

HV-Bericht IFM Immobilien AG

Details zu IFM Immobilien AG

WKN:	Straße, Haus-Nr.:	Telefon:	IR Ansprechpartner:
A0JDU9	Katharinenstraße 4,	+49.(0) 62 21 / 434 06 - 0	Herr Karlo Schwöbel
ISIN:	61476 Kronberg im Taunus, Deutschland		kontakt@ifm.ag
DE000A0JDU97		Internet: http://www.ifm.ag	+ 49 (0) 69 - 9686700 - 42

HV-Bericht IFM Immobilien AG - Buchwert auf Hochhaus komplett abgeschrieben

Am 25. August 2026 fand die ordentliche Hauptversammlung der IFM Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2025 statt. Lediglich fünf Aktionäre, unter ihnen in Vertretung auch Thorsten Renner für GSC Research, hatten sich im Hotel Vienna House in Kronberg eingefunden, um sich über die weiteren Perspektiven zu informieren. Der vom Aufsichtsrat bestimmte Versammlungsleiter Ingo Winterstein eröffnete die Hauptversammlung pünktlich um 10 Uhr und begrüßte die erschienenen Aktionäre. Vom Aufsichtsrat war lediglich der Vorsitzende Morten Bergesen vertreten. Nach Abhandlung der Formalien übergab Herr Winterstein das Wort an den Alleinvorstand Kaare Krane.

Bericht des Vorstands

Laut Herrn Krane war das Geschäftsjahr 2025 von der Optimierung des Hotelprojekts in Wiesbaden geprägt. Die Projekte Hochhaus und Villen werden weiter vorangetrieben. Dort hält die Gesellschaft jeweils 10,1 Prozent der Anteile. Allerdings verzögerte sich die Hochhausentwicklung. Das Projekt soll Ende des Jahres fertig werden, allerdings sind hieraus keine Gewinne mehr zu erwarten. Der Bewertungsansatz musste sogar abgeschrieben werden. Wie Herr Krane weiter berichtete, sollen die Villen 2027 fertiggestellt werden. Deren Werthaltigkeit ist jedoch nicht in Frage gestellt.

Der Fokus auf die Optimierung des Hotels in Wiesbaden brachte eine stetige Verbesserung der Zahlen mit sich. Angesichts der guten Entwicklung erhält man neben der Basismiete noch eine Umsatzmiete. Lag die durchschnittliche Belegung von Hotels im letzten Jahr bei 68,1 Prozent, erreichte das Hotel in Wiesbaden eine Belegung von 74 Prozent. Im ersten Halbjahr 2026 wurde diese Belegung sogar noch übertroffen, teilte Herr Krane mit. Insgesamt zeigte er sich mit dem Objekt sehr zufrieden.

Für das Hotel wurde im vergangenen Jahr ein strukturierter Verkaufsprozess eingeleitet. Dabei war ein Interesse von Investoren grundsätzlich vorhanden. Allerdings wurde in diesem Rahmen kein verbindliches Angebot vorgelegt, so dass der Verkaufsprozess beendet wurde. Ferner informierte Herr Krane die Aktionäre, dass Gespräche zur Verlängerung der Finanzierung laufen.

Herr Benkert berichtete dann über die finanziellen Kennzahlen. Demnach wies die Gesellschaft für 2025 einen Fehlbetrag von 2,5 Mio. Euro nach einem Plus von 0,2 Mio. Euro im Vorjahr aus. Ausschlaggebend für den Verlust waren die Abschreibungen auf das Hochhaus. Im abgelaufenen Jahr erzielte das Unternehmen keinerlei Umsatzerlöse. Die anderweitigen Aufwendungen beliefen sich auf 1,1 Mio. Euro, wobei der Personalaufwand weitgehend unverändert blieb.

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ergab sich ein deutlicher Anstieg auf 0,9 Mio. Euro. Hier waren noch ausstehende bauliche Maßnahmen im Umfang von 670 Tsd. Euro zu verbuchen. Dagegen lag das Finanzergebnis bei 0,7 Mio. Euro. Von der Bilanzsumme in Höhe von 31 Mio. Euro entfielen 2 Mio. Euro auf das Anlagevermögen und 29 Mio. Euro auf das Umlaufvermögen. Dieser Posten umfasst vor allem Darlehen an Tochtergesellschaften. Durch den Verlust reduzierte sich das Eigenkapital auf 16,3 Mio. Euro und die Rückstellungen summierten sich auf 6,5 Mio. Euro. Bei den Verbindlichkeiten kam es nach den Worten von Herrn Benkert zu einem Anstieg auf 8,1 Mio. Euro. Die Liquidität der Gesellschaft erachtete er als gesichert.

Der Immobilienmarkt in Deutschland steht im Zeichen gestiegener Baukosten, meinte Herr Krane. Den Standort Wiesbaden als Ausgangslage hielt er jedoch für sehr positiv, da dort eine gute Nachfrage bei Geschäftsreisen sowie aus Messen und Kongressen besteht. Entsprechend zeigte sich der Vorstand für die weitere Entwicklung des Hotels in Wiesbaden positiv gestimmt.

Allgemeine Aussprache

Herrn Hufnagel interessierte, ob das Hotel operativ Gewinne erwirtschaftet, was Herr Benkert bejahte. In den letzten drei Jahren hat die Gesellschaft jedes Mal eine Umsatzmiete erhalten. Eine Frage beschäftigte sich mit der Abwertung bei den Hochhäusern. Der Ansatz in der Bilanz wurde nun aber auf einen Euro abgeschrieben. Herr Krane betonte, dass IFM in dieser Hinsicht keinerlei finanzielle Verpflichtungen mehr zu tragen hat. Hinsichtlich des geplanten Verkaufs des Hotels meinte Herr Krane, die Gesellschaft hat keinerlei

Offerten auf den Tisch bekommen.

Abstimmungen

Nach dem Ende der Aussprache leitete Herr Winterstein zu den Abstimmungen über. Vom Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von 9.579.999 Euro waren 8.980.324 Euro entsprechend 94,27 Prozent vertreten. Die Beschlüsse wurden alle einstimmig im Sinne der Verwaltung gefasst. Dies waren die Entlastung von Vorstand (TOP 2) und Aufsichtsrat (TOP 3) sowie die Wahl der Herren Bergesen, Furuholmen und Lyshoel in den Aufsichtsrat (TOP 4). Gegen 10:55 Uhr konnte Herr Winterstein die Hauptversammlung wieder beenden.

Fazit und eigene Meinung

Nachdem die IFM Immobilien AG 2024 wieder einen leichten Überschuss ausgewiesen hatte, verhagelte die Abschreibung auf die Hochhausbeteiligung das Ergebnis im vergangenen Jahr. Immerhin ist das Hochhaus nun auf einen Euro abgeschrieben, so dass hier keine weiteren Belastungen auftreten können. Auch sonst hat die Gesellschaft keine weiteren finanziellen Verpflichtungen. Wenigsten das Hotel läuft zufriedenstellend mit einer guten Auslastung. Ein geplanter Verkauf ließ sich jedoch auch nicht realisieren. Nach dem Verlust reduzierte sich das ausgewiesene Eigenkapital auf 1,71 Euro je Aktie. Dies liegt aber deutlich unter der bei Valora (www.veh.de) gestellten Geld- und Briefspanne. Diese liegt bei 5,00 Taxe zu 5,72 Euro. Im April 2024 wurden zuletzt 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: 02.09.2026 - 10:12

Redakteur: tre