

HV-Bericht IFM Immobilien AG

Details zu IFM Immobilien AG

WKN:

A0JDU9

ISIN:

DE000A0JDU97

Straße, Haus-Nr.:

Karl-Ludwig-Straße 2,
D-69117 Heidelberg, Deutschland

Telefon:

+49 (0) 6221 / 434098 - 0

Internet: <http://www.ifm.ag>**IR Ansprechpartner:**

Herr Karlo Schwöbel

welcome@ifm.ag

+ 49 (0) 69 - 9686700 - 42

HV-Bericht IFM Immobilien AG - Zurück in der Gewinnzone

Am 21. August 2025 fand die ordentliche Hauptversammlung der IFM Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2024 in Kronberg statt. Lediglich sieben Aktionäre, unter ihnen in Vertretung auch Thorsten Renner für GSC Research, hatten sich im Vienna House eingefunden, um sich über die aktuelle Entwicklung zu informieren.

Der vom Aufsichtsrat bestimmte Versammlungsleiter Ingo Winterstein eröffnete die Hauptversammlung pünktlich um 10 Uhr und konnte lediglich ein Aufsichtsratsmitglied begrüßen. Die beiden anderen Mitglieder und auch der Alleinvorstand waren nicht anwesend. Nach Abhandlung der Formalien übergab Herr Winterstein das Wort an Herrn Benkert, der den Vorstandsbericht von Herrn Krane verlas.

Bericht des Vorstands

Das vergangene Geschäftsjahr war vor allem durch die Optimierung des Hotelprojekts in Wiesbaden. Die Gesellschaft hält jeweils 10,1 Prozent der Anteile an der FBW Kureck Taunusstraße und an der FBW Kureck Villen GmbH. Beim ersten Projekt wird die Fertigstellung bis Ende 2025 erwartet, wobei die Finanzierung gesichert ist. Wie Herr Benkert berichtete, hat auch der Bau der Villen begonnen. Von den insgesamt neun Villen wurde bisher der erste Rohbau fertiggestellt.

Abhängig vom Verkauf der Wohnungen kann auch ein Mehrerlös erzielt werden. Die Auslastung des Hotels bezeichnete Herr Benkert als sehr gut, was jetzt auch zu höheren Einnahmen führt. Der geplante Verkauf wurde aufgrund der schlechten Marktlage jedoch verschoben, zumal sich noch keine Markterholung abzeichnet. Das Projekt Quartiersgarage konnte an den Verwalter übergeben werden.

Im Berichtsjahr 2024 erzielte die Gesellschaft einen Jahresüberschuss von 0,2 Mio. Euro nach einem Verlust von 0,5 Mio. Euro im Vorjahr. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken im vergangenen Jahr von 0,8 auf 0,5 Mio. Euro. Laut Herrn Benkert gab es 2024 keine Forderungsabwertungen. Hier waren im Vorjahr 218 Tsd. Euro zu verbuchen. Das Finanzergebnis verbesserte sich auf 0,8 Mio. Euro.

Die Bilanzsumme reduzierte sich im abgelaufenen Jahr von 33,8 auf 32,4 Mio. Euro. Das Umlaufvermögen von 28 Mio. Euro entfällt vor allem auf Darlehen an Tochtergesellschaften. Durch den Überschuss erhöhte sich das Eigenkapital auf 18,8 Mio. Euro. Darüber hinaus weist die Gesellschaft keinerlei Bankschulden auf. Derzeit zeigt sich unverändert eine schwierige Situation im Immobilienmarkt. Deshalb sei es schwierig einzuschätzen, wann die Markterholung einsetzt. Angesichts dessen liegt der Fokus aktuell nicht auf einem Verkauf.

Allgemeine Aussprache

Ein Aktionär erkundigte sich nach den beiden Beteiligungen. Laut Herrn Benkert befindet man sich in regem Austausch mit der finanzierenden Bank. Das erste Projekt ist dabei durchfinanziert. Auch bei den Villen gibt es Baufortschritte. Die Jahresabschlüsse der Gesellschaften liegen jedoch nicht vor. Angesprochen auf die Perspektiven der Gesellschaft konnte Herr Benkert keine Antwort geben.

Das Hotel dürfte aber im Bestand bleiben bis zu einer Markterholung. Das wichtigste Asset der Gesellschaft ist das Hotel, das aktuell auch hervorragend vermietet ist. Zur Frage nach einem etwaigen Verkaufspreis konnten die Anwesenden ebenfalls keine Schätzung abgeben. Ferner wurden auch die ausgewiesenen Forderungen angesprochen, die nach Aussage von Herrn Benkert werthaltig sind.

Abstimmungen

Nach dem Ende der Aussprache leitete Herr Winterstein zu den Abstimmungen über. Vom Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von 9.525.999 Euro waren 9.469.021 Euro entsprechend 99,4 Prozent vertreten. Die Beschlüsse wurden alle einstimmig im Sinne der Verwaltung gefasst. Dies waren die Entlastungen von Vorstand (TOP 2) und Aufsichtsrat (TOP 3). Gegen 10:50 Uhr konnte Herr Winterstein die Hauptversammlung wieder beenden.

Fazit und eigene Meinung

Die IFM Immobilien AG verzeichnete im Geschäftsjahr 2024 wieder einen Jahresüberschuss. Auch sonst läuft das Geschäft besser. Bei den Villen wurde der erste Rohbau fertiggestellt und das Hotel weist eine sehr gute Vermietung auf. Auf Basis des ausgewiesenen Eigenkapitals beläuft sich der Buchwert Ende 2024 auf 1,98 Euro je Aktie. Dies liegt aber ebenfalls deutlich unter der bei Valora gestellten Geld- und Briefspanne (www.veh.de). Diese liegt bei 5,50 Taxe zu 6,05 Euro. Im April 2024 wurden 55 Stücke zu einem Kurs von 4,40 Euro gehandelt. Umsätze finden dementsprechend nur sehr sporadisch statt.

Kontaktadresse

IFM Immobilien AG
Katharinenstraße 4
D-61476 Kronberg im Taunus

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

Veröffentlichungsdatum: 27.08.2025 - 08:29
Redakteur: tre