

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Der Aufsichtsrat der IFM Immobilien AG freut sich, über seine Arbeit im Geschäftsjahr 2022 zu berichten. Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben vollumfänglich wahrgenommen. Der Aufsichtsrats hat den Vorstand insbesondere – auf Grundlage seiner ausführlichen schriftlichen und mündlichen Berichte – überwacht und beraten. Das Geschäftsjahr 2022 der IFM Immobilien AG fand in einem Umfeld statt, das zu einer Art "neuen Normalität" zurückkehrt, in dem das Leben in weiten Teilen zunehmend wie vor der Pandemie gestaltet werden kann. Der Ukraine-Krieg hatte keine direkten Auswirkungen auf das Geschäftsjahr 2022 und auch die laufenden Geschäfte sind derzeit nicht beeinflusst.

Da unser Geschäft mittlerweile primär auf die Vermögensverwaltung und weniger auf die Projektentwicklung ausgerichtet ist, sind wir von den Folgen der Pandemie weniger stark betroffen, auch wenn sich das Geschäftsumfeld unserer Mieter teilweise erheblich verändert hat.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2022 hat der Vorstand den Aufsichtsrat fortlaufend mündlich, als auch schriftlich über die Entwicklung des Unternehmens informiert. Der Aufsichtsrat befasste sich etwa mit der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens, aber auch alle wesentlichen Geschäftsvorfällen wurden überwacht und beraten. Nach umfangreicher Prüfung hat der Aufsichtsrat entsprechende Empfehlungen für das weitere Vorgehen ausgesprochen.

Im Jahr 2022 fanden vier Aufsichtsratssitzungen statt, in denen die Aufsichtsratsmitglieder ihre gesetzlichen und satzungsmäßigen Aufgaben zur Überwachung, Beratung und Unterstützung des Vorstands wahrgenommen haben. Die Sitzungen waren geprägt von einer konstruktiven Zusammenarbeit und die Mitglieder des Aufsichtsrats waren aktiv eingebunden und trugen maßgeblich zur erfolgreichen Entwicklung des Unternehmens bei.

Der Aufsichtsrat befasste sich insbesondere mit folgenden Themen:

Aktivitäten

Nach der Fertigstellung Ende 2021 startete der Betrieb des 4-Sterne-Hotels in Wiesbaden mit steigenden Buchungen im Jahresverlauf. Zum Jahreswechsel 2022 stabilisierte sich die Auslastung bei rund 70 %. Im 1. Quartal 2023 stieg die durchschnittliche Auslastung auf 75 %. Durch die positive Entwicklung der Auslastung greift nunmehr die vertraglich vereinbarte Umsatzmiete, die zu steigenden Mieteinnahmen führt. Nach Angaben von Adina ist das Hotel in Wiesbaden das mit Abstand leistungsstärkste Hotel der Kette in Deutschland.

Das von einem externen Betreiber betriebene Restaurant mit Bar konnte die positive Entwicklung des Hotels nicht für sich umsetzen und entwickelte sich nicht zufriedenstellend. Anfang 2022 wurde ein Neuvermietungsprozess eingeleitet und zum Jahreswechsel konnten wir erfolgreich einen neuen Pachtvertrag mit der Henrich Hospitality Group – einem in Wiesbaden bereits etablierten Familienunternehmen – abschließen. Die Einrichtung wurde neu gestaltet und das Restaurant in Betrieb genommen. Die Wiedervermietung wurde von Adina positiv aufgenommen und wir rechnen mit einem zusätzlichen positiven Einfluss auf die Entwicklung der Auslastungszahlen des Hotels und damit einhergehenden steigenden Mieterträgen.

Die Grundmiete der Immobilie beläuft sich auf 1,3 Mio. Euro, die inklusive der potenziellen Umsatzmiete im Jahr 2023 auf rund 1,5 Mio. Euro ansteigen kann. Der Hotelbetrieb steigert seine Marktposition und damit den Umsatz, was den Wert der Immobilie steigern wird. Die gegenwärtige Strategie besteht daher darin, die Immobilie in dem Bestand zu halten und den Wert weiter zu entwickeln.

Was den Wohnteil der Kureck-Siedlung betrifft, so hält die IFM Immobilien AG 10,1% an der Entwicklung des Hochhauses und der Villen. Der Wohnungsbau für das Hochhaus "Hochhaus (Taunusstraße 1)" wurde das ganze Jahr 2022 über fortgesetzt und die Fertigstellung wird voraussichtlich im 1. Halbjahr 2024 sein. In der aktuellen Marktphase sind erhöhte Baukosten unvermeidlich, dennoch sind die Aussichten für die Rentabilität des Projekts derzeit zufriedenstellend.

Zwar wurde der Verkauf von Wohnungen offensichtlich durch den allgemeinen Abschwung am Immobilienmarkt beeinträchtigt, dennoch bleiben die Preise unverändert. Lediglich die Anzahl der Transaktionen ist gering, da die Banken ihre Kreditvergabepolitik verschärfen.

Hinsichtlich der Bebauung der Villen ("Adolfsberg") sind die Planungen noch nicht abgeschlossen. Die ersten Baugenehmigungen wurden bereits 2021 erteilt. Die Vermarktung und der Verkauf werden voraussichtlich Ende 2023 beginnen.

Weitere finanzielle Verpflichtungen aus dem Joint Venture hat die IFM Immobilien AG nicht.

Eine wichtige Frage, die es zu lösen gilt, ist die Realteilung des Parkhauses Kureck. Die Stellplätze werden derzeit genutzt, aber die Aufteilung und Eigentumsübertragung steht noch aus, d.h. das Grundbuchamt Wiesbaden sich weigert, die beantragte Realteilung durchzuführen. Wir gehen davon aus, dass dieser Prozess im Jahr 2023 erfolgreich abgeschlossen sein wird, wobei der Großteil der Tochtergesellschaften der IFM Immobilien AG verschmolzen oder liquidiert werden können.

Finanzen

Anfang 2022 wurde die Baufinanzierung für das Hotel in Wiesbaden (MEUR 23) in ein festverzinsliches Bankdarlehen in Höhe von MEUR 20 umgewandelt. Die Bank kündigte jedoch an, sich aus der Hotelfinanzierung zurückziehen zu wollen. Daher wurde ein Prozess zur Refinanzierung des Projekts eingeleitet. Die Banken waren - und sind es immer noch - im Allgemeinen zurückhaltend, wenn es um die Aufstockung ihres Hotel- und Freizeitportfolios geht. Trotz dieser Umstände ist es uns gelungen eine neue Finanzierung für Anfang 2023 zu vereinbaren. Die Kreditsumme wurde auf 16 Mio. EUR für eine Laufzeit von 3 Jahren reduziert. Dies war nur möglich, da der Großaktionär der IFM Immobilien AG, die THF AS, parallel ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von 3 Mio. Euro zur Verfügung stellte. Das Darlehen wird mit 3 % p.a. verzinst, zahlbar bei Fälligkeit des oben genannten Bankdarlehens. Damit wurde nicht nur die Refinanzierung erleichtert, sondern auch die Liquidität der Gesellschaft für die Zukunft gesichert.

Management

Vorstand und Aufsichtsrat konzentrieren sich seit langem auf die Senkung der operativen Kosten, insbesondere nach Abschluss der Projektentwicklungen. Um die Kosten an die Gesamtaktivität anzupassen, hat die Geschäftsführung einen Prozess eingeleitet, in dem die Büros in Heidelberg noch in diesem Jahr geschlossen und in kleinere Räumlichkeiten in Kronberg im Taunus verlegt werden sollen. Dadurch werden nicht nur die direkten Bürokosten gesenkt, sondern auch ein Standort in der

Nähe unserer Immobilie in Wiesbaden geschaffen und die Fortführung des JV-Vertrags mit der FBW-Gruppe gefördert.

Daher schlägt der Aufsichtsrat der Hauptversammlung vor, die Satzung der Gesellschaft entsprechend zu ändern, d.h. Kronberg im Taunus zu unserm neuen Firmensitz zu ernennen.

Der Vorstand hat den Jahresabschluss der IFM Immobilien AG zum 31. Dezember 2022 nach den geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Die Gesellschaft unterliegt nicht den Anforderungen der Abschlussprüfung, da es sich um eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB handelt. Infolgedessen wurde auf der Hauptversammlung ab 2021 kein Abschlussprüfer bestellt. Mit der reduzierten Aktivität des Unternehmens wird der Bedarf an externen Unternehmen erheblich reduziert.

Die entsprechenden Unterlagen wurden den Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig für die Bilanzsitzung am 11. Mai 2023 vorgelegt und konnten im Vorfeld der Sitzung geprüft werden. Der Wirtschaftsprüfer und Steuerberater (BENKERT + PARTNER) war anwesend, stellte dem Aufsichtsrat den Jahresabschluss vor, kommentierte und beantwortete Fragen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben den Jahresabschluss 2022 unabhängig und gewissenhaft geprüft und erörtert. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss gebilligt.

Der Aufsichtsrat dankt dem aktuellen Vorstand und allen weiteren Personen, die im abgelaufenen Geschäftsjahr zur positiven Entwicklung der IFM Immobilien AG beigetragen haben, für ihre umfassende Unterstützung und ihr Engagement bei der Fertigstellung und dem Betrieb des Hotels in Wiesbaden.

Heidelberg, 11. Mai 2023



Morten Bergesen

Vorsitzender des Aufsichtsrats