



---

# IMMOVATION Immobilien Handels AG

Kassel

## Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

### Lagebericht

#### I. Grundlagen des Unternehmens

##### 1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Das Geschäftsmodell der IMMOVATION Immobilien Handels AG basiert auf einem breitgefächerten Leistungsangebot rund um die Immobilie. Seit der Unternehmensgründung im Jahr 1996 (Vorläufergesellschaft) ist eine Unternehmensgruppe mit mehreren Firmen entstanden. Die Aufgaben der einzelnen Firmen entsprechen der vollständigen Wertschöpfungskette der Immobilienbranche.

Im Zentrum der Geschäftstätigkeit der IMMOVATION Immobilien Handels AG stehen der An- und Verkauf (Handel), die Projektierung klassischer Revitalisierungsobjekte und urbaner Entwicklungsgrundstücke sowie das Bestandsmanagement von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Die Research- und Investitionsschwerpunkte liegen hauptsächlich in guten A- und B-Lagen deutscher Städte und Ballungsgebiete.

Private Anleger sind mit Genussrechten an der IMMOVATION Immobilien Handels AG unternehmerisch beteiligt und partizipieren an der gesamten Immobilien-Wertschöpfungskette des Unternehmensverbundes. Institutionelle Investoren können sich mit maßgeschneiderten Anlagen individuell an den Projekten der IMMOVATION-Unternehmensgruppe beteiligen.

##### 2. Forschung und Entwicklung

Hier sind keine Angaben erforderlich.

##### 3. Zweigniederlassungen

Hier sind keine Angaben erforderlich.

#### II. Wirtschaftsbericht

##### 1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

###### a) Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Dynamik der deutschen Wirtschaft hat sich nach Angaben des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) zum Ende des Jahres 2022 „spürbar abgeschwächt“. Im letzten Quartal des Jahres sank das Bruttoinlandsprodukt um 0,2 Prozent gegenüber dem Vorquartal. Entsprechend fiel das Jahresergebnis um ein Zehntel geringer aus und wurde auf 1,8 Prozent reduziert. Als Ursache des Rückgangs sieht das BMWK vor allem eine schwache Entwicklung des privaten Konsums und der Investitionen im vierten Quartal 2022. „Die Industrie werde weiterhin durch die hohe Unsicherheit und die hohen Energiepreise belastet.“ („Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Februar 2023“, BMWK, Pressemitteilung, 13.02.2023)

Im ersten Quartal 2023 hat sich die konjunkturelle Lage nach Ansicht des BMWK besser entwickelt als noch zu Jahresbeginn angenommen: Der milde Winter und die hohen Füllstände in den Gasspeichern habe zu einer ausreichenden Gasverfügbarkeit in Deutschland und Europa beigetragen.

Die Weltmarktpreise für Gas lägen wieder auf dem Niveau vor dem Einmarsch Russlands in die Ukraine. Der Höhepunkt des Anstiegs der Verbraucherpreise dürfte damit überschritten sein, so das BMWK.



Die Industrieproduktion hat sich nach Einschätzung des BMWK infolge der weiteren Normalisierung der Lieferketten- und Materialengpässe sowie der moderaten globalen Erholung zuletzt spürbar belebt. Auch die Produktion in den energieintensiven Branchen, die infolge der gestiegenen Gas- und Strompreise im zweiten Halbjahr 2022 deutlich zurückgefahren worden sei, zeige im ersten Quartal eine positive Entwicklung. Auch die Bauwirtschaft habe von der überwiegend milden Witterung im Winter profitieren können. Bestehende Aufträge seien abgearbeitet worden. Die Umsätze im Einzelhandel (ohne Kfz) seien im Februar erneut gesunken, nachdem sie im Dezember trotz des Weihnachtsgeschäfts deutlich zurückgegangen und im Januar in etwa konstant geblieben waren. Das Konsumklima dürfte sich in den kommenden Monaten laut BMWK weiter erholen, auch wenn die inflationsbedingten Kaufkraftverluste weiterhin belastend wirken. („Schlaglichter der Wirtschaftspolitik Mai 2023“, BMWK)

Nachdem die Verbraucherpreise im Januar und Februar 2023 in Deutschland noch bei jeweils 8,7 Prozent gelegen haben, hat sich der Anstieg der Verbraucherpreise etwas verlangsamt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ging die Teuerungsrate im März auf 7,4 Prozent zurück. Im April fiel der Anstieg der Verbraucherpreis mit durchschnittlich 7,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahresmonat noch einmal geringer aus. Das sei der niedrigste Stand seit August 2022. Trotz dieses Rückgangs der Gesamt-Inflationsrate haben die Preise für Nahrungsmittel im Vergleich zum Vorjahresmonat mit 17,2 Prozent erneut massiv zugenommen. Der Anstieg der Energiepreise lag dagegen - wie schon im März - mit einem Plus von 6,8 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat erneut klar unterhalb der Gesamt-Inflationsrate. Experten zufolge dürften Nahrungsmittel auch in den kommenden Monaten die maßgeblichen Treiber der Inflationsrate sein. („7,2 Prozent Teuerung im April Inflationsrate sinkt nur leicht“, tagesschau.de, 28.04.2023)

Die jüngsten Konjunktur- und Frühindikatoren sprachen nach Ansicht des BMWK für eine konjunkturelle Belebung im ersten Quartal. Auch die Frühjahrsprognose des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sowie die Gemeinschaftsdiagnose der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute, sind beide von einem leicht positiven Wachstum des Bruttoinlandsproduktes zu Jahresbeginn ausgegangen, so das BMWK. („Schlaglichter der Wirtschaftspolitik Mai 2023“, BMWK)

Die Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes (BIP) im ersten Quartal 2023 konnte die optimistischen Prognosen der Sachverständigen jedoch nicht erfüllen; Das BIP Deutschlands blieb im ersten Quartal 2023 preis-, saison- und kalenderbereinigt gegenüber dem Vorquartal unverändert (0,0 Prozent). Das teilte das Statische Bundesamt (Destatis) nach ersten Berechnungen mit. Dem war ein Rückgang des BIP von -0,5 Prozent im vierten Quartal 2022 vorausgegangen. Nach Angaben von Destatis verringerten sich zum Jahresbeginn 2023 sowohl die privaten als auch die staatlichen Konsumausgaben. Positive Impulse kämen hingegen von den Investitionen und den Exporten. („Bruttoinlandsprodukt stagniert im 1. Quartal 2023“, destatis.de, 28.04.2023)

Für den weiteren Jahreslauf 2023 rechnet die Bundesregierung in ihrer Frühjahrsprojektion mit einem Zuwachs des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes in Höhe von 0,4 Prozent. Für das kommende Jahr erwartet sie ein Wachstum von 1,6 Prozent.

Die Inflationsrate habe ihren Höhepunkt bereits hinter sich gelassen, bleibe aber zunächst noch auf hohem Niveau. Die Bundesregierung rechnet für dieses Jahr mit einer jahresdurchschnittlichen Rate von 5,9 Prozent. Im Jahr 2024 dürfte sich die Preisdynamik noch weiter beruhigen und die Inflationsrate auf 2,7 Prozent sinken. Belastungen und Risiken für die konjunkturelle Entwicklung sieht die Bundesregierung in den noch sehr hohen Preissteigerungsraten, den ungünstigeren Rahmenbedingungen in der Bauindustrie mit Blick auf die Kostenentwicklung sowie in ungünstigeren Finanzierungsbedingungen. („Schlaglichter der Wirtschaftspolitik Mai 2023“, BMWK)

## b) Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Lage der Immobilienbranche wird - ebenso wie die Situation in allen anderen Branchen - durch gestiegene Rohstoffpreise, den Veränderungen der Finanzierungsbedingungen als Folge der Inflation, sowie noch immer bestehenden Lieferengpässen und der allgemeinen wirtschaftlichen Unsicherheit in Folge des russischen Krieges gegen die Ukraine beeinflusst.

In seinem Frühjahrgutachten 2023 beschreiben die Experten des Zentralen Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) die aktuellen Bedingungen für den Immobilienmarkt:

„In der Bauwirtschaft führten Materialengpässe und hohe Preissteigerungen bei Baustoffen, neben den hohen Kapazitätsauslastungen und dem Personalmangel, zu unerwarteten Kostensprüngen und zunehmenden Stornierungen im Wohnungsbau. Die Bauinvestitionen, die bislang eine der wichtigsten Säulen der Wirtschaft darstellten, erlebten 2022 einen realen Rückgang um über 1,4 Prozent. 2023 könnten sie real um 2,5 Prozent sinken.“

Aufgrund der von der Europäischen Zentralbank (EZB) zur Inflationsbekämpfung erhöhten Zinsen sind Finanzierungskosten für kreditfinanzierte Projekte deutlich gestiegen. Dies bremste in 2022 laut ZIA den bereits im Jahr 2021 geschwächten Wohnungsneubau weiter aus. Angesichts einer Lücke zwischen den Baukosten und erzielbaren Mieten würden nicht nur Privatpersonen vor einem Neubau zurückschrecken, sondern auch zunehmend Projektentwickler. Obwohl das Wohnungsdefizit den höchsten Stand seit 20 Jahren erreicht haben dürfte, bestehen nach Ansicht der Immobilienweisen aber weiterhin langfristige Perspektiven im Bausektor.

Die kriegsbedingte Zuwanderung von geschätzten 1,1 Mio. Menschen aus der Ukraine hat auf dem Markt für Wohnimmobilien nach Einschätzung des ZIA zu einer erheblichen zusätzlichen Nachfrage von rund 200.000 Wohnungen geführt. Die Mieten für Wohnungen (Angebotsmieten, hedonisch, nur Bestand) seien auch im Jahr 2022 weiter gestiegen und hätten zum Ende des vierten Quartals durchschnittlich 9,10 Euro/m<sup>2</sup> /Monat erreicht. Der Anstieg sei mit +5,2 Prozent deutlich stärker als in den Vorjahren (2020: +3,1 Prozent, 2021: +3,7 Prozent).

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Angebotspreis, hedonisch, Bestand) seien 2022 bundesweit im Jahresvergleich zu 2021 nochmals deutlich um 7,8 Prozent auf 3.324 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen. Gegenüber dem zweiten Quartal 2022 kam es jedoch zu einem Rückgang um 3,2 Prozent, wobei dieser in den westdeutschen kreisfreien Städten mit -4,4 Prozent am stärksten gewesen sei. („Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2023 des Rates der Immobilienweisen“, Zusammenfassung, ZIA, 14.02.2023)

Marktbeobachter des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdpResearch GmbH) sehen ebenfalls Herausforderungen für den deutschen Immobilienmarkt: „Steigende Zinsen führen sowohl bei Investoren als auch bei den privaten Haushalten zu einer geringeren Nachfrage nach Immobilien.“ Als Ursachen benennen die Experten vielfältige Belastungsfaktoren wie den Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine, die hohe Inflation, die damit einhergehende restriktive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank und die auch in langen Laufzeiten deutlich gestiegenen Zinsen.

Diese vielfältigen Einflüsse wirken sich auch auf den gewerblichen Immobilienmarkt aus. Die Preise für Gewerbeimmobilien sanken nach Angaben des vdp im vierten Quartal 2022 um 2,9% gegenüber dem Vorquartal und um 4,4% im Vergleich zum Vorjahresquartal.

Positiv zu werten sei, dass der befürchtete deutliche Wirtschaftsabschwung bislang nicht eingetreten ist und sich die wirtschaftliche Entwicklung robust zeige - genauso wie der Arbeitsmarkt. („Immobilienpreise drehen“, Immobilienpreisindizes, vdpResearch GmbH, 10.02.2023)

Die Nachfrage von Investoren und privaten Haushalten nach Immobilien habe sich auch im ersten Quartal 2023 nicht erholt, konstataren die Marktforscher des vdp im Mai 2023. Im Vergleich zum Vorquartal verringerten sich die Preise bezogen auf den gesamten Immobilienmarkt demnach um 2,3%. Insgesamt führten die aktuellen Belastungsfaktoren zu einem Preisrückgang über alle Objektklassen hinweg, wengleich auch in unterschiedlicher Ausprägung.



Für den Wohnimmobilienmarkt berechnet der vdp einen Preisrückgang um 2,1% im Jahresvergleich und um 2,0% im Quartalsvergleich. Dabei hätten sich die Wohnimmobilienpreise - verglichen mit der Entwicklung bei Gewerbeimmobilien - noch recht robust gezeigt. Die sei auf die nach wie vor niedrige Bautätigkeit und die hohe Nachfrage nach Wohnraum zurückzuführen, beides wirke stabilisierend, habe aber auch zur Konsequenz, dass die Mieten für Wohnraum stark ansteigen.

Die Preise für Gewerbeimmobilien haben nach Angaben des vdp um 8,3% im Vergleich zum Vorjahresquartal und um 3,6% für das Vorquartal nachgegeben. Auslöser für die zunehmende Zurückhaltung auf Investoreseite sind nach Einschätzung der Beobachter des Immobilienmarktes vor allem das veränderte Zinsumfeld, die damit einhergehenden anziehenden Finanzierungsbedingungen sowie als Folge des allgemeinen Renditeanstiegs geänderte Renditeerwartungen. („vdp-Immobilienpreisindex: Preiskorrektur am Immobilienmarkt hält weiter an“, Immobilienpreisindizes, vdpResearch GmbH, 10.05.2023)

Investitionen in Wohnimmobilien haben im Geschäftsjahr das hohe Niveau des Jahres 2021 nicht gehalten. Nach Angaben des Beratungsunternehmens Savills wurden in Deutschland im Jahr 2022 Wohnimmobilien für rund 12,3 Mrd. Euro gehandelt (Transaktionen ab 50 Wohnungen). Das entspricht nicht einmal einem Viertel des Rekordtransaktionsvolumens aus dem Jahr 2021 (52,1 Mrd. Euro). Angesichts der Zinswende erwarten Investoren eine deutliche Preiskorrektur, zu der bislang die wenigsten Eigentümer bereit sind, so Savills. Ein jetziger Einstieg in den Markt sei aus Investorensicht „herausfordernd“.

Positiv für Eigentümer von Immobilienbeständen: Das Leerstandsrisiko für vermiete Objekte sei weiter gesunken und daher könne mit weiter steigenden Mieten gerechnet werden. Dies spiele den Eigentümern in die Hände. („Wohnimmobilienmarkt Deutschland - Mehr Angebot trifft auf zurückhaltende Investoren“, Savills Immobilien Beratungs-GmbH, Pressemitteilung, 09.01.2023)

Auch im ersten Quartal des Jahres 2023 registriert Savills Zurückhaltung bei Investoren: Im ersten Quartal wurden demnach in Deutschland Wohnimmobilien für etwa 1,2 Mrd. Euro gehandelt. Im Vergleich habe es im Mittel der vergangenen zehn Jahre pro Quartal durchschnittlich dreimal so viele Verkäufe gegeben. Auf der Angebotsseite könne das Transaktionsvolumen im Jahr 2023 leicht einen zweistelligen Milliardenbetrag erreichen. Fraglich sei, ob die Nachfrage ausreichen werde, da die aktuellen Angebotspreise auf dem Wohninvestmentmarkt für Fremdkapitalinvestoren oft nicht darstellbar seien.

Das Fazit des Beratungsunternehmens: Die weitere Entwicklung des Wohninvestmentmarktes wird maßgeblich von der Geschwindigkeit des Preisanpassungsprozesses und den politischen Maßnahmen abhängen. Da wir grundsätzlich eine hohe Nachfrage institutioneller Investoren nach Neubauprodukten beobachten und mit einer baldigen Stabilisierung der Preise rechnen, sollten Transaktionen erleichtert werden. („Market in Minutes Wohnimmobilienmarkt“, Savills Immobilien Beratungs-GmbH, Pressemitteilung, 05.04.2023)

## 2. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2022 hat erneut die Erwartungen der Unternehmensführung erfüllt. Besonders erfreulich ist, dass die prognostizierte Grundausschüttung für die Inhaber von Genussrechten wieder ausgezahlt werden kann.

Die Bilanzsumme hat im Vergleich von 2021 zu 2022 eine Reduzierung von etwa -32,2 % auf 34,8 Mio. EUR erfahren. Bis zum Jahresende 2022 wurden rund 118,2 Mio. EUR Gesamtkapital inklusive Zinszahlungen an die Anleger der 1., 2. und 3. Genussrechtstranche zurückgeführt.

Die Umsatzerlöse sanken 2022 im Vergleich zum Vorjahr auf 508,2 TEUR. Im letzten Jahr gab es Sonder-Effekte aus dem Verkauf der Immobilie in Hamm.

Die strategische Ausrichtung der IMMOVATION Immobilien Handels AG ist die Holdingfunktion.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich 2022 um 288,0 TEUR, was hauptsächlich auf das Auslaufen von Verbindlichkeiten zurückzuführen ist.

Die Aufwendungen für Immobilien verringerten sich um 235,8 TEUR. Dies resultiert aus dem vollständigen Verkauf des Immobilienbestandes der Gesellschaft im Vorjahr, wodurch keine weiteren Kosten für den Immobilienbesitz anfielen.

Der Personalaufwand stieg im Berichtsjahr um etwa 7,4 % im Vergleich zu 2021. Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl stieg im gleichen Zeitraum von 8 auf 9.

Der sonstige betriebliche Aufwand nahm um 27,6 TEUR zu.

Die Erträge aus Beteiligungen sind im Berichtsjahr um 1.971,1 TEUR deutlich gestiegen. Wesentlich sind hierbei die Erträge aus der Beteiligung an der IMMOVATION Wohnungsbaugenossenschaft eG, die im Jahr 2022 liquidiert wurde.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind im Berichtsjahr um ca. 269,6 TEUR gesunken.

Die Zinsen und ähnlichen Erträge stiegen im Berichtsjahr um ca. 140,4 TEUR.

Insgesamt erzielten wir damit ein Jahresergebnis von 2.721,2 TEUR nach Genussrechtszinsen, was eine Steigerung von 2.459,2 TEUR gegenüber dem Vorjahr darstellt.

## 3. Lage

### a) Ertragslage

Die Entwicklung der Ertragslage stellt sich im Zeitablauf der vergangenen vier Geschäftsjahre (2019-2022) wie folgt dar:



	Gesamtleistung TEUR	Aufwand für Immobilien TEUR	Rohergebnis TEUR	Personal aufwand TEUR	Abschreibungen TEUR	sonst. betr. Aufwand TEUR
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
2022	838,3	0,0	838,3	666,0	0,3	416,7
			positiver Saldo Ergebnisabführungen / Verlustübernahmen TEUR	negativer Saldo Zinsertrag abzgl. Zinsaufwand TEUR	Jahresüberschuss TEUR	
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
2022				649,2	905,7	2.721,2

Die Einkommenssituation wird maßgeblich durch die Zinsaufwendungen für das Genussrechtskapital und die Ergebnisübertragungen der Tochtergesellschaften bestimmt. Zusätzlich konnte die Gesellschaft Erträge aus Beteiligungen erzielen, insbesondere aus der IMMOVATION Wohnungsbaugenossenschaft eG, die im Jahr 2022 liquidiert wurde.

Die nachfolgenden Kennzahlen spiegeln die Ertragslage wider:

Kennzahlen	2022 %	2021 %	2020 %	2019 %
Eigenkapitalrentabilität	22,1	2,7	10,8	9,3
Return on Sales (Jahresüberschuss / Gesamtleistung)	324,6	24,3	21,8	51,0
Materialaufwandsquote (Materialaufwand / Gesamtleistung)	0,0	21,9	25,6	80,6
Personalaufwandsquote (Personalaufwand / Gesamtleistung)	79,5	57,5	62,6	209,3
Abschreibungsquote (Abschreibungen / Gesamtleistung)	0,03	0,04	0,2	2,2
Zinsdeckungsgrad (EBITDA / Zinsaufwand)	243,5	114,2	977,5	149,5
2022	2021		2020	2019
Kennzahlen TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
EBIT 2.586,1	1.521,2		15.630,1	2.766,5
EBITDA 2.586,4	1.521,6		15.632,2	2.774,8

**b) Finanzlage**

	Funds from Operations (FFO) TEUR	Finanzmittelfonds am Ende der Periode TEUR
2019	200,8	183,4
2020	253,7	853,6



	Funds from Operations (FFO) TEUR	Finanzmittelfonds am Ende der Periode TEUR
2021	262,3	9.357,0
2022	2.721,4	5.120,6

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

Kennzahlen	2022 TEUR	2021 TEUR	2020 TEUR	2019 TEUR
Jahresüberschuss	2.721,2	261,9	251,6	192,6
+ Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	0,3	0,4	2,1	8,2
+ Abschreibungen auf das Umlaufvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
= FFO	2.721,4	262,3	253,7	200,8

Der Finanzmittelfonds am Ende der Periode setzt sich zusammen aus den liquiden Mitteln der Gesellschaft. Die wesentliche Veränderung im Berichtsjahr entstand hauptsächlich durch den Rückgang von Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

#### c) Vermögenslage

Die Vermögensseite der Bilanz ist geprägt von den Finanzanlagen, die mit 70,4 % 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 (2019-2022) hat sich die Vermögenslage wie folgt entwickelt:

	Immaterielle Vermögensgegenstände u. Sachanlagen TEUR	Finanzanlagen TEUR	Vorräte TEUR	Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände TEUR
2019	5,5	25.665,1	3.247,2	7.192,3
2020	3,4	35.143,9	4.088,5	4.669,4
2021	2,7	35.259,3	0,0	6.764,7
2022	2,4	24.524,3	0,0	5.163,1
		Flüssige Mittel TEUR	Rechnungsabgrenzungsposten TEUR	Bilanzsumme TEUR
2019		183,4	4,9	36.298,5
2020		853,6	4,7	44.763,5
2021		9.357,0	11,9	51.395,6
2022		5.120,6	7,9	34.818,4

#### d) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur setzt sich im Wesentlichen aus dem Genussrechts- und Eigenkapital zusammen. Hierüber wird der wesentliche Teil der Vermögensseite finanziert.

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

	<b>Eigenkapital TEUR</b>	<b>Genussrechtskapital TEUR</b>	<b>Rückstellungen TEUR</b>	<b>Anleihe TEUR</b>	<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen TEUR</b>	<b>Verbindlichkeiten IMMOBILIATION-Gruppe (Verbund) TEUR</b>
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
2022	12.314,2	13.217,3	722,4	3.000,0	4,6	2.349,7
		<b>sonstige Verbindlichkeiten TEUR</b>	<b>Rechnungsabgrenzungsposten TEUR</b>	<b>Passive latente Steuern TEUR</b>	<b>Bilanzsumme TEUR</b>	
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	
2022		1.180,6	0,0	2.029,6	34.818,4	

Die nachfolgenden Kennzahlen spiegeln die Vermögens- und Kapitalstruktur wider:

<b>Kennzahlen</b>	<b>2022 %</b>	<b>2021 %</b>	<b>2020 %</b>	<b>2019 %</b>
Eigenkapitalquote	35,4	18,7	5,2	5,7
Anlagenintensität	70,4	68,6	78,5	70,7
Forderungsquote	14,8	13,2	10,4	19,8
Working Capital Ratio (Umlaufvermögen/kurzf. Verbindlichkeiten)	290,9	86,4	78,4	238,3

### III. Prognosebericht

#### a) Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach den Corona-bedingten Konjunkturreinbrüchen im Jahr 2021 befand sich die deutsche Wirtschaft zu Beginn des Geschäftsjahres auf Erholungskurs. Der Ausbruch des Krieges zwischen Russland und der Ukraine am 24. Februar 2022 änderte jedoch die wirtschaftliche Lage für viele Länder - auch für Deutschland. Während große Teile des Jahres 2022 von großer Sorge um die kurzfristige wirtschaftliche Entwicklung geprägt waren, sehen Unternehmen laut einer Umfrage des Institutes der deutschen Wirtschaft Köln (IW) im Frühjahr 2023 positive Signale und die Perspektiven für die deutsche Konjunktur hätten sich „aufgehellt“.

Als Ursache nennt das IW günstigere gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen, besonders die bessere Versorgungslage mit Material. Eine Energiemangellage sei nicht eingetreten und der Energiekostenschock bilde sich zurück. Insbesondere im Dienstleistungssektor und im Investitionsgüterbereich überwiegen laut IW die Unternehmen mit einer positiveren Lagebeurteilung. Im Bereich Rohstoffe/Energie und im Baugewerbe werde die aktuelle Lage jedoch mehrheitlich schlechter beurteilt als vor einem Jahr.

Trotz der aufgehellten Stimmungslage in einigen Branchen bleiben die geopolitischen Risiken hoch, so das IW. Ein Ende des Krieges in der Ukraine sei im Frühjahr 2023 nicht absehbar. „Vielmehr ist zu befürchten, dass der Krieg und die damit verbundenen Belastungen - Produktionsstörungen, Kostenschocks, Nachfrageausfälle und Sonderausgaben (z.B. für Militär und Sicherheit) - eine mittelfristige Herausforderung darstellen.“ („IW-Konjunkturumfrage Frühjahr 2023“, IW-Report 27/2023, 06.05.2023)

Einen positiven Trend in der Grundstimmung von rund 9.000 Unternehmen spiegelt auch der ifo-Geschäftsklimaindex aus dem April 2023. Die Sorgen der deutschen Unternehmen lassen nach, aber der Konjunktur fehle es an Dynamik, so das ifo-Institut. Insgesamt zeigt der ifo-Index in den einzelnen Wirtschaftssektoren ein heterogenes Bild:

Im verarbeitenden Gewerbe hätten die optimistischen Stimmen laut ifo "merklich zugenommen". Die Produktion soll in den kommenden Monaten ausgeweitet werden, die Kapazitätsauslastung stieg auf einen Wert oberhalb des langfristigen Mittelwerts. Die Stimmung im Dienstleistungssektor wurde mit Blick auf die kommenden Monate nach einer Aufwärtsbewegung in den letzten Monaten dagegen wieder pessimistischer. Händler zeigten sich etwas weniger zufrieden mit der aktuellen Lage. Dafür habe der Pessimismus bei den Erwartungen abgenommen.



Im Bauhauptgewerbe stieg das Geschäftsklima zwar "aber die Sorgen bleiben groß", so die Wirtschaftsforscher. Die Einschätzung der aktuellen Lage sei hier auf den niedrigsten Wert seit Dezember 2015 gefallen. („ifo Geschäftsklimaindex gestiegen“, Ergebnisse der ifo Konjunkturumfragen im April 2023, 24.04.2023)

Noch im vergangenen Jahr hatte die Bundesregierung für 2023 eine Rezession als Folge des Krieges in der Ukraine befürchtet. Diese Einschätzung hat sich nach dem ersten Quartal 2023 gewandelt. Nun rechnet die Bundesregierung mit einer positiven Wirtschaftsentwicklung: Statt mit einem Wachstum von 0,2 Prozent geht Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck nun von einem Plus von 0,4 Prozent aus. Hintergrund für den positiveren Konjunkturtrend sei ein Anstieg der Produktion in der Industrie. Auch der Außenhandel ziehe deutlich an.

Zuversichtlich zeigt sich Wirtschaftsminister Habeck auch mit Blick auf einen Rückgang der Inflationsrate: "Der Scheitelpunkt der Inflation ist erreicht". Ein deutlicher Rückgang sei bei den Energiepreisen sichtbar. "Wir sind unter dem Schwellwert für die Gas- und Strompreisbremsen angekommen." Verbraucherinnen und Verbraucher würden jedoch von den nachlassenden Preisen nicht "sofort profitieren". Als Grund dafür werden die hohen Energiepreise der vergangenen Monate angeführt. Sie würden auch die aktuellen Preise beeinflussen.

Nach einer Inflationsrate von 6,9 Prozent im vergangenen Jahr geht die Bundesregierung von 5,9 Prozent für 2023 und von 2,7 Prozent im kommenden Jahr aus. Treiber der Inflation seien inzwischen vor allem die Nahrungsmittelpreise. („Konjunkturprognose: Regierung hebt Wachstumsprognose für 2023 auf 0,4 Prozent an“, zeit.de, 26.04.2023)

Ob diese Prognose dem tatsächlichen Verlauf der Inflation entsprechen wird, wird die Zukunft zeigen. In ihrer letzten Sitzung vom 04. Mai 2023 zeigt sich die Europäische Zentralbank (EZB) gewillt, den Kampf gegen die Inflation entschlossen fortzusetzen. Obwohl die Gesamtinflation in den letzten Monaten zurückgegangen ist, gehen die Währungshüter davon aus, dass sie noch „über einen zu langen Zeitraum“ hoch bleiben wird. Nach einer Reihe von Zinssprüngen seit Juli 2022 hat die EZB zuletzt mit einem moderaten Zinsschritt von 0,25 Prozent den Leitzins auf 3,75 Prozent angehoben.

Mit den künftigen Beschlüssen will der EZB-Rat dafür sorgen, dass die Leitzinsen auf ein „ausreichend restriktives Niveau gebracht werden“, um eine zeitnahe Rückkehr der Inflation zum mittelfristigen 2 %-Ziel zu erreichen. „Die Leitzinsbeschlüsse des EZB-Rats werden weiterhin vor allem auf seiner Einschätzung der Inflationsaussichten vor dem Hintergrund aktueller Wirtschafts- und Finanzdaten, der Entwicklung der zugrundeliegenden Inflation sowie der Stärke der geldpolitischen Transmission basieren.“ Damit lässt die EZB offen, ob und in welcher Höhe weitere Zinsschritte zur Inflationsbekämpfung kommen werden. („Geldpolitische Beschlüsse“, EZB, Pressemitteilung, 04.05.2023)

Die komplexe Kombination aus der ungewissen Dauer des Krieges in der Ukraine und seiner Folgen 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. 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 Tochtergesellschaften der IMMOVATION Immobilien Handels AG Projektierungen von Wohnquartieren in Dresden, Ludwigsburg und Kassel, die Konversion einer Teilfläche eines ehemaligen Kasernengeländes in Kassel sowie die Revitalisierung des Industriedenkmal Salamaner-Areal in Kornwestheim abgeschlossen haben, sind die Aktivitäten der Gesellschaft auf den Kauf sowie das nachhaltige Vermietungs- und Objektmanagement von Bestandsimmobilien an ausgesuchten Standorten in Deutschland 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.

Von den ausgebauten Gewerberäumen sind bis auf wenige Restflächen alle vermietet, u.a. über 30.000 Quadratmeter für das Grundbuchzentralarchiv des Landes Baden-Württemberg. In der abschließenden Revitalisierungsphase sind neben 121 Wohnungen, fünf Gewerbeeinheiten, ein REWE-Lebensmittelmart und 206 Tiefgaragenplätze entstanden.

Mit diesem Projekt ist es der IMMOVATION gelungen, das Industriedenkmal in eine nachhaltige Ertragsquelle umzuwandeln.

Auch in der schwierigen Gemengelage aus Pandemiefolgen, steigenden Energiekosten und hoher Inflation zeigt sich der Stuttgarter Büromietungsmarkt Anfang des Jahres 2022 im Aufwärtstrend. Nach Erhebungen des Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle (JLL) wurden im 1. Quartal 2022 am Stuttgarter Vermietungsmarkt 89.400 Quadratmeter Bürofläche umgesetzt. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum sei dies ein Anstieg um 173 Prozent. Für das Ende des Jahres 2022 erwartete JLL ein Volumen von insgesamt 230.000 Quadratmetern. („Büromarktüberblick“ Q1 2022, JLL Research, 25.04.2022)

Diese Erwartungen wurden bis zum Ende des Geschäftsjahres noch übertroffen. Für das Jahr 2022 summierte sich der Büroflächenumsatz nach Angaben von JLL auf insgesamt 305.900 Quadratmeter. Im Vergleich zum Vorjahr entspreche dies einem Zuwachs von 112 Prozent. Im Fünfjahreschnitt betrage der Zuwachs 43 Prozent, mit Blick auf die vergangenen zehn Jahre seien es 23 Prozent mehr. Der Trend bei den Vermietungspreisen für Büroflächen weist nach JLL-Angaben ebenfalls nach oben: Die Spitzenmiete ist innerhalb des Jahres 2022 von 25,50 Euro auf 33,00 Euro angestiegen, so Georg Charlier, Niederlassungsleiter JLL Stuttgart.

Die hohe Nachfrage spiegle sich in der weiterhin niedrigen Leerstandsquote von 2,6 Prozent wider. „In der Stuttgarter Innenstadt könnte es wegen der steigenden Ansprüche an Qualität und Nachhaltigkeit auch zu erheblichen Umstrukturierungen und zu weiteren Mietpreissteigerungen kommen“, führt Charlier aus. Zudem endeten in den kommenden Jahren die Verträge und Optionen zahlreicher Nutzer. („Spitzenmiete in Stuttgart setzt ihr rapides Wachstum fort“, JLL, 10.01.2023)

Steigende Mieten des Büromietungsmarktes 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 in Kornwestheim 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, waren im Geschäftsjahr ca. 22% vermietet. Die Büroräume im Grafenbau umfassen eine Fläche von ca. 398 Quadratmetern. Aufgrund der Größe der plangemäß an einen einzelnen Mieter zu vermietenden Fläche führten Gespräche mit Interessenten bisher noch nicht zum Erfolg. Die Geschäftsführung geht jedoch davon aus, dass auch für den Grafenbau mittelfristig ein passender Mieter gefunden werden wird.

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. 87 % vermietet (Stand: 12.2022).

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 77.500 Einwohnern ein Mittelzentrum zwischen Bremen und Oldenburg. Cuxhaven ist mit ca. 50.000 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. 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. 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 mittelfristig in den nächsten Jahren nicht erforderlich. Mit diesem Investment ist im derzeitigen Marktumfeld eine auf Dauer stabile Rendite zu erzielen.

Der Bestand mit ca. 54.219 Quadratmetern ist zu ca. 84 % vermietet (Stand: 12.2022). Nicht eingerechnet sind zwei instand zu setzende Wohngebäude mit 64 Wohnungen, die während der Baumaßnahmen vorübergehend nicht vermietet werden können. 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. Mit der Instandsetzung, Modernisierung und Vermietung der beiden Wohnblöcke werden zusätzliche Rendite-Potenziale erschlossen.

Die Instandsetzung der beiden Wohnblöcke wurde in den Geschäftsjahren 2019/2020 ausgesetzt. 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. 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. Die Modernisierung von einem der beiden Wohnblöcke wurde im ersten Quartal 2023 abgeschlossen. Die Vermietung der 32 Wohnungen des fertiggestellten Wohnblocks hat im zweiten Quartal 2023 begonnen. Eine Wohneinheit wurde bereits vermietet. Der Abschluss der Modernisierung des zweiten Wohnblocks und der Beginn der Vermietung ist für das vierte Quartal 2023 geplant.

Salzgitter profitiert 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.

## Schweizer Bau Backnang

Im Mai 2022 erwarb eine Tochtergesellschaft, die **Immobilien-Projekt Schweizer Bau Backnang GmbH**, den sogenannten „Schweizerbau“ in Backnang, Baden-Württemberg.

Das Gebäude befindet sich im Zentrum Backnangs, direkt angrenzend an die örtliche Fußgängerzone. Die kurze Entfernung nach Stuttgart mit den attraktiven Angeboten einer Landeshauptstadt gehört zu den Vorzügen Backnangs. Die S-Bahn befindet sich in der Nähe und schafft so eine hervorragende Verbindung mit Stuttgart und dem gesamten mittleren Neckarraum. Für den Autoverkehr erschließt die Bundesstraße B 14 den Stuttgarter Raum. Auch von der Autobahn A 81 Stuttgart-Heilbronn ist der Schweizerbau bequem zu erreichen.





Die Immobilie ist ein vom früheren Eigentümer umfassend sanierter und modernisierter Backsteinbau, der aus einer ehemaligen Gerberfabrik hervorgegangen ist. Im Inneren des Schweizerbaus wurde auch die komplette Technik auf den heutigen Stand gebracht. Durch den Umbau des Objektes mit insgesamt ca. 17.000 Quadratmetern, ist eine vermietbare Fläche von ca. 11.700 Quadratmeter entstanden. Im Erdgeschoss wurde eine Fläche von ca. 5.000 Quadratmetern für die Nutzung durch den Einzelhandel ausgebaut. Im 1. Obergeschoss befinden sich auf einem Parkdeck 112 Stellplätze und im zweiten und dritten Obergeschoss stehen ca. 6.700 Quadratmeter Fläche für Büros zur Verfügung.

Im Erdgeschoss des Schweizerbaus haben sich namhafte Filialisten angesiedelt. Ebenso haben bereits langjährig ortsansässige Unternehmen aus Backnang ihre Ladenflächen modernisiert. Die Büro- und Praxisflächen in den oberen Geschossen sind an Dienstleister und einen Zahnarzt vermietet.

## **Wohnimmobilienbestand in Schongau**

Die **Immobilien-Projekt Königswinkel GmbH** - ein Unternehmen der IMMOVATION-Unternehmensgruppe, hat am 20. Januar 2022 122 teilweise vermietete Wohneinheiten sowie ein Grundstück für eine geplante Wohnbebauung in Schongau (Bayern) gekauft. Das Portfolio umfasst neben den Wohngebäuden 4 Stellplätze und 5 Garagen sowie ein Grundstück mit einer Fläche von 2.747 Quadratmetern. Hier plant die Gesellschaft, nach Abriss eines unvermieteten Gebäudes, den Bau von Mehrfamilienhäusern mit weiteren Mietwohnungen. Die Mietfläche der Bestandsgebäude umfasst insgesamt ca. 6.562 Quadratmeter.

Die Stadt Schongau hat über 12.000 Einwohner und 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.

Mit dem Kauf des Immobilienpaketes in Schongau baut die IMMOVATION-Unternehmensgruppe ihren Wohnimmobilienbestand in Bayern weiter aus. Bereits im Jahr 2009 erwarb die Unternehmensgruppe Wohngebäude in Schongau sowie in Füssen und Altstadt. Mit dem Kauf des Portfolios in Schongau will die Gesellschaft an den Vermietungserfolg der ca. 500 Wohneinheiten im Ostallgäu anknüpfen. 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.

## **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 Auswirkungen des Ukraine-Krieges für Deutschland, Europa und den internationalen Handel, insbesondere die Entwicklung der Rohstoff- und Energiekosten, sowie die anhaltende Inflation lassen es nach Auffassung der Geschäftsführung nicht zu, Risiken für die Gesellschaft auszuschließen. Die wechselhaften gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen erfordern ein breit aufgestelltes Risikomanagement, um flexibel auf die weitere konjunkturelle Entwicklung bzw. die der Immobilienmärkte reagieren zu können.

Nach Ansicht des Institutes der deutschen Wirtschaft Köln (IW) hat die deutsche Wirtschaft das Krisenjahr 2022 „besser überstanden als zunächst befürchtet“. Nach dem ersten Schock habe sich Deutschland 2022 an die Folgen des Ukrainekriegs angepasst. „Doch die Folgen - hohe Preise, gestiegenes Zinsniveau, geopolitische Unsicherheit und jetzt auch Finanzmarktprobleme - bilden eine neue Normalität“. Sie trüben das Investitionsklima und setzen den Wirtschaftsstandort Deutschland unter Druck, so das IW. Für 2023 rechnet das Institut mit einem Wirtschaftswachstum von lediglich 0,25 Prozent. („IW-Konjunkturprognose: Investitionsstau bedroht Wohlstand“, IW Köln, 27.03.2023)

Auch wenn es Deutschland gelungen ist, sich besser als zunächst erwartet an die Folgen des Ukrainekrieges anzupassen, geht die Geschäftsführung davon aus, dass die wirtschaftliche Entwicklung im Geschäftsjahr 2023 aufgrund der schwer vorhersehbaren Rahmenbedingungen für viele Branchen mit Risiken verbunden ist.

Die Bauwirtschaft ist in besonderer Weise betroffen: Die Finanzierungskosten steigen, Material ist knapp, entsprechend wenig wird gebaut. Tim-Oliver Müller Geschäftsführer des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie (HDB) konstatiert: „Wir steuern auf eine Wohnungsbaurezession zu, denn das Produkt „Wohnen“ ist aufgrund rasant gestiegener Zinsen, Baukostensteigerungen sowie der anhaltenden Überregulierung kaum noch bezahlbar. Investoren bringen kaum neue Projekte an den Markt. Das Resultat: Der Mietmarkt ist erstarrt, es werden zu wenige Wohnungen für die starke Nachfrage gebaut“. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts im März sei die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen gegenüber dem Vorjahresmonat um 29,6 Prozent gesunken. Für das erste Quartal 2023 ergebe sich damit ein Rückgang um 25,7 Prozent. Der Genehmigungsrückgang ist somit im sechsten Monat zweitstellig.



Ähnlich sehe es im öffentlichen Bau und im Wirtschaftsbau aus, so der HDB. „Im Öffentlichen Bau stehe ein realer Rückgang gegenüber dem Vorjahresquartal von 15 Prozent zu Buche, im Wirtschaftsbau sogar von 24 Prozent.“ („Wohnungsbau steuert auf Rezession zu“, HDB. Pressemitteilung, 17.05.2023)

Auch wenn die Unternehmensleitung für das laufende Geschäftsjahr keinen Baubeginn bei Neubauprojekten plant, machen sich die Folgen des Fachkräftemangels verbunden mit steigenden Kosten für Material und Leistungen sowie Herausforderungen bei der Umsetzung neuer Vorschriften bei der Instandhaltung und der Modernisierung des Immobilienbestandes der Gesellschaft zunehmend bemerkbar.

Auf dem Wohninvestmentmarkt zeigen Investoren zum Jahresauftakt nach einer Analyse des Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle (JLL) eine abwartende Haltung. In den ersten drei Monaten 2023 wurden nach Angaben von JLL Immobilien (mindestens zehn Wohneinheiten und 75 Prozent Wohnnutzung) mit einer Summe von rund 2,1 Milliarden Euro, gehandelt. Im Vergleich dazu habe es im ersten Quartal des Vorjahres Transaktionen mit einem Volumen von 4,0 Milliarden Euro gegeben. Das entspricht einem Rückgang um fast die Hälfte. In der Fünfjahresbetrachtung falle das Minus mit zwei Dritteln noch deutlicher aus. („Abwartende Haltung prägt Wohninvestmentmarkt zum Jahresauftakt“, JLL, Pressemitteilung, 05.04.2023)

Im Auftrag des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken veröffentlicht die vdpResearch GmbH quartalsweise einen Immobilienpreisindex. Laut Index sind die Immobilienpreise im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 3,3 Prozent zurückgegangen. Gegenüber dem direkten Vorquartal verringerten sich die Preise um 2,3 Prozent. Ein stärkeres Nachlassen der Veränderungsraten habe es seit Beginn der Indexaufzeichnungen weder auf Jahres- noch auf Quartalsbasis gegeben. Als Ursache sieht der VDP vor allem die Inflation und das veränderte Zinsumfeld als Folge der Erhöhungen der Leitzinsen. Hinzu käme die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung der Konjunktur.

In der Folge sei die Nachfrage von Investoren und privaten Haushalten nach Immobilien gesunken. Positiv bewerten die Analysten die nach wie vor niedrige Arbeitslosigkeit in Deutschland, die das Risiko etwaiger Kreditausfälle in der Wohnimmobilienfinanzierung eindämme. Insgesamt hätten die aktuellen Belastungsfaktoren zu einem Preisrückgang über alle Objektklassen hinweg geführt, wenngleich auch in unterschiedlicher Ausprägung. Auf dem Markt für Wohnimmobilien gaben die Preise um 2,1 Prozent im Jahresvergleich und um 2,0 Prozent im Quartalsvergleich nach.

Insgesamt haben sich laut VDP die Wohnimmobilienpreise - verglichen mit der Entwicklung bei Gewerbeimmobilien - noch recht robust gezeigt. Ursache für den moderaten Preisrückgang bei Wohnimmobilien sei die nach wie vor geringe Bautätigkeit und die hohe Nachfrage nach Wohnraum. Beides wirke stabilisierend, hätte aber auch zur Konsequenz, dass die Mieten für Wohnraum stark ansteigen.

Auf dem gewerblichen Immobilienmarkt sanken die Preise im Vergleich zum Vorjahr um 8,3 Prozent im Vergleich zum Vorquartal um 3,6 Prozent. Auslöser für die zunehmende Zurückhaltung auf Investoreseite seien vor allem das veränderte Zinsumfeld, die damit einhergehende Verschärfung der Finanzierungskonditionen sowie die veränderten Renditeerwartungen auf dem Immobilienmarkt gewesen. („vdp-Immobilienpreisindex: Preiskorrektur am Immobilienmarkt hält weiter an“, vdpResearch GmbH, Pressemitteilung, 10.05.2023)

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 und die Mieten steigen, 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 Investoreseite, verbunden mit immer noch 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 bei den derzeitigen schwach gestiegenen Passivkonditionen bei Banken als gering ein.

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

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

## 2. Chancenbericht

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG ist aufgrund der Aufgabenteilung der Tochtergesellschaften in der Lage, alle Prozesse der Immobilien-Wertschöpfungskette mit unternehmenseigenen 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 projektierte 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.

Die Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes einzuschätzen ist angesichts der Vielzahl an Einflussfaktoren wie dem Ukraine-Krieg, der Energiekrise, der Inflation, den Finanzierungsbedingungen und den energiepolitischen Vorgaben zu einer Herausforderung geworden. Dies gilt auch für die IMMOVATION AG, deren Geschäftsführung über eine jahrzehntelange Erfahrung verfügt.

Eine aktuelle-Studie der Sparda-Bank zeigt, dass gerade in unsicheren Zeiten der Wunsch nach der Sicherheit einer eigenen Immobilie ungebrochen groß ist: 74 Prozent der Menschen in Deutschland möchten nach den Ergebnissen der Studie in einer eigenen Immobilie leben. Die Eigentumsquote stagniere allerdings schon seit einem Jahrzehnt bei unter 50 Prozent und liege damit im europäischen Vergleich auf dem letzten Platz.

(„Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland 2023“, Verband der Sparda-Banken e.V., Pressemitteilung, 10.05.2023)

Der Realisierung des Wunsches nach den eigenen vier Wänden stehen jedoch hohe Hürden entgegen. Die Geschäftsführung teilt die Ansicht von Florian Rentsch, dem Vorstandsvorsitzenden des Verbandes der Sparda-Banken: Die auch im internationalen Vergleich völlig überdimensionierten und regional unterschiedlichen Bauvorschriften, die horrenden Kaufnebenkosten und die Verknappung von Bauland sind wesentliche Gründe für die zu hohen Baukosten. „Wir müssen wieder einfacher, innovativer und damit auch günstiger bauen“, so Rentsch.

Angesichts der nach wie vor hohen Nachfrage, der geringen Zahl der Bauanträge und Baufertigstellungen sowie der Auswirkungen der Rekordzuwanderung erwartet Rentsch „keine dauerhafte Korrektur der Wohnimmobilienpreise nach unten“.

(„Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland 2023“, Verband der Sparda-Banken e.V., Pressemitteilung, 10.05.2023)

Dass der Wohnimmobilienmarkt auch in Zeiten multipler Krisen Investmentchancen bieten kann, zeigen Zahlen zur Kaufpreisentwicklung von ImmoScout24 aus dem April 2023. Nachdem die Angebotspreise für Kaufimmobilien im vierten Quartal des letzten Jahres Preiskorrekturen von bis zu 10 Prozent erlebten, zeigt das ImmoScout24 WohnBarometer für das erste Quartal 2023, dass die Angebotspreise für Eigentumswohnungen sowohl für Bestandsimmobilien als auch für Neubauimmobilien im ersten Quartal um 2,3 Prozent zugelegt haben. Im Vorquartal lag die Preisentwicklung für Bestandswohnungen zum Kauf noch bei minus 4,3 Prozent und für Neubauwohnungen bei minus 6,4 Prozent.

Bei Einfamilienhäusern folgen die Angebotspreise gegenüber dem Vorquartal mit plus 0,4 Prozent für Bestandsimmobilien und plus 0,2 Prozent im Neubau einer Seitwärtsbewegung. Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24, sieht in der Preiskorrektur bei Einfamilienhäusern und Wohnungen eine Erholung des Kaufmarktes im ersten Quartal 2023.

(„Preise für Immobilien ziehen wieder an. Kauf-Nachfrage nimmt weiter zu“, ImmoScout24, Pressemitteilung, 14.04.2023)

Vor diesem Hintergrund ist es keine Überraschung, dass die Mietpreise in Deutschland in manchen Metropolen einen „historischen“ Anstieg zeigen, denn aufgrund gestiegener Bauzinsen ist der Traum vom Eigenheim für viele unerreichbar geworden.

Das ImmoScout24 WohnBarometer aus dem April 2023 hat für die Nachfrage nach Bestands-Mietwohnungen seit dem vierten Quartal 2019 deutschlandweit eine Preissteigerung um 30 Prozent registriert. Für Neubau-Mietwohnungen hätten sich die Preise im gleichen Zeitraum verdoppelt. „Im Durchschnitt der sieben größten Metropolen legt die Nachfrage nach Mietwohnungen im ersten Quartal dieses Jahres 4 Prozent gegenüber der Nachfrage im vierten Quartal des letzten Jahres zu.“ („Historischer Anstieg bei Deutschlands Mieten“, ImmoScout24, Pressemitteilung, 13.04.2023)

Aus Daten des europäischen Statistikamts Eurostat geht hervor, dass Deutschland mit 1,07 Millionen Geflüchteten mehr Menschen aus der Ukraine beherbergt als jedes andere EU-Land. („31th(hoch) March 2023: 3.9 million with EU temporary protection“, Eurostat, 08.05.2023) Die gewachsene Bevölkerungszahl sorgt für zusätzliche Nachfrageimpulse auf dem Mietwohnungsmarkt.

Wann eine generelle Marktbelebung bei großen Immobilienkäufen von Investoren einsetzt, hängt nach Ansicht von Helge Scheunemann Head of Research JLL Germany, von mehreren Faktoren ab. Dazu zählt in erster Linie, dass die hohe Volatilität an den Kreditmärkten abnimmt. „Mit einer Schwankungsbreite von rund 45 Basispunkten basierend auf dem zehnjährigen Hypothekenzins in den vergangenen drei Monaten ist die kurzfristige Volatilität weiterhin sehr hoch. Dies erschwert sowohl die kurz-als auch die mittelfristige Planung der Finanzierung im Transaktionsgeschäft und wirkt sich bremsend auf die Investitionstätigkeit aus“, erläutert Scheunemann. Die hohe Unsicherheit an den Kapitalmärkten betriebe zudem insbesondere Portfoliotransaktionen, die aufgrund des umfangreicheren Investitionsvolumens ein höheres selektives Anlagerisiko darstellen. („Abwartende Haltung prägt Wohninvestmentmarkt zum Jahresauftakt“, JLL, Pressemitteilung, 05.04.2023)

Für Investoren bleiben Wohnimmobilien ein interessantes Investment auch wenn die Transaktionsvolumina zuletzt rückläufig waren. Investoren schauen sich viele Produkte sehr genau an, unterstreicht Michael Bender, Head of Residential JLL Germany. Jedoch sei der Preisanpassungsprozess in Folge des Zinsanstiegs noch nicht abgeschlossen, auch wenn sich Käufer und Verkäufer bei ihren Preisvorstellungen annähern. „Allen Marktteilnehmern sei bewusst, dass Wohnimmobilien aufgrund der weiter steigenden Mietpreise mittel- und langfristig eine äußerst attraktive Assetklasse sind.“ („Abwartende Haltung prägt Wohninvestmentmarkt zum Jahresauftakt“, JLL, Pressemitteilung, 05.04.2023)

## V. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Das ausgegebene Genussrechtskapital zählt zu den wesentlichen Finanzinstrumenten des Unternehmens. Durch die Emission von Genussrechten mit bis zu dreijährigen Restlaufzeiten hat das Unternehmen eine mittel- bis langfristige Finanzplanung verfolgt.

Die anteilige Finanzierung der Projekte über private Kapitalgeber wird durch das Angebot individueller Beteiligungsmöglichkeiten für institutionelle Investoren ergänzt. Weitere Finanzinstrumente sind Forderungen, Verbindlichkeiten (unter anderem gegenüber Kreditinstituten) und Guthaben bei Kreditinstituten.

Ziel des Finanz- und Risikomanagements ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Die Unternehmensleitung verfolgt eine konservative Risikopolitik. Zur Absicherung gegen das Liquiditätsrisiko wird für jedes wesentliche Immobiliengeschäft und für jede Finanzanlage ein Liquiditätsplan erstellt, der einen Überblick über die Geldaus- und -einzüge vermittelt. Soweit bei finanziellen Vermögenswerten Ausfall- und Bonitätsrisiken erkennbar sind, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen. Bevor ein neues Mietverhältnis eingegangen wird, erfolgt stets eine Prüfung der Bonität des potenziellen Mieters. Zur Minimierung von Ausfallrisiken verfügt das Unternehmen über ein entsprechendes Debitorenmanagement und ein effizientes Mahnwesen.



## VI. Angaben gemäß § 24 Vermögensanlagengesetz

Im Berichtsjahr wurden insgesamt EUR 666.023,35 Vergütungen gezahlt. Dabei handelte es sich um EUR 150,00 variable Vergütungen und EUR 665.873,35 feste Vergütungen.

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

Für die Tätigkeit des Aufsichtsrates wurden brutto EUR 20.000,00 ausgezahlt.

Im Jahr 2022 leistete die Gesellschaft Zinszahlungen in Höhe von EUR 150.000,00 an die Inhaber der Anleihe.

## 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 30. Mai 2023

*gez. Dipl.-Kfm. Lars Bergmann, Vorstand*

## Bilanz

### Aktiva

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>	<b>24.526.771,70</b>	<b>35.262.032,20</b>
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>1.300,00</b>	<b>1.303,00</b>
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.300,00	1.303,00
<b>II. Sachanlagen</b>	<b>1.145,50</b>	<b>1.403,00</b>
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.145,50	1.403,00
<b>III. Finanzanlagen</b>	<b>24.524.326,20</b>	<b>35.259.326,20</b>
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	22.209.129,20	31.144.129,20
2. Beteiligungen	2.305.197,00	2.255.197,00
3. sonstige Ausleihungen	0,00	1.850.000,00
4. Genossenschaftsanteile	10.000,00	10.000,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>	<b>10.283.740,55</b>	<b>16.121.731,12</b>
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>5.163.119,83</b>	<b>6.764.694,62</b>
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.155.825,58	1.205.350,99
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.244.860,96	3.086.893,98
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.223.551,22	1.790.277,44

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
4. sonstige Vermögensgegenstände	538.882,07	682.172,21
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	5.120.620,72	9.357.036,50
C. Rechnungsabgrenzungsposten	7.863,69	11.872,89
<b>Aktiva</b>	<b>34.818.375,94</b>	<b>51.395.636,21</b>
<b>Passiva</b>		
	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. Eigenkapital	12.314.199,90	9.593.022,72
I. Gezeichnetes Kapital	7.500.000,00	7.500.000,00
II. Kapitalrücklage	100.000,00	100.000,00
III. Gewinnrücklagen	149.155,90	13.097,04
1. gesetzliche Rücklage	149.155,90	13.097,04
IV. Bilanzgewinn	4.565.044,00	1.979.925,68
B. Sonderposten mit Rücklageanteil	13.217.330,00	16.333.000,00
C. Rückstellungen	722.395,70	1.113.737,09
1. Steuerrückstellungen	0,00	387.442,48
2. sonstige Rückstellungen	722.395,70	726.294,61
D. Verbindlichkeiten	6.534.849,86	21.653.421,06
1. Anleihen	3.000.000,00	3.000.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.568,26	37.157,50
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	429.689,05	16.282.702,53
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.920.000,00	
5. sonstige Verbindlichkeiten	1.180.592,55	2.333.561,03
davon aus Steuern	163.630,83	755.296,52
E. Passive latente Steuern	2.029.600,48	2.702.455,34
<b>Passiva</b>	<b>34.818.375,94</b>	<b>51.395.636,21</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung



	1.1.2022 - 31.12.2022 EUR	1.1.2021 - 31.12.2021 EUR
1. Umsatzerlöse	508.200,00	5.111.404,86
2. Bestandsveränderungen an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		-4.075.000,00
3. sonstige betriebliche Erträge	330.064,62	42.060,73
4. Materialaufwand	0,00	235.824,95
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0,00	235.824,95
5. Personalaufwand	666.023,35	620.189,68
a) Löhne und Gehälter	569.976,60	526.249,05
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	96.046,75	93.940,63
davon für Altersversorgung	324,00	2.124,94
6. Abschreibungen	254,00	393,00
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	254,00	393,00
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	416.701,18	389.127,13
8. Erträge aus Beteiligungen	2.276.080,95	211.198,76
davon aus verbundenen Unternehmen	330.274,72	
9. aufgrund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinn- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	1.033.522,94	1.747.422,59
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	250,00	184,07
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	156.552,68	16.105,00
davon aus verbundenen Unternehmen	150.019,68	
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	93.753,76	
13. Aufwendungen aus Verlustübernahmen (Mutter)	384.332,87	270.112,77
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.062.294,95	1.331.885,01
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.040.800,10	-56.531,29
davon Erträge aus der Zuführung und Auflösung von latenten Steuern	672.854,86	
davon Aufwendungen aus der Zuführung und Auflösung von latenten Steuern		623.221,74
16. Ergebnis nach Steuern	2.722.111,18	262.374,76
17. sonstige Steuern	934,00	434,00
18. Jahresüberschuss	2.721.177,18	261.940,76
19. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.979.925,68	1.731.081,96
20. Einstellungen in Gewinnrücklagen	136.058,86	13.097,04
a) in die gesetzliche Rücklage	136.058,86	13.097,04
21. Bilanzgewinn	4.565.044,00	1.979.925,68



## Anhang

### 1. Allgemeine Angaben

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

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches.

Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des Aktiengesetzes zu beachten.

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

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

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

Der Jahresabschluss wurde entsprechend den Gliederungsvorschriften der §§ 266 ff. HGB aufgestellt. Ergänzend wurden die Regelungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der Fassung vom 5. Juli 2021 angewendet.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurden das Gesamtkostenverfahren und die Staffelform gewählt.

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

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

### 2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Sie sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

**Verbindlichkeiten und Genussrechte** wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

**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 Euro	Ergebnis 2022 Euro
Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH, Kassel	100,0	16.815.000,00	* 225.822,40
IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH, Kassel	100,0	5.272.000,00	* 37.957,27
GLOBAL CONZEPT GmbH, Kassel	100,0	6.835.564,59	* 222.618,97
Ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH, Kassel	100,0	420.564,59	* -245.352,48
iCapital Consulting- & Vertriebsgesellschaft mbH, Kassel	100,0	100.000,00	* -135.231,62
IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungs GmbH, Kassel	100,0	25.000,00	* 386.892,83
Adamietz & Bergmann Immobilien GbR, Kassel	88,0	2.880,29	-106.538,36
Immokles AG, Kassel	100,0	41.466.000,00	* 160.231,47
kules Capital GmbH, Kassel	100,0	275.000,00	* -3.748,77

\* =Mit den Kapitalgesellschaften besteht ein Ergebnisabführungsvertrag

Die im Vorjahr ausgewiesene IMMOVATION Wohnungsbaugesellschaft eG wurde im Geschäftsjahr 2022 liquidiert.

#### 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 (Vorjahr: Euro 7.500.000,00). 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 2022 Euro 100.000,00. Sie ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die **gesetzliche Gewinnrücklage** beträgt Euro 149.155,90 (im Vorjahr: Euro 13.097,04). Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um Euro 136.058,86 erhöht, da im Berichtsjahr nach § 150 Abs. 2 AktG 5 % des Jahresüberschusses in die gesetzliche Rücklage einzustellen waren.

Der **Gewinnvortrag** beträgt Euro 1.979.925,68 (im Vorjahr: Euro 1.731.081,96).

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 Genussskapital 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 2022 waren folgende Rechte vorhanden:

Art der Rechte	Zahl der Rechte
Genussrechte	1.321.733

Das zum Bilanzstichtag eingezahlte Genussrechtskapital hat folgende Mindestrestlaufzeiten:

Restlaufzeit	Betrag in Euro
1 Jahr	13.217.330,00
	13.217.330,00

**Rückstellungen**

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

**Verbindlichkeiten**

	Bilanz			davon Restlaufzeit		Vorjahr Euro
	31.12.2022 Euro	Vorjahr Euro	bis 1 Jahr Euro	Vorjahr Euro	über 1 Jahr 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	4.568,26	37.157,50	4.568,26	37.157,50	0,00	0,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	429.689,05	16.282.702,53	429.689,05	16.282.702,53	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten ggü. Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.920.000,00	0,00	1.920.000,00	0,00	0,00	0,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.180.592,55	2.333.561,03	1.180.592,55	2.333.561,03	0,00	0,00
	6.534.849,86	21.653.421,06	3.534.849,86	18.653.421,06	3.000.000,00	3.000.000,00

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von Euro 163.630,83 (Vorjahr: Euro 755.296,52).

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 2.029.601,48 (Vorjahr: Euro 2.702.455,34) erfolgt saldiert und beinhaltet u. a. Differenzen zwischen den handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen der Organgesellschaften. Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>Aktive latente Steuern Euro</b>	<b>Passive latente Steuern Euro</b>	<b>Saldo Euro</b>
Aus dem Organträger: IMMOVATION Immobilien Handels AG			
Finanzanlagevermögen	784.141	0	784.141
Gewerbesteuerlicher Verlustvortrag	1.377.742	0	1.377.742
Aus der Organgesellschaft: Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH			
Sachanlagevermögen	0	-4.067.123	-4.067.123
Finanzanlagevermögen	62	0	62
Aus der Organgesellschaft: IMMOVATION Projektgesellschaft Kassel mbH			
Sachanlagevermögen	0	-124.450	-124.450
Aus der Organgesellschaft: Immokles AG			
Finanzanlagevermögen	27	0	27
Summe:	2.161.972	-4.191.573	-2.029.601
Bilanzierung Passivüberhang:			-2.029.601

#### **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).
- Kapitalbelastungserklärung 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).
- Selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von Euro 3.350.000,00 zugunsten der Deutsche Kreditbank AG zur Absicherung eines Darlehens der Immobilien-Projekt Königswinkel GmbH (verbundenes Unternehmen)

#### **5. Sonstige Haftungsverhältnisse**

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

Im Einzelnen beinhalten diese Verpflichtungen folgende Sachverhalte:

- Verlustübernahmeverpflichtung gegenüber verbundenen Unternehmen aus den geschlossenen Ergebnisabführungsverträgen.

#### **6. Sonstige Angaben**



## Namen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

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

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

Auf die Angabe der Organbezüge wird aufgrund der Schutzklausel nach § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an:

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

## Vergütungen der Mitglieder des Aufsichtsrats

Die Aufsichtsratsstätigkeiten wurden mit brutto Euro 20.000,00 vergütet.

## Unbeschränkte Haftung an Unternehmen

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

Name	IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 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.

## Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung

Die Gesellschaft erzielte aus der Auflösung der IMMOVATION Wohnungsbaugenossenschaft einen Ertrag von Teuro 1.946.

## Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die nachfolgenden Arbeitnehmergruppen waren während des Geschäftsjahrs im Unternehmen beschäftigt:

<b>Arbeitnehmergruppen</b>	<b>Zahl</b>
Angestellte	9
davon vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter	9
Die Gesamtzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt damit	9

## 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 2022 wird in Anspruch genommen.

## 8. Ergebnisverwendungsvorschlag

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

## 9. Unterschrift des Vorstandes

Kassel, 30. Mai 2023

*gez. Dipl.-Kfm. Lars Bergmann*

Anlagenpiegel

	<b>Anschaffungs-, Herstellungs- kosten 01.01.2022 EUR</b>	<b>Zugänge EUR</b>	<b>Abgänge EUR</b>	<b>Anschaffungs-, Herstellungs- kosten 31.12.2022 EUR</b>
<b>Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	32.759,12	0,00	31.459,12	1.300,00
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>32.759,12</b>	<b>0,00</b>	<b>31.459,12</b>	<b>1.300,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>				
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	34.901,72	0,00	12.800,01	22.101,71
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>34.901,72</b>	<b>0,00</b>	<b>12.800,01</b>	<b>22.101,71</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	31.144.129,20	965.000,00	9.900.000,00	22.209.129,20
2. Beteiligungen	2.255.197,00	50.000,00	0,00	2.305.197,00
3. sonstige Ausleihungen	1.850.000,00	0,00	1.850.000,00	0,00



	<b>Anschaffungs-, Herstellungs- kosten 01.01.2022 EUR</b>	<b>Zugänge EUR</b>	<b>Abgänge EUR</b>	<b>Anschaffungs-, Herstellungs- kosten 31.12.2022 EUR</b>
4. Genossenschaftsanteile	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
Summe Finanzanlagen	35.259.326,20	1.015.000,00	11.750.000,00	24.524.326,20
Summe Anlagevermögen	35.326.987,04	1.015.000,00	11.794.259,13	24.547.727,91

  

	<b>kumulierte Abschreibung 01.01.2022 EUR</b>	<b>Abschreibung Geschäftsjahr EUR</b>	<b>Abgänge EUR</b>	<b>kumulierte Abschreibung 31.12.2022 EUR</b>
<b>Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	31.456,12	0,00	31.456,12	0,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	31.456,12	0,00	31.456,12	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>				
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	33.498,72	254,00	12.796,51	20.956,21
Summe Sachanlagen	33.498,72	254,00	12.796,51	20.956,21
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00
3. sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Genossenschaftsanteile	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Anlagevermögen	64.954,84	254,00	44.252,63	20.956,21

  

	<b>Buchwert Geschäftsjahr 31.12.2022 EUR</b>	<b>Buchwert Vorjahr 31.12.2021 EUR</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.300,00	1.303,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	1.300,00	1.303,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.145,50	1.403,00
Summe Sachanlagen	1.145,50	1.403,00
<b>III. Finanzanlagen</b>		

	<b>Buchwert Geschäftsjahr 31.12.2022 EUR</b>	<b>Buchwert Vorjahr 31.12.2021 EUR</b>
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	22.209.129,20	31.144.129,20
2. Beteiligungen	2.305.197,00	2.255.197,00
3. sonstige Ausleihungen	0,00	1.850.000,00
4. Genossenschaftsanteile	10.000,00	10.000,00
Summe Finanzanlagen	24.524.326,20	35.259.326,20
Summe Anlagevermögen	24.526.771,70	35.262.032,20

## Bericht des Aufsichtsrats

Wir, die unterzeichnenden Mitglieder des Aufsichtsrates der Gesellschaft

**Frau Dr. Heidemarie Krüger, Vorsitzende**

**Herr Dipl.-Kfm. York Hilgenberg, stellv. Vorsitzender**

**Herr RA Volker Wehrmann, stellv. Vorsitzender**

erstatten hiermit folgenden Bericht für das Geschäftsjahr 2022.

Uns liegen vor:

- Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 der Jakob Wirtschaftsprüfung AG, vertreten durch die Wirtschaftsprüfer Hans-Günter Jakob und Carsten Ewald, vom 30. Mai 2023.
- Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Jahresüberschusses für das Geschäftsjahr 2022.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens fortlaufend überwacht und beratend begleitet. In alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden.

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2022 aus Frau Dr. Heidemarie Krüger (Vorsitzende), Herrn Dipl.-Kfm. York Hilgenberg (stellv. Vorsitzender) und Herrn RA Volker Wehrmann (stellv. Vorsitzender).

Der vorliegende Jahresabschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG zum 31. Dezember 2022 wurde vom Aufsichtsrat eingesehen und in einer gemeinsamen Sitzung über das Ergebnis beraten.

Der Aufsichtsrat hat sich dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Jahresüberschusses angeschlossen.

Für die im vergangenen Geschäftsjahr erbrachten Leistungen und die engagierte Arbeit bedankt sich der Aufsichtsrat an dieser Stelle beim Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Wir haben sämtliche Unterlagen beurteilt bzw. geprüft und sind zu dem Ergebnis gekommen, dass sie den gesetzlichen Vorschriften vollumfänglich entsprechen. Wir bestätigen hiermit, dass wir uns den vom Vorstand gemachten Angaben anschließen.

Unsere Prüfung hat zu keinen Beanstandungen und Einwendungen geführt.

**Hierauf beschließt der Aufsichtsrat einstimmig:**



Nach Prüfung billigt der Aufsichtsrat der IMMOVATION Immobilien Handels AG den vorstehend genannten, vom Vorstand aufgestellten, Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2022.

Kassel, den 06.07.2023

*gez. Dr. Heidemarie Krüger*

*gez. Dipl.-Kfm. Y. Hilgenberg*

*gez. RA Volker Wehrmann*

## **Jahresabschluss zum 31.12.2022**

### **IMMOVATION Immobilien Handels AG**

**Erklärung nach § 23 Abs. 2 Nr. 3 VermAnlG i.V.m. §§ 264 Abs. 2 Satz 3 bzw. § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB**

„Versicherung des gesetzlichen Vertreters

Ich versichere nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss der Gesellschaft unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätze ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.“

gez. Dipl.-Kfm. Lars Bergmann

### **sonstige Berichtsbestandteile**

Angaben zur Feststellung:

Der Jahresabschluss wurde am 06.07.2023 festgestellt.

## **Bestätigungsvermerk**

In dem zur Offenlegung bestimmten verkürzten Jahresabschluss wurden die größenabhängigen Erleichterungen nach § 327 HGB zutreffend in Anspruch genommen. Zu dem vollständigen Jahresabschluss und dem Lagebericht haben wir folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die IMMOVATION Immobilien Handels AG

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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. 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 30. Mai 2023

**Jakob Wirtschaftsprüfung AG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*gez. Philipp Hofmann, Wirtschaftsprüfer*

*gez. Carsten Ewald, Wirtschaftsprüfer*