft!**  
Globalverkauf





Wohnanlagen

## Wohnanlage Hamm (Sieg)

**Lage:** Wohngebiet nahe Stadtzentrum

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

### Kauf als Value-Add-Projekt

- Umfassende Modernisierung 2009
- Wohnungsflächen: 44,87 m<sup>2</sup> bis 99,96 m<sup>2</sup>
- Nutzung des Mietsteigerungspotenzials
- 2021 Verkauf der Wohnanlage

**Verkauft!**  
Globalverkauf



Realisierte Projekte

## Salamander-Areal, Kornwestheim

8 Stadtvillen - Neubau, verkauft

- 8 Gebäude mit 64 Eigentumswohnungen

121 Eigentumswohnungen – Neubau, verkauft

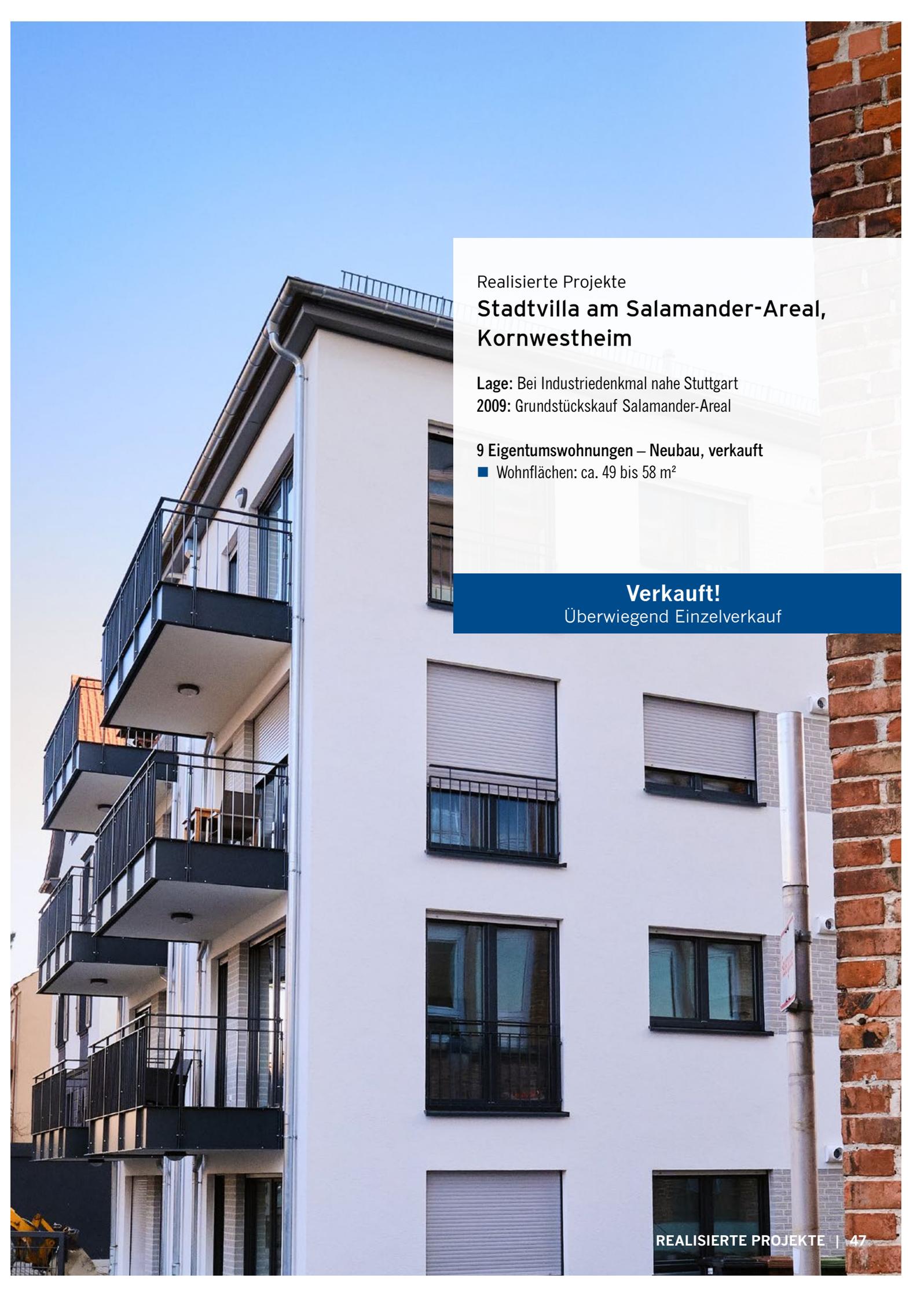
- 4 Gebäude, ca. 206 Tiefgaragenplätze

5 Gewerbeeinheiten – Neubau, 3 von 5 im Verkauf

- gesamt ca. 800 m<sup>2</sup>
- für Büros und Dienstleister

**Verkauft!**

Überwiegend Einzelverkauf



Realisierte Projekte

## Stadtvilla am Salamander-Areal, Kornwestheim

Lage: Bei Industriedenkmal nahe Stuttgart

2009: Grundstückskauf Salamander-Areal

9 Eigentumswohnungen – Neubau, verkauft

■ Wohnflächen: ca. 49 bis 58 m<sup>2</sup>

**Verkauft!**

Überwiegend Einzelverkauf



Realisierte Projekte

## Konversion Jägerkaserne, Kassel

Lage: Grundstück im Stadtzentrum an Landschaftspark

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

7 Stadtvillen mit ETW – Neubau, verkauft

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

Denkmalschutzgebäude, umgebaut, verkauft

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

**Verkauft!**

Überwiegend Einzelverkauf



Realisierte Projekte

## Portfolio Zanger Berg, Heidenheim

Lage: Wohngebiet nahe Stadtzentrum

2012: Kauf Portfolio mit 577 Wohneinheiten,  
2 Gewerbeeinheiten, Baujahre 1959 – 1962,  
Grundstücksfläche ca. 80.000 m<sup>2</sup>

### Kauf als Value-Add-Projekt

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

**Verkauft!**  
Globalverkauf



Realisierte Projekte

## Höfe am Kaffeberg, Ludwigsburg

Lage: Zentrum Ludwigsburg, nahe Residenzschloss

2013: Kauf ehemaliges Polizei-Areal, ca. 4.000 m<sup>2</sup>,  
inklusive 2 denkmalgeschützten Gebäuden

- Neubau: 7 Gebäude mit 40 Eigentumswohnungen
- Zimmer: 2 – 5
- Wohnflächen: ca. 47 – 155 m<sup>2</sup>
- Bezugfertig: Sommer 2019

**Verkauft!**

Überwiegend Einzelverkauf



Realisierte Projekte

## Höfe am Kaffeberg, Ludwigsburg

Sanierung Denkmalgebäude, Neubau Gewerbe

**Lage:** Zentrum Ludwigsburg, nahe Residenzschloss

**2013:** Kauf ehemaliges Polizei-Areal, ca. 4.000 m<sup>2</sup>  
inklusive 2 denkmalgeschützten Gebäuden

- **Sanierung Denkmal „Grafenbau“**  
Nutzfläche ca. 540 m<sup>2</sup>, 11 Büroräume, Galerieflächen
- **Sanierung Denkmal „Gesandtenbau“**  
mit Tiefgarage Nutzfläche ca. 780 m<sup>2</sup>, 19 Büroräume
- Denkmalgebäude bezugsfertig: Sommer 2020
- **Abriss und Neubau „Kaffeehaus“**  
Nutzfläche ca. 1.021 m<sup>2</sup>, (Gewerbeflächen für Büro,  
Dienstleistung, Einzelhandel, etc.)
- Neubau bezugsfertig: Herbst 2020



Entwicklungsprojekt

## Lingner Altstadtgarten, Dresden

Lage: Zentrum Dresden, an der Altstadt

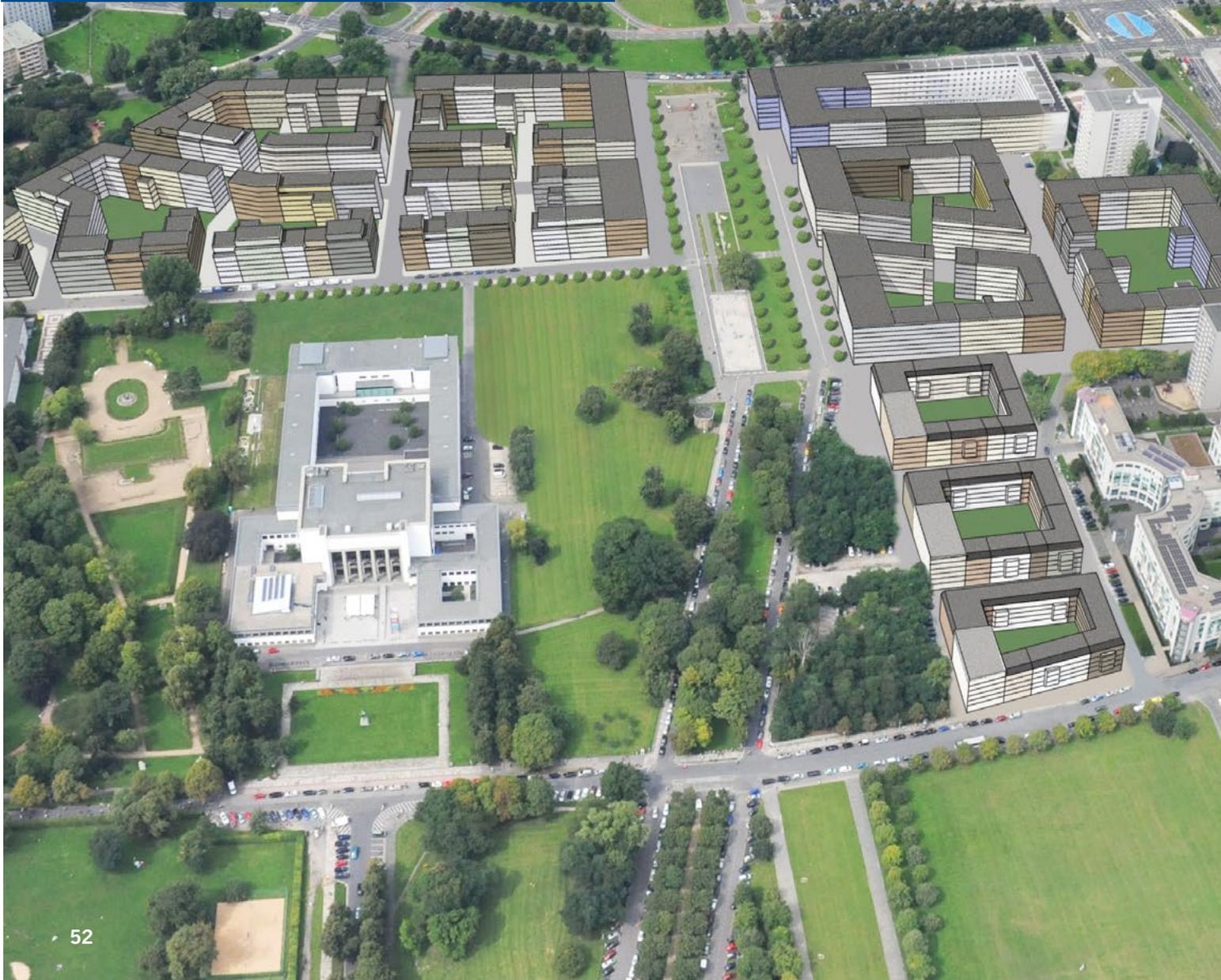
2014: Kauf ehemaliges Robotron-Areal, Grundstück: ca. 98.000 m<sup>2</sup> mit gewerblich genutzten Gebäuden, z. T. vermietet

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

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



**Verkauft!**





Entwicklungsprojekt

## **Park Schöfeld Carree, Kassel**

**Lage:** Innenstadt Kassel, nahe Landschaftspark

**2013:** Ankauf 2 Teilgrundstücke der ehemaligen Jägerkaserne, Gesamtfläche ca. 43.500 m<sup>2</sup>

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

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

**Verkauft!**

# Sponsoring

## Förderung des Lauf-Sports

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

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

### Starthilfe für Lauf-Talente

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

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

### IMMOVATION-Laufteam „The Running Pack“

Von Dezember 2021 bis Juni 2024 unterstützte die IMMOVATION erfolgreich Bergläufer:innen, zuletzt Benedikt Hoffmann, Franziska Althaus, Lukas Ehrle, Nina Engelhard und Nils Bergmann. Gemeinsam bildeten sie das IMMOVATION-Laufteam „The Running Pack“. Philipp Stuckhardt war bis Juli 2023 ebenfalls im Team.

Im Rahmen des vereinbarten Mentorings gab Benedikt Hoffmann als erfahrener Berglauf-Spezialist, seinen reichen Erfahrungsschatz an die Nachwuchsathleten weiter. Top-Platzierungen bei mehreren Bergläufen in einem internationalen Starterfeld belegen die sportliche Entwicklung der Athleten. Zuletzt wurden gleich vier Team-Mitglieder in die Nationalmannschaft für die Berglauf-Europameisterschaft im französischen Annecy berufen: Benedikt Hoffmann, Franziska Althaus, Nina Engelhard und Lukas Ehrle. Nina Engelhard holte dort gleich zweimal Gold, Lukas Ehrle holte Silber und Bronze. Benedikt Hoffmann belegte Platz 8 in der anspruchsvollsten Disziplin. Mit der erfolgreichen Teilnahme an der Berglauf-EM hat das Team das sportliche Ziel erreicht, weswegen das Sponsoring nach der EM endete.

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

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

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

### Förderung des Breitensports

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

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



# Generationswechsel Unternehmensnachfolge geregelt

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

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

## Die nächste Generation übernimmt

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

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

## Übergabe zum 35. Firmenjubiläum geplant

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

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

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



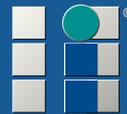
# Kontakt

## *Gemeinsam mehr erreichen.*

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

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

Der Vorstand der IMMOVATION AG



IMMOVATION  
Immobilien Handels AG

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

Fax: +49 561/ 81 61 94-9

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

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

### Bildquellen & Copyright:

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

[www.fotolia.com](http://www.fotolia.com)

[www.pixabay.com](http://www.pixabay.com)

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

[www.dresden-luftfoto.de](http://www.dresden-luftfoto.de)

[www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de)

[www.pexels.com](http://www.pexels.com)

[www.alphafoto.com](http://www.alphafoto.com)

Rawpixel Ltd. / cirquedesprit, stock.adobe.com

Image(s) licensed by Ingram Image/adpic

designed by Pressfoto - Freepik.com

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



**IMMOVATION**  
**Immobilien Handels AG**

Brandenburger Straße 11  
D-34131 Kassel

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

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

