

HV-Bericht IFM Immobilien AG

Hotel an Betreiber übergeben

Am 06. Juli 2022 fand die ordentliche Hauptversammlung der IFM Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2021 statt. Wie bereits in den Vorjahren hielt das Immobilienunternehmen das Aktionärstreffen in rein virtueller Form ab. Für GSC Research berichtet Thorsten Renner über den Verlauf der Hauptversammlung.

Der Versammlungsleiter Ingo Winterstein eröffnete die Hauptversammlung pünktlich um 10 Uhr und erklärte, er sei wie schon in den Vorjahren vom Aufsichtsrat zum Versammlungsleiter bestimmt worden. Anschließend begrüßte Herr Winterstein die teilnehmenden Aktionäre sowie den zugeschalteten Alleinvorstand und den Aufsichtsratsvorsitzenden. Da kein Notar erforderlich war, kündigte der Versammlungsleiter an, das Protokoll selbst zu erstellen. Nach Abhandlung der sonstigen Formalien übergab Herr Winterstein das Wort an den Alleinvorstand Kaare M. Krane.

Bericht des Vorstands

Neben einigen Verschlankungen war 2021 vor allem durch das Bauprojekt in Wiesbaden geprägt, berichtete Herr Krane. Über den Verkauf von zwei Projekten hatte man schon im vergangenen Jahr berichtet. Die Planung des Hochhauses ist abgeschlossen und der Verkauf von Wohnungen ist in Gange. Dabei ist die Fertigstellung im ersten Quartal 2024 geplant. Auch die Planung der ersten Villen auf dem Adelsberg ist bereits abgeschlossen. Der Verkauf der Wohnungen werde aber bis auf Weiteres abgewartet.

Wie der Vorstand berichtete, habe die Gesellschaft keine weiteren Verpflichtungen aus den Entwicklungen. Im vergangenen Jahr lag der Fokus auf der Fertigstellung des Hotels in Wiesbaden. Im November konnte das Hotel dann an Adina übergeben werden. Das Hotel befindet sich nun im Normalbetrieb und zeigt eine positive Entwicklung. Sowohl IFM als auch der Mieter seien mit dem Objekt zufrieden. Der ursprünglich geplante Verkauf des Hotels wurde aufgrund der ungünstigen Marktlage vorerst verschoben.

Die IFM Immobilien AG hat das Geschäftsjahr 2021 mit einem Fehlbetrag von 8,9 Mio. Euro abgeschlossen. Im Vorjahr lag der Fehlbetrag lediglich bei 3,6 Mio. Euro. Der Fehlbetrag ist laut Herrn Krane auf eine Risikovorsorge für etwaige Unterstützungen von Tochtergesellschaften in Höhe von 6,8 Mio. Euro und Steuerverpflichtungen von 1,1 Mio. Euro zurückzuführen. Dabei war die Risikovorsorge notwendig, um die Zahlungsfähigkeit der Tochtergesellschaften aufrechtzuerhalten.

4,5 Mio. Euro entfallen dabei auf die Abwertung des Hotels infolge der Corona-Pandemie. Das Hotel wurde mit einem Ertragswert von 34 Mio. Euro bewertet. Im abgelaufenen Geschäftsjahr verringerten sich die Umsatzerlöse von 1,7 auf 1,2 Mio. Euro. Für das projektbezogene Management sind Erträge von 0,6 Mio. Euro angefallen. Material- und Personalaufwand blieb 2021 hinter dem Vorjahreswert zurück. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bezifferte der Vorstand auf 9,0 Mio. Euro. Dagegen verbesserte sich das Finanzergebnis von 0,5 auf 0,9 Mio. Euro. Dies war in niedrigeren Abschreibungen auf Finanzanlagen begründet.

Durch die Finanzierung von Tochtergesellschaften fiel das Zinsergebnis unverändert positiv aus. Im abgelaufenen Jahr sank die Bilanzsumme von 66 auf 41 Mio. Euro. Davon entfallen 5 Mio. Euro auf das Anlage- und 36 Mio. Euro auf das Umlaufvermögen. Das Umlaufvermögen umfasst im wesentlichen Darlehen an Tochterunternehmen. Durch den Verlust reduzierte sich das Eigenkapital um 8,9 Mio. Euro auf nur noch 19,5 Mio. Euro, teilte Herr Krane mit. Die Rückstellungen summieren sich auf 12,1 Mio. Euro. Bei den Verbindlichkeiten ergab sich ein deutlicher Rückgang auf etwa 9 Mio. Euro.

Der deutsche Immobilienmarkt habe sich während der Corona-Pandemie zufriedenstellend entwickelt. Besonders schwierig stellte sich jedoch die Lage für Einzelhandel, Gastronomie und Hotels dar. Mit der Fortsetzung der Lockerungen sollte sich jedoch eine Belebung einstellen. Allerdings wird die steigende Inflation die Markttrendite beeinflussen. Derzeit liegt der Fokus darauf, dass sich das Hotel in Wiesbaden gut entwickelt, erklärte Herr Krane zum Ende seiner Ausführungen.

Beantwortung der eingereichten Fragen

Die erste Frage beschäftigte sich mit der Anzahl der Aktien im Streubesitz. Nach den Worten von Herrn Krane hält der Hauptaktionär 94,27 Prozent der Aktien. Nach seiner Aussage sei kein Angebot des Großaktionärs geplant. Angesprochen auf steuerliche Verlustvorträge bezifferte der Vorstand diese auf rund 744 TEUR. Ferner erkundigte sich der Aktionär nach dem Verkauf der vorhandenen Werte und einer möglichen Liquidation der Gesellschaft. Für den Verkauf des Hotels wird die weitere Marktentwicklung abgewartet. Ansonsten ist die Realteilung in vollem Gange. Eine Liquidation der AG sei aktuell nicht vorgesehen.

Mit der Verschlankung werden die zukünftigen Kosten reduziert. Durch die Realteilung konnten Verschmelzungen einiger Gesellschaften noch nicht vorgenommen werden. Diese sind aber für die Jahre 2022 und 2023 geplant. Dies wird dann zu einer weiteren Reduzierung der Kostenstruktur führen. Angesichts des ausgewiesenen Bilanzverlusts könne auch keine Dividende ausgeschüttet werden.

Einen Aktionär interessierte, ob das Hotel an den Betreiber übergeben wurde. Nach Angabe von Herrn Krane wurde das Hotel am 5. November 2021 an den Betreiber übergeben. Dabei wurden auch sämtliche Mängel beseitigt. Dadurch werden nun auch Mieteinnahmen generiert. Kurz vor der geplanten Übergabe hatte man jedoch unerwartete Verzögerungen von Generalunternehmen. Diese konnten aber schließlich gelöst werden. Der Darlehensvertrag soll 2023 refinanziert werden. Hierbei sei aber mit erhöhten finanziellen Kosten zu rechnen.

Angesprochen auf Preissteigerungen bei Baumaßnahmen erklärte der Vorstand, unmittelbare Baumaßnahmen der IFM Immobilien AG bestehen nicht. Hinsichtlich des Hotels berichtete Herr Krane, der Mietvertrag weist eine Laufzeit von 17,5 Jahren auf. Dabei besteht eine Verlängerungsoption für zweimal fünf Jahre. Die Grundmiete ist gestaffelt und beträgt jetzt monatlich 108.000 Euro. Der Restaurantmietvertrag ist ebenfalls gestaffelt und beginnt mit 11.300 Euro monatlich. Beim Hochhaus sei derzeit noch kein Ergebnis absehbar. Als Minderheitsgesellschafter habe man auch keinen wesentlichen Einfluss auf das Projekt.

Befragt nach dem deutlichen Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen berichtete der Vorstand von einer gestiegenen Risikovorsorge. Den Anstieg der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen begründete der Vorstand mit der Gewährung von Intercompany-Darlehen. Zur Fertigstellung des Hotels wurden Darlehen in Höhe von 4 Mio. Euro gewährt. Der Rückgang der sonstigen Vermögensgegenstände basierte dagegen auf der Rückzahlung von Darlehen durch Tochtergesellschaften. Hinsichtlich der Risikovorsorge führte der Vorstand aus, diese könnte sich im weiteren Verlauf noch einmal erhöhen. Den Rückgang der liquiden Mittel um gut 28 Mio. Euro. führte der Vorstand auf die Kapitalrückzahlung im Februar 2022 zurück. Die Liquidität der Gruppe ist aber weiter gesichert.

Abstimmungen

Nach dem Ende der Fragerunde leitete Herr Winterstein zu den Abstimmungen über. Vom Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von 9.525.999 Euro waren 9.470.164 Euro entsprechend 99,41 Prozent vertreten. Die Beschlüsse wurden jeweils bei wenigen Gegenstimmen im Sinne der Verwaltung gefasst. Dies waren die Entlastung von Vorstand (TOP 2) und Aufsichtsrat (TOP 3). Gegen 11:20 Uhr konnte Herr Winterstein die Hauptversammlung wieder beenden.

Fazit und eigene Meinung

Die IFM Immobilien AG musste im vergangenen Jahr einen deutlichen Verlust ausweisen. Dadurch reduzierte sich das Eigenkapital im Einzelabschluss auf nur noch 19,5 Mio. Euro. Immerhin konnte das Hotel an den Betreiber übergeben werden, so dass nun Mieteinnahmen generiert werden. Ein Verkauf des Hotels wurde zunächst zurückgestellt, hier soll die weitere Marktentwicklung abgewartet werden. Trotz des geringen Streubesitzes sei ein Angebot an die verbliebenen Aktionäre nicht geplant. Zuletzt lag die Geld-Brief-Spanne bei Valora bei 11,25 zu 12,00T Euro (www.valora.de). Der letzte Umsatz fand aber bereits 2019 bei einem Kurs von 5,94 Euro statt.

Kontaktadresse

IFM Immobilien AG
Rohrbacher Straße 8
D-69115 Heidelberg

Tel.: +49 (0)62 21 / 434 06-0
Fax: +49 (0)62 21 / 434 06-66

Internet: www.ifm.ag
E-Mail: kontakt@ifm.ag