



GESCHÄFTS- BERICHT 2022

Geschäftsbericht 2022

Inhalt

Einleitung	S. 04	03 Unternehmensabschluss	S. 38
01 Unternehmen	S. 06	Bilanz	S. 40
Übersicht	S. 08	Gewinn- und Verlustrechnung	S. 43
Gesellschafter	S. 09	Anhang	
Historie	S. 10	Allgemeine Angaben	S. 46
02 Lagebericht	S. 12	Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	S. 46
Grundlagen des Unternehmens	S. 14	Angaben zur Bilanz	S. 50
Wirtschaftsbericht		Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	S. 55
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	S. 18	Sonstige Angaben	S. 56
Geschäftsverlauf	S. 21	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	S. 60
Lage	S. 26	04 Bericht des Aufsichtsrats	S. 64
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	S. 32	Mietwohnungsbestand im Überblick	S. 68
		Impressum	S. 70

Vertrauen verpflichtet.

Es ist unser Anspruch, Erfolge zu erzielen, ambitionierte Ziele zu verfolgen und nachhaltige Werte für unsere Kunden, Mitarbeiter und letztlich unsere Gesellschaft zu schaffen.

Der Konflikt in der Ukraine und die aktuell schwierige Immobiliensituation verlangen eine Überarbeitung unseres bisherigen Verständnisses. Wie können wir künftig Umbrüche abfangen, Gefahren rechtzeitig erkennen und dadurch wachsen? Wir müssen daraus lernen und Strategien überdenken. Unser Unternehmen braucht wirksame, innovative und praktikable Lösungen. Wir sind überzeugt, dass alle, die aus der Krise lernen, gestärkt daraus hervorgehen. Krisenzeiten bieten ebenso Chancen für Neuanfänge. Wir stellen uns dieser Aufgabe.

Vertrauen in die Zukunft.

Wir vertrauen auf unsere Zukunftsfähigkeit, denn wir erkennen als Unternehmen unsere gesellschaftliche Verantwortung an und sind uns bewusst, dass Energieeffizienz und Klimaneutralität im Immobiliensektor wichtig sind. So sehen wir uns in der Pflicht, in ökonomischer, ökologischer und sozialer Hinsicht zukunftsorientiert zu denken und für ein nachhaltiges Wachstum zu sorgen, das nicht nur die Gegenwart im Blick hat, sondern besonders die Zukunft. Dieses Konzept wurde im vergangenen Jahr vorangetrieben und wird unsere Strategie auch in den nächsten Jahren prägen.

01

UNTERNEHMEN

Übersicht	S.08
Gesellschafter	S.09
Historie	S.10

INDUSTRIA in der Übersicht

GESCHÄFTSJAHR

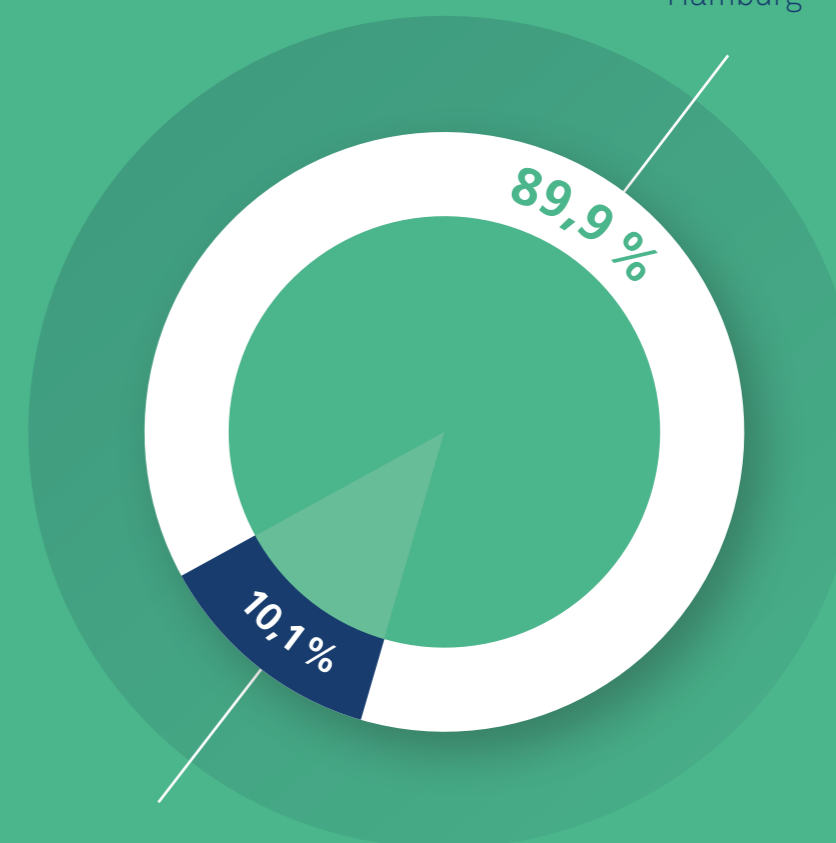
2022 2021

Stammkapital (€)	4.270.000,00	4.270.000,00
Bilanzsumme (€)	195.012.542,41	251.167.149,63
Umsatzerlöse (€)	257.867.044,11	64.694.143,89
Jahresüberschuss (€)	25.744.638,03	5.061.210,29
Bilanzgewinn (€)	25.744.638,03	10.100.000,00
Zahl der Mitarbeiter	144	142
Eigene Bestände (Anlage- und Umlaufvermögen)		
Mietwohnungen und Apartments	327	1.001
Im Bau befindliche Neubauprojekte	-	384
Gewerbereinheiten	2	15
Garagen und Stellplätze	197	565
Eigentumsverwaltung (Wohnungen, einschl. eig.) WEG	1.980	2.037
Betreuung für Dritte (Wohnungen/Einfamilienhäuser)		
für Kapitalanleger inkl. SEV (alles außer WEG)	1.287	1.413
für „Wohnen Deutschland II“	2.686	2.682
für „Wohnen Deutschland III“	1.161	1.161
für „Wohnen Deutschland IV“	1.276	1.255
für „Wohnen Deutschland V“	2.186	2.186
für „Wohnen Deutschland VI“	895	895
für „Wohnen Deutschland VII“	1.265	1.061
für KVSA	1.457	1.457
für Hildegardis Mainz GmbH&Co.geschl.Investm.KG	352	351
für Fokus Wohnen Deutschland	3.471	3.239

Die Gesellschafter

BECKEN
EST. 1978

BECKEN AkquiCo GmbH
Hamburg



Degussa Bank AG
Frankfurt a.M.



Die Gesellschaft ist am 21.01.1954 als „Gemeinnütziger Wohnungsbau Hessischer Unternehmen Gesellschaft mit beschränkter Haftung“ gegründet und am 16.07.1954 in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt eingetragen worden.

INDUSTRIA hat bis Mitte der siebziger Jahre überwiegend öffentlich geförderte oder steuerbegünstigte Mietwohnungen für Arbeitnehmer ihrer Gesellschafterfirmen gebaut. Dies geschah vorwiegend in den Räumen Frankfurt/Hanau und Köln/Bonn.

Im Zuge des Steuerreformgesetzes 1990 ist das Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz zum 31.12.1989 aufgehoben worden. Daraufhin wurde der Gesellschaftsvertrag der neuen Rechtslage angepasst und die Firma mit Wirkung vom 08.01.1991 nochmals geändert in INDUSTRIA Bau- und Vermietungsgesellschaft mbH.

Die Gesellschaft kann nunmehr u. a. Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, betreuen, bewirtschaften und verwalten sowie alle im Bereich der Immobilienwirtschaft anfallenden Aufgaben übernehmen.

Mit Wirkung zum 31.12.2010 wurde die Degussa Bank Gruppe von der neu gegründeten Degussa Bank Beteiligungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg übernommen.

Die bisherige Gesellschafterin Beteiligungsgesellschaft INDUSTRIA GmbH, Frankfurt am Main, wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2014 auf die Degussa Bank AG verschmolzen.

Die Deutsche Hypothekbank (Actien-Gesellschaft), Hannover, hat ihren Geschäftsanteil mit Wirkung zum 1. Januar 2014 an die VIGOR Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg veräußert.

Am 19./20.10.2021 hat die Becken-Gruppe, ein wachstumsstarkes Hamburger Immobilien- und Investmentunternehmen, die mehrheitlichen Anteile der INDUSTRIA WOHNEN GmbH von der Degussa Bank AG erworben.



Aufgrund eines Beschlusses der Gesellschafterversammlung am 18. Juli 1963 wurde die Firma geändert in INDUSTRIA Gemeinnütziger Wohnungsbau Hessischer Unternehmen GmbH.

In den folgenden Jahren bis 1997 bildete die Bewirtschaftung des Mietwohnungsbestandes den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit. Nur vereinzelt wurden auf Wunsch des damaligen Hauptgesellschafters, der Degussa AG, Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Reihenhäuser zum Verkauf neu errichtet.

Durch Übernahme der Geschäftsanteile von der Degussa AG wurde die Degussa Bank GmbH im Jahr 1997 neuer Hauptgesellschafter. Im Zusammenwirken mit der Degussa Bank haben sich die geschäftlichen Aktivitäten seitdem um die Umwandlung eigener und erworbener Mietwohnungen in Eigentumswohnungen und deren Verkauf, Bautätigkeit für Verkaufsobjekte und das Immobilienmanagement als Dienstleistung für Dritte erweitert.

INDUSTRIA war vom 01.10.1995 bis zum 30.06.2002 Konzerngesellschaft der Degussa AG. Aufgrund des Verkaufs der Degussa Bank an die Allgemeine Deutsche DirektBank AG (ING-DiBa) gehörte INDUSTRIA vom 01.07.2002 bis zum 31.12.2006 zum ING-DiBa Konzern.

Mit dem Erwerb der Degussa Bank durch die BBW Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg, gehörte INDUSTRIA ab 01.01.2007 zum Verbund der M.M. Warburg & Co Gruppe KGaA.

Die Degussa Bank hat ihre Geschäftsanteile im März 2007 an ihre 100%ige Tochter „Beteiligungsgesellschaft INDUSTRIA GmbH“ übertragen.

Im Jahr 2014 konnte das 60-jährige Firmenjubiläum gefeiert werden.

Mit Wirkung zum 4. März 2016 wurde die INDUSTRIA Bau- und Vermietungsgesellschaft mbH umfirmiert in INDUSTRIA GmbH.

Mit Verschmelzungsvertrag vom 22. August 2018 wurde die INDUSTRIA Immobilien GmbH

als übertragender Rechtsträger auf die INDUSTRIA GmbH mit Wirkung zum 1. Januar 2018 verschmolzen.

Im Oktober wurden die Verträge über den Verkauf von 89,9 % der Anteile an die Becken AkquiCo GmbH, mit Eigentumsübergang per 16.12.2021 unterzeichnet. 10,1 % der Geschäftsanteile werden weiterhin von der Degussa Bank AG gehalten.

Historie 1954–2022

Nachhaltigkeit ist eines der Kernthemen unserer Zeit. Und auch für uns ist sie ein großes Thema. Denn Immobilien sind in Deutschland mit 35 % am Energieverbrauch beteiligt und tragen ein Drittel zu den CO₂-Emissionen in Europa bei. Raumwärme, Warmwasser, Beleuchtung und Kühlung in Wohn- und Nichtwohngebäuden benötigen ebene immense Energie. Aus diesem Grund hat Klimaschutz sowie die Erreichung von Klimaschutz-Zielen in der Immobilienwirtschaft eine sehr hohe Relevanz. Immer mehr Interessengruppen erwarten von Immobilienunternehmen, dass sie ESG-Ziele erfüllen, um Energieverbrauch und CO₂-Emissionen zu reduzieren. Wir haben eine genaue Vorstellung davon, wie wir diesen Markt bedienen, wie dessen Zukunft aussehen soll und wie wir sie erfolgreich gestalten werden – für uns, unsere Investoren und Mieter.

Nachhaltiges Vertrauen.

02

LAGEBERICHT

Grundlagen des Unternehmens	S.14
Wirtschaftsbericht	
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	S.18
Geschäftsverlauf	S.21
Lage	S.26
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	S.32

Grundlagen des Unternehmens

Allgemeines

INDUSTRIA WOHNEN GmbH (im Folgenden „INDUSTRIA“) ist Spezialist für Investitionen in deutsche Wohnimmobilien. Seit über 65 Jahren ist das Unternehmen mit Sitz in Frankfurt am Main als Wohnungsunternehmen und Immobilienmanager tätig. Ziel ist es, privaten und institutionellen Anlegern Anlagemöglichkeiten in einer Asset-Klasse mit niedrigem Risiko und langfristiger Rendite zu ermöglichen. Dafür bietet es ein professionelles und umfassendes Leistungspaket im – Portfolio-, Asset- und Property Management mit Fokus auf Wohnungen an wirtschaftsstarken Standorten in ganz Deutschland.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hatte die INDUSTRIA mehr als 18.600 Wohn- und Gewerbeeinheiten unter Management. Das betreute Immobilienvermögen zum Jahresende 2022 beläuft sich auf 4,9 Mrd. €. Es ist überwiegend in insgesamt sieben Immobilien-Spezialfonds, einem offenen Immobilien-Publikumsfonds und einer Investment KG investiert, die für institutionelle und private Investoren aufgelegt wurden.

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit beteiligt sich das Unternehmen außerdem an wohnwirtschaftlichen Projektentwicklungen und Investitionen.

Mit dem Angebot von Eigentumswohnungen bietet die INDUSTRIA privaten Kapitalanlegern zusätzlich zum Publikumsfonds die Möglichkeit zu Direktinvestitionen in die Asset-Klasse Wohnen

Zum Leistungsbild des Unternehmens zählen:

- Konzeption und Strukturierung von Immobilienanlagen für private und institutionelle Investoren
- Akquisition von Wohnimmobilien einschließlich Due Diligence
- Portfolio-/Asset & Property Management für eigene Bestände und Bestände Dritter
- Immobilienvertrieb

Im Herbst 2021 hat die Becken-Gruppe, ein wachstumsstarkes Hamburger Immobilien- und Investmentunternehmen, die mehrheitlichen Anteile der INDUSTRIA WOHNEN GmbH von der Degussa Bank AG erworben. Im Oktober 2021 wurden die Verträge über den Verkauf von 89,9 % der Anteile an die BECKEN AkquiCo GmbH, mit Eigentumsübergang per 16.12.2021 unterzeichnet. 10,1 % der Gesellschaftsanteile werden bis zum Bilanzstichtag von der Degussa Bank gehalten. INDUSTRIA bleibt als eigenständiges Unternehmen erhalten und ergänzt die Geschäftsbereiche von Becken, insbesondere im Bereich regulierte Kapitalmarktprodukte. Degussa Bank, INDUSTRIA und Becken haben eine langfristige Kooperation geschlossen.

Mit notariellem Vertrag vom 28. Dezember 2022 (Ur.-Nr. 2590/2022 des Notars Dr. Malte Ivo) hat die Degussa Bank AG ihre verbliebenen 10,1% der Geschäftsanteile an die BECKEN AkquiCo GmbH veräußert. Die Vollziehung des Gesellschafterwechsels soll im Laufe des ersten Quartals 2023 erfolgen.

Umfassendes Immobilienmanagement

Die INDUSTRIA bietet ein vollständiges Leistungsbild bei wohnwirtschaftlichen Investitionen in Deutschland. Due Diligence, Akquisition, Portfolio-, Asset- und Property-Management werden zusammen mit Vertriebsleistungen in der Wohnungsprivatisierung und einer umfassenden Investorenbetreuung aus einer Hand erbracht.

Die Investitionsstrategie der INDUSTRIA ist unverändert auf den Erwerb von Immobilien in wirtschaftsstarken Ballungsräumen ausgerichtet. Das betreute Immobilienportfolio gliedert sich in die Bereiche „Eigener Immobilienbestand“, „Fondsbestand“ und „Dienstleistungen für Dritte“.

Im eigenen Bestand der INDUSTRIA befanden sich zum 31. Dezember 2022 329 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie 197 Garagen/Stellplätze. Der Wohnungsbestand befindet sich in einem guten Gesamtzustand. Die durchschnittliche Wohnungsmiete (Netto-Kaltmiete), inkl. Zuschläge lag Ende 2022 bei monatlich 7,65 €/m² Wohnfläche. Die marktübliche Mieterfluktuation nutzt die Gesellschaft für die Durchführung von Wohnungsmodernisierungen, mit denen in der Regel adäquate Mietsteigerungen verbunden sind.

Im Rahmen des Asset- und Property-Managements für die Immobilien-Spezialfonds betreut das Unternehmen 11.278 (i. Vj. 11.048) und für den Immobilien-Publikumsfonds „FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND“ 3.471 (i. Vj. 3.239) Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Im Rahmen der Dienstleistungen für Dritte hat die Gesellschaft für 1.241 (i. Vj. 1.367) Wohn- und Gewerbeeinheiten die Mietverwaltung der Kapitalanleger (Sondereigentumsverwaltung) übernommen. Die verwalteten Eigentümergemeinschaften (WEG-Verwaltung) umfassen 1.980 (i. Vj. 2.037) Wohneinheiten. In der Drittverwaltung werden zusätzlich Wohnanlagen mit 46 Wohn- und Gewerbeeinheiten (i. Vj. 46) betreut.

Die Dienstleistungen im Betreuungsgeschäft sowie der Hausbewirtschaftung werden weitestgehend durch eigenes Personal erbracht. Ankäufe von Immobilien für die betreuten Fonds tätigt INDUSTRIA unter Einsatz externer Berater und Erwerb als Entwicklungsprojekt von Generalunternehmern.

Vertrieb von Eigentumswohnungen

Für INDUSTRIA ist der Vertrieb von Eigentumswohnungen an Kapitalanleger ein wichtiges Geschäftsfeld. Die Konzentration des Vertriebs lag in den vergangenen Jahren vorrangig auf Bestandsimmobilien, die für das Unternehmen angekauft, aufgeteilt und an private Kapitalanleger weiter veräußert werden.

Vor dem Hintergrund der Marktentwicklung verfolgt INDUSTRIA auch nach dem en-bloc Verkauf des größten Teils des eigenen Immobilienbestandes das Ziel, neben Bestandsimmobilien auch den Vertrieb von Neubau-Eigentumswohnungen als Geschäftsfeld aufzubauen. Dieses Geschäftsfeld wird im Wesentlichen als Dienstleistung für Dritte erbracht und durch den Ankauf sowie die Entwicklung eigener Neubauimmobilien ergänzt.

Die Aktivitäten im Neubau-Wohnungsvertrieb hat die INDUSTRIA mit dem Immobilienspezialisten Dr. Lübke & Kelber im Gemeinschaftsunternehmen NBW Vertriebs GmbH mit der gemeinsamen Marke „Neubauwerte“ gebündelt. Mit einem innovativen Angebot über die digitale Vertriebsplattform neubauwerte.de werden Bauträger und Immobilienentwickler in der Ansprache von Eigentümern und Kapitalanlegern unterstützt. Endkunden wird ein umfangreiches Serviceangebot unterbreitet, das die Kaufentscheidungsphase, die Begleitung des Kaufprozesses und auch die laufende Betreuung der Immobilie umfasst. Die Dienstleistungen reichen von der Markt- und Standortanalyse, über virtuelle Wohnungsbegehung, Sonderwunsch-Management, bis hin zur Erstvermietung oder Eigentumsverwaltung. Dabei werden Leistungen von Proptech-Unternehmen in das Angebot integriert, um mit der Digitalisierung die Services und Prozesse zu optimieren.

Objekt
Würzburg



Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Deutsche Wirtschaft auf Erholungskurs

Die deutsche Wirtschaft ist im vergangenen Jahr trotz Krise preisbereinigt um 1,9 Prozent¹ gewachsen. Zwar hatten Wirtschaftsexperten zur Jahreswende 2021/22 noch mit einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 3,7 Prozent gerechnet². Aber angesichts des Ukrainekriegs, der Energiekrise, verschärfter Material- und Lieferengpässe sowie eines starken Preisauftriebs waren die Erwartungen an die Wirtschaftsleistung im Jahresverlauf deutlich zurückgegangen.

Die Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen verlief jedoch sehr unterschiedlich: Insbesondere Dienstleistungsbereiche wie Gastronomie, Handel, Transport und Verkehr profitierten nach dem Wegfall der meisten Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten und konnten überdurchschnittlich zulegen. Die Bruttowertschöpfung im Handel ging nach dem Anstieg im Vorjahr dagegen wieder zurück. Der Bereich Information und Kommunikation setzte seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte fort und verzeichnete wieder einen deutlichen Zuwachs (+3,6 %).

Im Baugewerbe hingegen, das gut durch die Corona-Krise gekommen war, führten Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen zu einem deutlichen Rückgang der Bruttowertschöpfung (-2,3 %)³.

Privater Konsum und Ausrüstungsinvestitionen als Konjunkturstütze

Nachholeffekte sorgten auch dafür, dass die Konsumausgaben der privaten Haushalte ein wesentlicher Wachstumsträger waren. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr und erreichten fast wieder das Niveau von 2019 – dem Jahr vor der Corona-Pandemie. Die Konsumausgaben des Staates erhöhten sich 2022 nach zwei stark von Corona-Maßnahmen geprägten Jahren mit plus 1,1 % vergleichsweise moderat. Während sich Ausrüstungsinvestitionen preisbereinigt gegenüber dem Vorjahr um 2,5 % erhöhten, gingen die Bauinvestitionen im Jahr 2022 preisbereinigt um 1,6 % zurück. Dabei wirkten sich die fehlenden Baumaterialien und der Fachkräftemangel nach Angaben des Statistischen Bundesamtes vor allem im Hochbau und bei Wohnbauten aus. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigender Bauzinsen verstärkten demnach den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022⁴.

Die Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt zeigte sich auch 2022 unbeeindruckt vom anhaltenden Krisenmodus. Die inländische Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen (plus 1,3 %) Erwerbstätigen erbracht, damit wurde ein neuer Höchststand erreicht. Auch im Baugewerbe gab es trotz Fachkräftemangel erneut einen kleinen Beschäftigungszuwachs⁵. Die Zahl der Arbeitslosen ging im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 195.000 auf 2.418.000 Menschen zurück, die Arbeitslosenquote lag bei 5,3 %⁶.

Dämpfer für die Bauwirtschaft

Während sich die Bauwirtschaft in den Pandemie Jahren als Konjunkturstütze im schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld erwiesen hatte, waren 2022 preisbereinigt deutliche Auftrags- und Umsatzrückgänge zu verzeichnen. In den ersten zehn Monaten des Jahres sanken die Umsätze im Vergleich zum Vorjahreszeitraum real um 5,3 % (nominal plus 10,4 %). Die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe gingen im gleichen Zeitraum kalender- und preisbereinigt um 7,9 % zurück (nominal plus 6,9 %)⁷.

Diese sorgte für eine leichte Entspannung bei den Kapazitäten im Baugewerbe. Den mit Beginn des Jahres 2022 einsetzenden Rückgang der Auslastung begründet das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) mit der Beeinträchtigung der Bautätigkeit infolge nicht verfügbarer Baumaterialien sowie des Anstiegs der Rohstoff- und Energiepreise sowie der Bauzinsen⁸. Von Januar bis November 2022 wurden insgesamt 321.757 Wohnungen genehmigt (inkl. Neubau im Bestand). Dies waren 5,7 % oder 19.280 weniger als im Vorjahreszeitraum⁹.

Zinsanstieg belastet Immobilienmarkt

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen wirkten sich entsprechend auf den Investmentmarkt für Immobilien aus. Das Investmentvolumen lag mit 54,1 Mrd. € rund 16 % unter dem Vorjahreswert und 2 % unter dem 10-Jahresdurchschnitt. Die Rückkehr positiver Zinsen, eine geschwächte Konjunktur sowie historisch hohe Inflationsraten sorgten bei Investoren für Verunsicherung über die weitere Entwicklung der Märkte. Viele Verkäufe, die sich bereits in der Vermarktung befanden, wurden nicht mehr realisiert¹⁰.

Der Rückgang betraf alle Segmente und Standorte, somit auch den Markt für Wohnimmobilien. Bundesweit wurden im vergangenen Jahr gut 13,1 Mrd. € in größere Wohnungsbestände (ab 30 Wohneinheiten) investiert, was rd. ein Drittel unter dem 10-Jahresdurchschnitt liegt. Die größten Aktivitäten

verzeichnete dabei der Markt für Projektentwicklungen, sogenannten Forward Deals, die rd. ein Drittel des Gesamtvolumens auf sich vereinten. Anders als im Immobilienmarkt als Ganzes konzentriert sich das Interesse der Investoren im Wohnsektor nach wie vor stark auf die sieben A-Städte (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf), die fast die Hälfte der Investitionen auf sich zogen. Wiederum knapp die Hälfte der Transaktionen in den wichtigsten Metropolen entfiel dabei auf Berlin, dem mit Abstand wichtigsten Standort. Gegen den allgemeinen Trend entwickelte sich die Nachfrage in Hamburg: Als einziger der Top-Standorte erzielte der Stadtstaat einen Zuwachs um 33 % und ein Ergebnis, das über dem langjährigen Durchschnitt lag¹¹.

Inflation sorgt für Zinswende

Mit der Rückkehr der Inflation gehören Negativzinsen der Vergangenheit an. Anfang Juni 2022 hat die Europäische Zentralbank (EZB) angekündigt, ihre Anleihekäufe zu beenden und damit die Zinswende eingeleitet. Seitdem wurde der Leitzins mehrfach erhöht: Im Juli haben die Währungshüter erstmals seit elf Jahren die Leitzinsen um 50 Basispunkte angehoben. Dem folgte am 8. September eine Erhöhung um 75 Basispunkte und eine weitere Anhebung um 75 Basispunkte zum 2. November. Der wichtigste Leitzinssatz (Leitzinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte) liegt seit dem 21. Dezember 2022 bei 2,5 %. Alle drei Leitzinsen wurden in der letzten EZB-Ratssitzung des Jahres 2022 um 0,5 Prozentpunkte angehoben¹².

Der für die Refinanzierung von Immobilieninvestitionen wichtige SWAP-Satz für eine 10-jährige Laufzeit stieg seit Jahresbeginn 2022 von minus 0,29 % auf plus 3,29 %¹³.

Zahl der Baugenehmigungen gesunken – Baukosten gestiegen

In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden zwischen Januar und November 2022 insgesamt 276.474 Wohnungen genehmigt. Das waren 5,8 % oder 16.962 Wohnungen weniger als im

¹ Vgl. Pressemitteilung vom 13. Januar 2023 des Statistischen Bundesamtes

² Vgl. ifo Konjunkturprognose vom 14.12.2021

³ Vgl. Pressemitteilung vom 13. Januar 2023 des Statistischen Bundesamtes

⁴ Vgl. Pressemitteilung vom 13. Januar 2023 des Statistischen Bundesamtes

⁵ Vgl. Pressemitteilung vom 13. Januar 2023 des Statistischen Bundesamtes

⁶ Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Pressemitteilung vom 03.01.2023

⁷ Vgl. Pressemitteilung vom 22. Dezember 2022 des Statistischen Bundesamtes

⁸ Vgl. „Kapazitätsauslastung im Baugewerbe gesunken“, Fachbeitrag Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) vom 22.12.2022

⁹ Vgl. Pressemitteilung vom 18. Januar 2023 des Statistischen Bundesamtes

¹⁰ Vgl. BNP Paribas Real Estate, Immobilien-Investmentmarkt Deutschland Q4 2022

¹¹ Vgl. BNP Paribas Real Estate, Wohn-Investmentmarkt Deutschland Q4 2022

¹² Vgl. EZB Pressemitteilung vom 15.12.2022

¹³ Vgl. <https://boersen.manager-magazin.de/kursinformation/XC0009683662/>

Vorjahreszeitraum. Der Rückgang betraf vor allem die Ein- und Zweifamilienhäuser. Bei den Mehrfamilienhäusern stiegen die Genehmigungen um 1,2 % auf 171.911 Wohnungen¹⁴.

Neben den Kosten für die Finanzierung von Bauvorhaben sind auch die Baupreise im vergangenen Jahr stark angestiegen. So lagen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im November 2022 um 16,9 % über dem Niveau im November 2021. Die Kosten für Rohbauarbeiten stiegen von November 2021 bis November 2022 um 15,8 %. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Betonarbeiten sind gegenüber November 2021 um 17,6 % teurer geworden, Mauerarbeiten um 13,6 %. Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten um 20,3 %, Erdarbeiten waren 15,7 % teurer als im November 2021. Zimmer- und Holzbauarbeiten kosteten 5,1 % mehr als ein Jahr zuvor. Wie die Neubauarbeiten legten auch die Instandhaltungsarbeiten gegenüber dem Vorjahr um 16,8 % zu¹⁵.

Trendwende am Immobilienmarkt

Im Vergleich zu den Baukosten legten die Preise für Wohnimmobilien nur unterdurchschnittlich zu, im Laufe des Jahres waren sogar teils Preisrückgänge zu beobachten. Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland sind im dritten Quartal 2022 um durchschnittlich 4,9 % gegenüber dem Vorjahresquartal gestiegen. Damit hat sich die Veränderungsrate des Häuserpreisindex gegenüber dem Vorjahresquartal im Vergleich zum zweiten Quartal 2022 (plus 9,7 % gegenüber Vorjahr) nahezu halbiert. Eine noch niedrigere Veränderungsrate gegenüber dem Vorjahresquartal wurde zuletzt im dritten Quartal 2015 verzeichnet. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren Wohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zum Vorquartal im Schnitt um 0,4 % günstiger.

Die nachlassende Dynamik beim Preisanstieg war sowohl in den Städten als auch in ländlichen Regionen zu beobachten. Teilweise überdurchschnittliche Preissteigerungen erzielten dünn besiedelte ländliche Kreise. In den Top 7-Metropolen stiegen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser um 6,2 %

und für Eigentumswohnungen um 5,0 % gegenüber dem dritten Quartal 2021. Am schwächsten fiel der Preisanstieg für Ein- und Zweifamilienhäuser mit +1,8 % in den städtischen Kreisen aus. Für Wohnungen musste im dritten Quartal 2022 in städtischen Kreisen 4,5 % mehr bezahlt werden als im Vorjahresquartal¹⁶.

Laut immowelt Preiskompass sind in 13 von 14 untersuchten Großstädten die Angebotspreise von Bestandswohnungen zwischen Dezember 2022 und dem Vergleichsmonat 2021 gesunken. In der Spitze erreichte der Preisrückstand 8 %¹⁷.

Auch bei den Mietpreisen zeichnete sich im Bundesdurchschnitt eine Fortsetzung der bereits im Vorjahr eingesetzten schwächeren Preisdynamik ab. Die Nettokaltmieten lagen im Dezember 2022 um 1,9 % über dem Niveau des Vorjahresmonats. Die Berechnungen des Statistischen Bundesamtes beziehen die Entwicklung von Bestandsmieten sowie von Neu- und Wiedervermietungen in allen Regionen Deutschlands ein. Die Verbraucherpreise für Haushaltsenergie lagen im Dezember 2022 um 33,2 % über dem Niveau des Vorjahresmonats¹⁸.

Mit Blick auf die Entwicklung in den Großstädten stellt sich das Bild anders dar. Demnach haben sich in 75 von 79 untersuchten Städten die Angebotsmieten nach der schwächeren Dynamik im Jahr 2021 im Jahr 2022 wieder deutlicher beschleunigt. In der Spitze lagen die Wachstumsraten bei 13 %. In 34 Städten kletterten die Angebotsmieten um mindestens 5 % nach oben. Neben der preisbedingt geringeren Nachfrage nach Eigentumswohnungen gilt der Zuzug von Flüchtlingen aus der Ukraine als Ursache für die anhaltend hohe Nachfrage nach Mietwohnungen und die daraus resultierenden Preisanstiege¹⁹.

2. Geschäftsverlauf

2.1. Allgemeines

Der demografische Wandel, die Regulierung der Finanzmärkte, der Zinsanstieg und der Krieg in der Ukraine stellen institutionelle Investoren vor neue Herausforderungen. Als Kapitalanlage mit niedrigem Risiko und langfristiger Rendite ist das Wohnimmobilien-Investment für Versicherungen, Pensionskassen, Versorgungswerke und Banken nach wie vor ein wichtiges Anlageprodukt, das verbunden ist mit hohen Erwartungen an ein professionelles Portfoliomanagement.

Seit 2010 agiert die INDUSTRIA als Portfolio-, Asset- und Property Management von Immobilien-Spezialfonds, seit 2015 zusätzlich für den Immobilienpublikumsfonds „FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND“. Mit diesen Immobilienfonds wird in Wohnungsbestände und Neubauten an wirtschaftsstarke Standorten in Deutschland investiert und regelmäßige, verlässliche Erträge für institutionelle und private Anleger erwirtschaftet. Die durch INDUSTRIA in sieben offenen Immobilien-Spezialfonds, einem geschlossenen Immobilien-Spezialfonds (Hildegardis Mainz GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft), und im offenen Publikums-Immobilienfonds „FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND“ verwalteten Investments für institutionelle und private Anleger beliefen sich zum 31. Dezember 2022 auf 4,7 Mrd. € (i. Vj. 4,3 Mrd. €). Davon waren insgesamt 2,9 Mrd. € (i. Vj. 2,9 Mrd. €) mit Eigenkapital der Investoren unterlegt. Alle aufgelegten Fonds erreichten die prognostizierten Ausschüttungsrenditen.

Im September 2022 wurde der Immobilien-Spezialfonds Fonds Industria Wohnen Deutschland VII in das operative Verwaltungsgeschäft übernommen. Der Fonds setzt sich aus sozial geförderten und frei finanzierten Liegenschaften zusammen. Für den Fonds bestehen Eigenkapitalzusagen in Höhe von 387,50 Mio. €. Zum Ende des Geschäftsjahres sind davon rund 127,3 Mio. € abgerufen worden.

Das Geschäftsjahr 2022 der INDUSTRIA ist wesentlich durch die Durchführung von drei en-bloc Verkäufen geprägt. Dieser

Sondereffekt führte im Geschäftsjahr zu Umsatzerlösen i.H.v. 195,4 Mio. €, welche sich wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ausgewirkt haben.

Zwei en-Bloc Verkäufe wurden am 17.12.2021 beurkundet; der dritte am 28.07.2022. Der wirtschaftliche Übergang der Einheiten erfolgte im Jahr 2022. Insgesamt wurden im Rahmen der en-bloc Verkäufe 873 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie 659 Garagen und Stellplätze veräußert. Aus diesen en-bloc Verkäufen erwartet INDUSTRIA im Geschäftsjahr 2023 noch Kaufpreiseingänge in Höhe von 10,5 Mio. €.

Ankauf und Vertrieb im Eigenbestand

Im Geschäftsjahr 2022 hat die Gesellschaft neben den drei en-bloc Verkäufen Wohnungen und Grundstücke aus dem eigenen Bestand an Mieter, Eigennutzer und Kapitalanleger veräußert. 75 % der verkauften Wohneinheiten, aus dem Einzelvertrieb, entfielen auf den Verkauf an private Kapitalanleger. Wirtschaftlich sind im Jahr 2022 vom Einzelvertrieb 166 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Umsatzvolumen in Höhe von T€ 28.819 an Käufer übergegangen.

Das Neubau Objekt Lahr wurde mit 114 Einheiten in den Bestand übernommen und ist als Teil eines en-bloc Verkaufs im September 2022 veräußert worden.

Für insgesamt 9 Wohnungen mit einem Verkaufsvolumen von T€ 899 sind im Jahr 2022 Kaufverträge abgeschlossen worden, die erst 2023 ergebniswirksam werden und zu entsprechenden Umsatzerlösen führen.

Bei den erfolgten en-bloc Verkäufen zeigte sich bereits das sich ändernde Marktumfeld für Immobilienverkäufe. Trotz der guten Immobilienlagen und des sehr guten Zustandes der Immobilien konnten nicht die geplanten Erlöse erzielt werden. Zu bemerken ist allerdings, dass die Verkäufe bei fallenden Marktpreisen für Immobilien noch rechtzeitig abgeschlossen werden konnten, um die erzielte Marge insbesondere aus den en-bloc Verkäufen zu sichern. Spätere Vertragsabschlüsse hätten aufgrund der geänderten Marktlage zu geringeren Margen geführt.

¹⁴ Vgl. Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 18.01.2023

¹⁵ Vgl. Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 10.01.2023

¹⁶ Vgl. Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 22.12.2022

¹⁷ Vgl. immowelt Preiskompass Ausgabe 8, Q4 2022

¹⁸ Vgl. Statistisches Bundesamt Verbraucherpreisindex für Nettokaltmiete, Wohnungsnebenkosten und Haushaltsenergie, Stand 17.01.2023

¹⁹ Vgl. Pressemitteilung immowelt vom 10.01.2023



Ankäufe im Eigenbestand wurden auf Grund der sich ändernden Marktlage und aus Vorsichtsgründen im Jahr 2022 nicht durchgeführt.

Hausbewirtschaftung

Der Verkauf von insgesamt 166 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie die en-bloc Verkäufe führten dazu, dass gemäß unserer Erwartung die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gesunken sind. Auswirkungen der COVID-19 Pandemie sowie die im Zuge der Ukraine-Krise deutlich erhöhte Inflation auf Mietausfälle sind erfreulicherweise im Jahr 2022 nicht zu verzeichnen gewesen. Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung liegt über den im Vorjahr getroffenen Erwartungen, da ein höherer Abverkauf im Rahmen der Verkäufe geplant war.

Betreuungsgeschäft

Für die betreuten Fonds hat INDUSTRIA im Jahr 2022 in neun Transaktionen 656 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Ankaufsvolumen von 290 Mio. € erwerben können. Das Ankaufsvolumen entfiel mit 85 Mio. € auf die Immobilien-Spezialfonds und mit 205 Mio. € auf den Immobilien-Publikumsfonds.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit im Bereich Management Fonds hingegen übertrafen auch im Geschäftsjahr 2022, die von der Geschäftsführung getroffenen Annahme. Die Entwicklung in diesem Geschäftsbereich zeigt sich außerordentlich erfreulich.

2.2. Finanzielle Leistungsindikatoren

Das Steuerungssystem ist modular aufgebaut und unterscheidet Steuerungskennzahlen auf Unternehmensebene und Steuerungskennzahlen auf Segmentebene. Wir betreiben ein eng mit unserem Gesellschafter Becken integriertes Planungs- und Controllingsystem, das auf zentrale Steuerungskennzahlen abstellt. Basierend auf der aus unserer Strategie abgeleiteten Mittelfristplanung, die einer jährlichen Überprüfung unterliegt und bei nennenswerten Veränderungen unterjährig aktualisiert

wird, wird für alle Bereiche ein Budget erstellt. Im Verlauf des Geschäftsjahres erfolgt für alle steuerungsrelevanten Kennzahlen ein regelmäßiger Abgleich der aktuellen Geschäftsentwicklung mit diesen Zielvorgaben sowie den jeweils aktuellen Prognosen mit unserem Gesellschafter Becken. Daraus abgeleitet wird das Geschäft zielgerichtet gesteuert und erforderliche Maßnahmen zur Gegensteuerung werden eingeleitet und nachverfolgt.

Auf Unternehmensebene sind das EBT und der ausschüttungsfähige Gewinn unsere bedeutsamsten Steuerungskennzahlen. Gegenüber dem Vorjahr ist das EBT um T€ 30.604 auf T€ 37.324 angestiegen; das ausschüttungsfähige Ergebnis um T€ 15.645 auf T€ 25.744. Das ausschüttungsfähige Ergebnis des Vorjahres setzte sich aus dem Jahresüberschuss (T€ 5.061) sowie einer Rücklagenentnahme (T€ 5.039) zusammen.

Der Anstieg des EBT ist wesentlich durch das Ergebnis aus dem Verkauf von Grundstücken bestimmt. Der Ergebnisanstieg aus dem Verkauf von Grundstücken ist insbesondere durch die en-bloc Verkäufe bestimmt, die zu einem massiven Umsatzanstieg in diesem Geschäftsfeld geführt haben.

Die Rohmarge aus dem Verkauf von Grundstücken (Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken abzüglich Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken) liegt im Jahr 2022 bei 18,0 %.

Auf Segmentebene erachten wir im Bereich Vertrieb die Umsatzerlöse aus dem Verkauf der Eigentumswohnungen als wesentlicher Indikator. Insgesamt wurden 166 Einheiten zu Kaufpreisen i.H.v. 28,8 Mio. € veräußert. Das Segment Vertrieb ist durch die en-bloc-Verkäufe im Geschäftsjahr 2022 außerordentlich beeinflusst.

Im Bereich unseres Betreuungsgeschäfts stellen die verwalteten Asset under Management die zentrale Größe dar. Der Bestand der in den Fonds, Objektgesellschaften, Investment-KG und im Eigenbestand betreuten Immobilien ist im Geschäftsjahr auf 4,9 Mrd. € angestiegen.

Objekt
Herzogenaurach



3. Lage

3.1 Ertragslage

Die Umsatzerlöse haben sich wie folgt entwickelt:

UMSATZERLÖSE	2022	2021	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
aus der Hausbewirtschaftung	6.075	8.470	-2.395 ↘	-28,3 ↘
aus dem Verkauf von Wohnungen und Häusern	224.257	31.108	193.149 ↘	620,9 ↗
aus Betreuungstätigkeit	27.535	25.116	2.419 ↗	9,6 ↗
Umsatzerlöse gesamt	257.867	64.694	193.173 ↗	298,6 ↗

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich um T€ 2.395 auf T€ 6.075 reduziert. Zum 31. Dezember 2022 betrug die gesamte Wohnfläche des eigenen Bestandes 21.948 m² (i. Vj. 69.540 m²). Die zwei Gewerbeeinheiten verfügen über insgesamt 144 m² (i. Vj. 2.276 m²) Nutzfläche.

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Wohnungen und Häusern sind um T€ 193.149 auf T€ 224.257 gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich mit 166 Wohn- und Gewerbeeinheiten (i.Vj. 270) die veräußerte Objektzahl der einzelnen Objekte ohne die en-bloc-Verkäufe reduziert. Insg. verminderten sich die Umsatzerlöse aus der Einzelprivatisierung um 2,3 Mio. € auf 28,8 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit resultieren aus der Fondsbetreuung (T€ 26.107; i. Vj. T€ 23.855) sowie aus der Miet- und WEG-Verwaltung für Dritte (T€ 1.428; i. Vj. T€ 1.261).

Die Entwicklung der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen:

AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	2022	2021	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
aus der Hausbewirtschaftung	3.378	4.830	-1.452 ↘	-30,1 ↘
aus dem Verkauf von Wohnungen und Häusern	183.939	23.191	160.748 ↗	693,1 ↗
aus Betreuungstätigkeit	9.735	7.383	2.352 ↗	31,9 ↗
Aufwendungen für LuL gesamt	197.052	35.404	161.648 ↗	456,6 ↗

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen beliefen sich auf T€ 197.052 (i. Vj. T€ 35.404). Ursächlich für den Anstieg des Postens ist im Wesentlichen die Zunahme der Aufwendungen für den Verkauf von Wohnungen und Häusern auf T€ 183.939 (i. Vj. T€ 23.191), welcher durch die gestiegene Anzahl an verkauften Einheiten begründet ist. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.452 auf T€ 3.378 reduziert. Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen beliefen sich auf T€ 9.735 (i. Vj. T€ 7.383), hier sind im Wesentlichen Kosten für Ankauf (T€ 2.090), Fremdkosten für Baubetreuung (T€ 2.527) und Fremdkosten für Verwalterbetreuung (T€ 2.324) enthalten.

Die Personalaufwendungen haben sich im Wesentlichen wegen der gestiegenen Mitarbeiterzahl auf T€ 12.647 (i. Vj. T€ 12.052) erhöht.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen T€ 9.476 (i. Vj. T€ 6.301). Der Posten setzt sich im Wesentlichen aus Aufwendungen für IT- und SAP-Kosten (T€ 1.625; i. Vj. T 1.591), Aufwendungen für Miete (T€ 651; i. Vj. T€ 573) und Kosten für Fremdarbeiten und Personalvermittlung (T€ 908; i. Vj. T€ 802) zusammen. Des Weiteren sind erstmals Aufwendungen für die Konzernumlage iHv T€ 2.961 angefallen.

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 957 angestiegen. Ursächlich ist im Wesentlichen die Verzinsung des an den Gesellschafter BECKEN AkquiCo GmbH gewährte Darlehen i.H.v. T€ 940.

Die Zinsaufwendungen sind im Geschäftsjahr von T€ 4.597 um T€ 2.279 auf T€ 2.318 gesunken. Dies resultiert hauptsächlich daraus, dass keine Vorfälligkeitsentgelte und Nichtabnahmeentschädigungen wie im Vorjahr iHv T€ 3.466 angefallen sind. Der Zinsaufwand aus Gesellschafterdarlehen hingegen hat sich um T€ 762 auf T€ 860 erhöht.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern hat sich von T€ 6.720 im Vorjahr auf T€ 37.324 im Jahr 2022 erhöht.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag belaufen sich auf T€ 11.579 (i. Vj. T€ 1.659).

Nach sonstigen Steuern wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 25.745 (i. Vj. T€ 5.061) erwirtschaftet.

3.2 Finanzlage

Kapitalstruktur

Die **Bilanzsumme** Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich von T€ 251.167 im Vorjahr um T€ 56.154 auf T€ 195.013 auf Grund der en-bloc Verkäufe reduziert.

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	55.629	28,7	40.284	16,0
Rückstellungen	21.788	11,2	4.326	1,7
Verbindlichkeiten	117.296	60,1	206.557	82,3
Bilanzsumme	195.013	100,0	251.167	100,0

Das **Eigenkapital** der Gesellschaft ist von T€ 40.284 auf T€ 55.929 gestiegen. Die Eigenkapitalquote beträgt 28,7 % (i. Vj. 16,0 %). Der Anstieg des Eigenkapitals resultiert im Wesentlichen aus dem im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Jahresüberschuss des Geschäftsjahres. Basierend auf dem Gewinnverwendungsbeschluss vom 07. April 2022 wurde T€ 10.100 an den Gesellschafter Degussa Bank AG ausgeschüttet. Zu beachten ist, dass die Bilanzsumme durch eine Ausleihung an den Gesellschafter geprägt ist. Das Gesellschafterdarlehen beläuft sich am Bilanzstichtag auf T€ 80.425. Vom Eigenkapital sollen T€ 25.745 an den Gesellschafter ausgeschüttet werden. Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn zum 31.12.2022 iHv. T€ 25.745 in voller Höhe auszuschütten.

Das **Fremdkapital** beläuft sich insgesamt auf T€ 139.084 (i. Vj. T€ 210.883).

Die **Steuerrückstellungen** haben sich gegenüber dem Vorjahr auf Grund des gestiegenen Ergebnisses vor Steuern vom Einkommen und Ertrag in diesem Jahr von T€ 782 um T€ 6.632 auf T€ 7.414 erhöht.

Die **Verbindlichkeiten** bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (T€ 33.701; i. Vj. T€ 0) sowie Anleihen (T€ 45.594; i. Vj. T€ 119.825) und Schuldscheindarlehen (Nennbetrag: T€ 30.000 zzgl. Zinsen: T€ 495; i. Vj. Nennbetrag: T€ 30.000 zzgl. Zinsen: T€ 495).

Die **Verbindlichkeiten** haben sich insgesamt um T€ 89.261 verringert. Hier verminderten sich die **Anleihen** durch das Auslaufen bisheriger Inhaberschuldverschreibungen um T€ 74.232 und den **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** durch Rückführung des Gesellschafterdarlehens um T€ 51.995. Insgesamt beträgt die Höhe der Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin BECKEN AkquiCo GmbH T€ 0 (i. Vj. T€ 51.995). Die Anleihen betreffen die Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von insgesamt T€ 45.188 (i. Vj. T€ 119.249). Zudem werden in den Anleihen abgegrenzte Zinsen in Höhe von T€ 405 (i. Vj. T€ 576) ausgewiesen. Zum Bilanzstichtag weisen die Anleihen eine Höhe von T€ 20.807 (Zinssatz 1,25 % p. a., Laufzeit bis zum 28.06.2023) und T€ 24.381 (1,25 % bis 15.02.2023 / 1,75 % von 12.02.2023 bis 15.02.2024, Laufzeit bis zum 15.02.2024) auf.

Liquiditätsanalyse

Die Liquiditätssituation und die finanzielle Entwicklung sind in der nachstehenden vereinfachten Kapitalflussrechnung dargestellt:

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2022	2021	VERÄNDERUNG
	T€	T€	T€
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	170.239	- 26.410	196.649 ↗
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	- 60.022	- 793	-59.229 ↘
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	-104.926	8.098	-113.024 ↘
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	5.291	-19.105	24.396 ↗
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	24.180	43.285	-19.105 ↘
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	29.471	24.180	5.291 ↗

Der **Finanzmittelfonds** setzt sich aus dem Kassenbestand, Bankguthaben bei Kreditinstituten zusammen und ist von T€ 24.180 um T€ 5.291 auf T€ 29.471 gestiegen.

Der positive **Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit** in Höhe von T€ 170.239 resultiert im Wesentlichen aus Einzahlungen aus der Veräußerung von zum Verkauf bestimmter Grundstücke i.H.v. T€ 164.406.

Der negative **Cash-Flow aus Investitionstätigkeit** in Höhe von T€ -60.022 resultiert im Wesentlichen aus Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen von T€ 80.425. Dem gegenüber stehen Mittelzuflüsse aus den Grundstücksverkäufen in Höhe von T€ 20.708.

Der negative **Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit** in Höhe von T€ 104.926 resultiert im Wesentlichen aus der Rückführung des Gesellschafterdarlehens (T€ 51.995), sowie durch Rückzahlungen der Inhaberschuldverschreibungen (T€ 74.061), sowie der Gewinnausschüttung und Auszahlung der Garantiedividende (T€ 10.100).

Die Liquidität der Gesellschaft ist durch Umsatzerlöse aus Verkäufen, der Betreuungstätigkeit oder Einlagen durch den Gesellschafter sichergestellt. Wesentliche Investitionsverpflichtungen bestanden zum 31. Dezember 2022 nicht. Ankäufe werden voraussichtlich im Geschäftsjahr 2023 nicht erfolgen.

3.3 Vermögenslage

Vermögensstruktur

VERMÖGENSTRUKTUR	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	99.983	51,3	25.110	10,0
Umlaufvermögen	94.853	48,6	226.027	90,0
Aktive Rechnungsabgrenzung	177	0,1	30	0,0
Gesamtvermögen	195.013	100,0	251.167	100,0

Das Gesamtvermögen hat sich um T€ 56.154 gegenüber dem des Vorjahres reduziert. Dabei hat sich das Anlagevermögen um T€ 74.873 erhöht, während das Umlaufvermögen um T€ 131.174 gesunken ist.

Die Erhöhung des Anlagevermögens ergibt sich im Wesentlichen aus der Ausleihung an verbundene Unternehmen. Dies betrifft in Höhe von T€ 80.425 Forderungen gegenüber der Gesellschafterin BECKEN AkquiCo GmbH.

Die Reduzierung des Umlaufvermögens resultiert aus der Veränderung der Position zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderer Vorräte i.H.v. T€ 144.764.

Objekt
Berlin



Prognose – Chancen- & Risikobericht

1. Prognosebericht

Bis zum Herbst des vergangenen Jahres rechneten viele Experten für das Jahr 2023 in Deutschland mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung. Nachdem das Wachstum im Jahr 2022 letztlich doch besser ausgefallen ist, als in den nach Ausbruch von Ukrainekrieg und Energiekrise angepassten Prognosen erwartet, haben die ersten Forschungsinstitute ihre Vorhersagen zur Jahreswende wieder nach oben gesetzt. Viele Volkswirte rechnen nun für das laufende Jahr eher mit einer Stagnation oder sogar einem leichten BIP-Zuwachs. Die größte Gefahr für die Konjunktur, ein Gasemangel, scheint inzwischen ausgeschlossen²⁰. Alle Prognosen sind jedoch weiterhin mit großer Unsicherheit behaftet.

Der EZB-Rat geht davon aus, dass er die Zinsen im Jahr 2023 weiter anheben wird. Nach den Aussagen der EZB-Chefin Christine Lagarde auf der Pressekonferenz am 15. Dezember 2022 sind die Anleiherenditen weiter gestiegen. Die Märkte rechnen also mit weiteren Zinsschritten und einem langfristig höheren Zinsniveau²¹. Dies dürfte die Entwicklung im Wohnungsbau weiter bremsen und auch den Investmentmarkt belasten. Sollte sich im Jahresverlauf ein Ende der Zinserhöhungen abzeichnen, wird die Planungssicherheit der Akteure verbessert, was zu einer Marktbelebung führen könnte.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, insbesondere in den Metropolregionen, dürfte auch bei den weiter durch Unsicherheit geprägten Rahmenbedingungen hoch bleiben.

Immobilienmanagement für institutionelle und private Investoren

Das Immobilienmanagement für institutionelle und private Investoren hat für die INDUSTRIA weiter an Bedeutung gewonnen. In Zusammenarbeit mit der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, als Kapitalverwaltungsgesellschaft, hat das Unternehmen seit 2010 zehn Immobilien-Spezialfonds und einen Immobilien-Publikumsfonds aufgelegt.

Das Immobilienmanagement für institutionelle und private Investoren ist neben dem Vertrieb von Wohnungen das Kerngeschäft der INDUSTRIA, in dem Marktkontakte, Know-how, Ankaufs- und Vertriebsstärke der Gesellschaft genutzt werden. Dabei ist es Ziel, Managementleistungen umfassend anzubieten und Deckungsbeiträge sowohl aus Ankauf, Management als auch Vertrieb zu generieren. Ein weiterer Ausbau des Geschäftsfeldes ist vorgesehen.

Mit dem offenen Immobilien-Publikumsfonds „FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND“ bietet die INDUSTRIA seit August 2015 auch privaten Kapitalanlegern die Möglichkeit, indirekt in Wohnimmobilien zu investieren. Der Fonds hat im Jahr 2022 ein Bruttovermögen von über 1,1 Mrd. € erreicht. Mit ihm sind hohe Wachstums- und Ertragschancen verbunden.

Der Anlageschwerpunkt des Fonds liegt auf Wohnimmobilien in ganz Deutschland. Zum Jahresende 2022 beträgt das Nettovermögen ca. 973,5 Mio. €, das Ankaufsvolumen im Berichtsjahr lag bei rund 180,6 Mio. €. Der Fonds soll in den nächsten Jahren weiterhin wachsen. Die Eigenkapitalunterlegung beträgt rund 930,0 Mio. €. Mit einer Cash-Call/Cash-Stop-Strategie erfolgt eine Liquiditätssteuerung parallel zu den Immobilienankäufen. Der Fonds wird in Zusammenarbeit mit verschiedenen Vertriebspartnern unter anderem aus Sparkassen und Banken platziert.

Verkauf von Eigentumswohnungen

Die Gesellschaft ist auf den Vertrieb von Eigentumswohnungen an private Kapitalanleger spezialisiert. Die Nachfrage von Kapitalanlegern nach Wohninvestitionen ist vor dem Hintergrund gestiegener Zinsen und der Sorge vor einer drohenden Rezession gesunken. Die strategische Ausrichtung auf das Kapitalanlegergeschäft ist ein wichtiger Wettbewerbsvorteil im Marktsegment.

Die Gesellschaft hat im Jahr 2022 in der Privatisierung 75 % ihrer Verkäufe mit Kapitalanlegern realisiert. Das Geschäftsfeld wird durch den Vertrieb von Neubau-Eigentumswohnungen auch als Dienstleistung durch die NBW Vertriebs GmbH, Frankfurt am Main weiter ausgebaut. Ziel dabei ist, Kapitalanlegern einen umfassenden Service für ihr Immobilien-Investment zu bieten.

Eigene Immobilienbestände

Zum Jahresende 2022 ist die INDUSTRIA Eigentümer von 329 Wohn- und Gewerbeeinheiten, mit denen eine Wohn- und Nutzfläche von 22.060 m² und eine Jahres-Sollmiete von 2,16 Mio. € verbunden ist. Davon entfallen 26 % der Mieteinnahmen auf Neubauten, die als Forward-Deal erworben und in den Jahren 2020/ 2021 fertig gestellt wurden und insgesamt 19 % der Flächen im eigenen Bestand ausmachen. Die daraus zu erwirtschafteten Mieterträge werden sich auf Grund des anhaltenden Abverkaufs in Folge weiter deutlich mindern.

Gesamterwartung

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig angespannten wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit Unsicherheiten verbunden. Während die Pandemiebekämpfung durch die Bundesregierung im neuen Geschäftsjahr abgeschlossen werden sollte, ist durch den Ukraine-Krieg und die gegen Ende des ersten Halbjahres 2022 einsetzende Inflation eine zuverlässige Einschätzung auf den Geschäftsverlauf schwieriger geworden.

Auf Unternehmensebene erwarten wir einen deutlichen Rückgang des EBT und des damit einhergehenden ausschüttungsfähigen Gewinns für das Geschäftsjahr 2023. Es wird gemäß der aktuellen Planung mit einem EBT von 11,6 Mio. EUR gerechnet. Der ausschüttungsfähige Gewinn (vor etwaigen Entnahmen aus Rücklagen) ist mit 7,8 Mio. EUR geplant. Ursächlich sind die en-bloc-Verkäufe im Geschäftsjahr 2022, deren Höhe die des Folgejahres übersteigen werden.

Im Bereich Vertrieb sind weitere en-bloc-Verläufe geplant. Allerdings wird der Sondereffekt gegenüber dem Geschäftsjahr 2022 deutlich geringer ausfallen, da ein großer Teil der eigenen Immobilien im Jahr 2022 verkauft wurde. Die Vermarktungssituation, der noch im Bestand befindlichen Immobilien wird auf einem guten Niveau verbleiben, da gerade in Zeiten hoher Inflation gerne in Sachwerte investiert wird. Gegenläufig wirkt sich jedoch das steigende Zinsniveau aus, welche die Finanzierung für Anleger schwieriger gemacht hat.

Im Bereich unserer Betreuungstätigkeit erwarten wir, dass durch die Übergabe sich im Bau befindlicher Objekte in unsere betreuten Fonds, die verwalteten Assets unter Management weiter erhöhen werden. Ein Einbruch des Immobilienmarkts in den von INDUSTRIA betreuten geografischen Gebieten erscheint aus heutiger Sicht als unwahrscheinlich, weshalb der Marktwert der betreuten Immobilien weiterhin als stabil anzusehen ist. Insbesondere durch die Übergabe von im Bau befindlichen Liegenschaften werden sich daher die Fee-Einnahmen weiter erhöhen. Des Weiteren wird voraussichtlich im Geschäftsjahr die Auflage der Fonds Logistik und Health Care erstmalig erfolgen.

²⁰ Vgl. „Konjunktur – Fünf Gründe, warum die befürchtete Rezession ausbleiben könnte“, Handelsblatt, 17.01.2023

²¹ Vgl. Vgl. EZB Pressemitteilung vom 15.12.2022

2. Chancen- und Risikobericht

Chancen

Der Wohnungsmarkt in Deutschland wird weiterhin durch eine hohe Nachfrage von privaten und institutionellen Investoren nach Kapitalanlagen in Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser geprägt sein. Die Nachfrage konzentriert sich neben den Ballungszentren und Städten > 100.000 Einwohner weiter auch auf B- und C-Lagen. Hintergrund sind unverändert das fehlende Investitionsangebot und die im Vergleich zu Alternativen attraktiven Renditen. In den wirtschaftsstarke Ballungsräumen wird die Wohnungsnachfrage auch aufgrund der erhöhten Zuwanderung weiter steigen. Eine weitere Erhöhung der Kaufpreise aufgrund stark gestiegener Baukosten ist jedoch eher unwahrscheinlich, der zwischenzeitlich gestiegene Zins für die Finanzierung stehen dem u.a. entgegen. Die INDUSTRIA ist sowohl über die eigenen Immobilien als auch über die betreuten Immobilien-Spezialfonds in diesen Regionen investiert und wird die sich hieraus ergebenden Chancen aktiv nutzen.

Den sich in einer Marktsituation mit hoher Nachfrage und steigenden Preisen bietenden Chancen stehen marktübliche Risiken gegenüber, die die Gesellschaft über ein Risikomanagementsystem, dessen Bestandteile umfangreiche und etablierte Planungs-, Genehmigungs- und Berichterstattungssysteme sind, überwacht. Ziel ist es, sowohl strategische als auch geschäftsspezifische Risiken aufzudecken, zu überwachen und durch geeignete Maßnahmen zu steuern. Zusätzlich sind für die Asset- und Property-Managementleistungen gegenüber Dritten Vermögensschadenshaftpflichtversicherungen geschlossen. Die Risiken werden dabei von ihrer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft unterteilt in „gering“, „mittel“ oder „hoch“.

Aufgrund der Zunahme der Haushalte und einer erhöhten Nachfrage nach mehr Wohnraum pro Person wird auch die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter zunehmen. Dabei wird insbesondere im Neubaubereich den steigenden Energiekosten weiterhin durch Erstellung von Gebäuden, die den Passivhausstandard erfüllen, Rechnung getragen.

Insgesamt überwiegen die sich durch den Wohnungsmarkt ergebenden Chancen die derzeit bestehenden Risiken. Dies spiegelt sich auch in den Wirtschaftsplänen der Jahre 2022 bis 2032 wider, die von einem stetigen Wachstum der Gesellschaft ausgehen.

Einige der im Lagebericht gemachten Angaben enthalten zukunftsbezogene Aussagen. Diese wurden auf Grundlage unserer Erwartungen und Einschätzungen über zukünftige, uns betreffende Ereignisse formuliert. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen unterliegen naturgemäß Risiken und Ungewissheiten, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ereignisse abweichen oder schlechter als beschrieben ausfallen.

Leistungswirtschaftliche Risiken

Die INDUSTRIA verfügt insbesondere durch das Bestandsmanagement für eigene Immobilien, dem Vertrieb von Eigentumswohnungen und Mietshäusern, sowie der Übernahme von Managementleistungen für Dritte über eine stabile Ertrags- und Risikolage.

Durch den Abverkauf eigener Immobilienbestände hat das Geschäftsfeld Bestandsmanagement für eigene Immobilien an Bedeutung verloren. Risiken aus Forderungsausfällen für abgerechnete Mietforderungen und Betriebskosten werden auch auf Grund der geringeren eigenen Immobilienbestände als wenig bedeutsam angesehen. Das Mietausfallrisiko ist durch die Vielzahl der Einzelmietverträge mit Wohnungsmietern breit gestreut und wird daher auch unter Einbeziehung und Betrachtung der Corona Situation als unwesentlich eingeschätzt. Mit den Mieteinnahmen können die üblichen Kosten der Wohnungsbewirtschaftung und der Gesellschaft in hohem Maße gedeckt werden.

Die Gesellschaft bietet auch im Jahr 2023 im Bereich „Vertrieb von Wohneigentum“ Investitionen in deutschen Ballungsräumen an. Durch die geänderten Rahmenbedingungen auch bei der Finanzierung besteht das Risiko, dass die avisierten Verkaufspreise nicht wie vorgesehen zu erzielen sind und es zu erhöhten Kaufpreisabschlägen kommen kann. Das Risiko wird derzeit als gering eingeschätzt, da ein Verkauf der Wohnungen nicht zwingend zum jetzigen Zeitpunkt erfolgen muss.

Im Dienstleistungssektor erzielt die Gesellschaft aus der Immobilienakquisition und der „Due Diligence“ sowie der Übernahme von Management- und Vertriebsleistungen stabile Gebühreneinnahmen. Die Gesellschaft ist insbesondere für institutionelle und private Investoren als „Asset Manager“ und in der Verwaltung tätig. Insgesamt betreut die Gesellschaft aktuell über 18.600 eigene und fremde Wohneinheiten überwiegend für Immobilienfonds. Ein Verlust von betreuten fremden Wohneinheiten könnte eine negative Auswirkung auf die Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft haben. Das Risiko wird als gering angesehen.

Im Bestandsmanagement für fremde Immobilien wurden die Erlöse durch sozialverträgliche Mieterhöhungen weiter optimiert. Durch gezielte Modernisierungen der Wohnungen wird etwaiger Leerstand weiter abgebaut. Dies hat positive Auswirkungen auf die Rendite der jeweiligen Objekte und führt insbesondere bei den Objekten der Immobilienfonds zu einer Wertsteigerung, die sich sodann positiv in der der INDUSTRIA zustehenden Portfolio-managementgebühr niederschlägt. Risiken aus Verwalterhaftungen bei der Durchführung von Betreuungsverträgen werden ebenfalls als gering eingeschätzt.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Die Liquidität für das operative Geschäft der Gesellschaft wird durch die geplanten Erlöse aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen, en-bloc-Verkäufe und aus dem Fondsgeschäft gesichert.

Fremdfinanzierungen werden in Abstimmung mit den Gesellschaftern dargestellt. Zins- und Tilgungsabsprachen sind dabei auf das Geschäftsmodell der INDUSTRIA ausgerichtet. Kredittilgungen werden hier weitgehend im Zusammenhang mit Immobilienverkäufen fällig.

Die Gesellschaft hatte zum Jahresanfang sechs Inhaberschuldverschreibungen (IHS) mit einem Emissionsvolumen von insgesamt 119 Mio. € ausstehend. Es wurden zu den bestehenden IHS keine weiteren IHS emittiert. Im Geschäftsjahr 2022 sind insgesamt vier IHS mit einem Emissionsvolumen von 72 Mio. € ausgelaufen. Insgesamt belief sich das Volumen aufgelegter IHS auf 50 Mio. €. Hiervon wurden bis zum 31.12.2022 45 Mio. € in Anspruch genommen. In den folgenden Geschäftsjahren fällige Inhaberschuldverschreibungen werden sukzessive abgelöst. Eine Refinanzierung erfolgt durch Umsatzerlöse aus Verkäufen oder Mittel durch die Gesellschafter.

Die Entwicklung der Zinsmärkte wird durch die Gesellschaft laufend beobachtet. Ein Zinsänderungsrisiko besteht generell bei Darlehensneuaufnahmen. Für 2023 wird keine Darlehensneuaufnahme geplant. Das Liquiditätsrisiko der Gesellschaft wird insgesamt als gering eingeschätzt.

Personalrisiken

Das Unternehmen arbeitet mit einem qualifizierten und motivierten Mitarbeiterteam. Die Entscheidungsprozesse sind bei aufgabenbezogener Funktionstrennung auf abteilungsüber-

greifende Teamprozesse ausgerichtet. Das Ausfallrisiko einzelner Mitarbeiter wird hierdurch reduziert, gleichzeitig wird das Risiko von Fehlentscheidungen minimiert. Risiken aus vorsätzlichen rechtswidrigen Handlungen werden vermindert durch ein internes Kontrollsystem bestehend aus Funktionstrennung, dem „Vier-Augen-Prinzip“, Verfahrensbeschreibungen und Arbeitsanweisungen. Die Einhaltung wird durch die externe Revision durch die Domizil-Revisions AG, Frankfurt am Main, im Rahmen ihrer Prüfungen turnusmäßig überwacht. Risiken im Personalbereich werden intern als Teil unseres IKS fortlaufend überwacht. Es wurden keine weiteren rückstellungspflichtigen Risiken und Verpflichtungen identifiziert. Insgesamt werden die Personalrisiken als gering eingeschätzt.

Informationstechnische Risiken

Zur Vermeidung potenzieller IT-Risiken werden umfangreiche technische und organisatorische Maßnahmen, wie z. B. Schulungen, Zugangsbeschränkungen und Zugriffskontrollen, durchgeführt. Definierte Sicherheitsanforderungen begrenzen den Zugriff Unbefugter und sorgen zugleich für den Datenschutz und die Zugangskontrolle. Zum Schutz gegen das Eindringen von Viren wird regelmäßig das Virenschutzprogramm aktualisiert. Die Betreuung der IT-Systeme erfolgt durch eigene und qualifizierte Mitarbeiter der IT-Abteilung der Degussa Bank AG sowie durch ein externes beauftragtes IT-Unternehmen. Insgesamt werden die informationstechnischen Risiken als gering eingeschätzt.

Reputations-Risiken

Unter einem Reputationsrisiko wird die Gefahr eines Vertrauens- oder Ansehensverlustes des Unternehmens bei ihren Anspruchsgruppen aufgrund von negativen Ereignissen im Rahmen der Geschäftstätigkeit verstanden. Zu diesen Anspruchsgruppen zählen insbesondere Öffentlichkeit und Medien, Mitarbeiter und Kunden, Mieter und Käufer, Investoren und Geschäftspartner. Die INDUSTRIA hat Verhaltensregeln bezüglich interner sowie externer Aspekte hinsichtlich Environmental, Social und Governance (ESG) in Unternehmensrichtlinien verankert. Sie werden gemeinschaftlich im Unternehmen beachtet und weiterentwickelt. Insgesamt werden die reputationspezifischen Risiken als gering eingeschätzt.

Sonstige Risiken

Rechtliche Risiken: Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist die Gesellschaft auch rechtlichen Risiken, insbesondere in Form von Rechtsstreitigkeiten, ausgesetzt. Für anhängige Rechtsstreitigkeiten sind in dem erforderlichen Umfang Rückstellungen gebildet worden. Das Unternehmen erwartet aus keinem der laufenden Prozesse eine wesentliche negative Auswirkung auf die wirtschaftliche oder finanzielle Situation.

Umweltrisiken: Die INDUSTRIA ist Eigentümerin von bebauten und unbebauten Grundstücken. Es bestehen keine wesentlichen Risiken aus Altlasten. Das Immobilienportfolio ist besonderen Risiken aus Umwelteinflüssen ausgesetzt, dazu gehören schwere Wetterereignisse wie Sturm oder Hochwasser. Bedingt durch den Klimawandel ist ein erhöhtes Aufkommen solcher Ereignisse möglich. Um dem Klimawandel entgegenzuwirken, ist die Einführung verschärfter Energieeffizienzstandards denkbar, was Auswirkungen auf die Bewertung von Bestandsobjekten haben kann. Bei Neubauprojekten erwirbt die INDUSTRIA nur Objekte unter Anwendung der Energieeinsparverordnung (EnEV) und achtet auf Aspekte wie umweltverträgliche Mobilitätsanbindungen. Bei Bestandsobjekten plant das Unternehmen sukzessive energetische Sanierungen vorzunehmen.

Schadensrisiken: Gegen Risiken ihres Geschäfts hat sich die INDUSTRIA in dem erforderlichen Umfang abgesichert. Die Immobilien sind insbesondere gegen Sachschäden wie Hagel, Sturm, Feuer usw. versichert. Zusätzlich wurden Haftpflichtversicherungen abgeschlossen. Die Schadenrisiken sehen wir daher als gering an.

Risiken aus der Auswirkung des Ukraine-Krieges und der COVID-19 Pandemie: Der im Jahr 2022 ausgebrochene Krieg in der Ukraine wird voraussichtlich auch Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft und das gesamtwirtschaftliche Umfeld haben. Die Interdependenzen auf die wirtschaftliche Entwicklung

der INDUSTRIA lassen sich aktuell noch nicht beurteilen. Das Marktumfeld für Immobilienverkäufe ist aber inflationsgetrieben ungünstiger als in Vorjahren zu beurteilen. Dies zeigt sich in seit Jahren erstmals wieder fallenden Immobilienpreisen. Seit Februar 2022 sind die Energiepreise (insb. Gas und Strom) als Folge des Ukraine-Konflikts drastisch gestiegen. Die Befürchtung in der Branche war, dass vermehrt Mietausfälle zu verzeichnen sein werden. Wegen des milden vierten Quartals 2022 und der Unterstützungsmaßnahmen des Staates ist auch hier nicht davon auszugehen, dass dieses Szenario eintritt. Auf freiwilliger Basis hat die Gesellschaft Anpassungen der Nebenkostenvorauszahlungen mit Mietern geschlossen. Die Auswirkung des Ukraine-Konflikts in Bezug auf Mietausfälle kann daher als gering angesehen werden. Auswirkungen aus der COVID-19 Pandemie auf die künftige Geschäftstätigkeit werden nicht mehr erwartet.

Wir verweisen auch auf unsere Ausführungen im Anhang zu Vorgängen von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind (Nachtragsbericht).

Gesamtbild der Risiken

Insgesamt sind aus heutiger Sicht keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

Frankfurt am Main, den 06. Februar 2023

INDUSTRIA WOHNEN GmbH
Geschäftsführung

Ahlborn Hau Wirtz

Objekt Braunschweig



Investments verlangen Vertrauen.

Anleger und Mieter vertrauen auf unsere Arbeit und erwarten hochwertige, moderne und effiziente Gebäude. Attraktive Immobilien sorgen für niedrige Leerstände und sicherere Mieteinnahmen. Zudem weisen diese Gebäude, die an internationale Standards angepasst sind, eine hohe Wertbeständigkeit auf, was einen Mehrwert beim Verkauf darstellt. Kurzum, alle Interessengruppen fordern und vertrauen auf eine Leistung von uns, die gleichermaßen wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll ist. An diesen Wünschen und Bedürfnissen lassen wir uns messen – Tag für Tag.

03

UNTERNEHMENSABSCHLUSS

Bilanz	S. 40
Gewinn- und Verlustrechnung	S. 43
Anhang	
Allgemeine Angaben	S. 46
Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	S. 46
Angaben zur Bilanz	S. 50
Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	S. 55
Sonstige Angaben	S. 56
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	S. 60

Bilanz Aktiva

A. ANLAGEVERMÖGEN	31.12.2022	31.12.2021
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	2.465.251,80	2.557.372,80
2. Geleistete Anzahlungen	905.465,10	342.232,58
	3.370.716,90	2.899.605,38
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.180.954,31	10.573.431,08
2. Grundstücke ohne Bauten	68.233,08	68.233,08
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	875.268,67	995.258,67
	4.124.456,06	11.636.922,83
III. Finanzanlagen		
1. Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	80.424.512,61	
2. Beteiligungen	10.503.581,21	10.574.176,41
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.560.00,00	
Anlagevermögen insgesamt	99.983.266,78	25.110.704,62
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	273.325,64	273.325,64
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00	53.694.338,10
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	40.717.680,46	131.664.894,17
4. Unfertige Leistungen	1.250.542,83	1.372.908,66
	42.241.548,93	187.005.466,57
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	167.806,43	618.780,60
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	10.575.229,61	649.563,63
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.494.583,74	1.155.669,05
4. Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	0,00	1.610.414,50
5. Sonstige Vermögensgegenstände	6.766.873,41	6.513.404,63
	20.004.493,19	10.547.832,41
III. Wertpapiere		
1. Sonstige Wertpapiere	3.134.573,59	4.293.246,43
IV. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	29.471.456,92	24.180.149,60
Umlaufvermögen insgesamt	94.852.072,63	226.026.695,01
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Aktive Rechnungsabgrenzung	177.203,00	29.750,00
	195.012.542,41	251.167.149,63

Passiva

A. EIGENKAPITAL	31.12.2022	31.12.2021
I. Stammkapital	4.270.000,00	4.270.000,00
II. Kapitalrücklage	4.113.527,25	4.113.527,25
III. Gewinnrücklagen		
1. Bauerneuerungsrücklage	8.246.080,26	8.246.080,26
2. Andere Gewinnrücklagen	13.554.717,74	13.554.717,74
	21.800.798,00	21.800.798,00
IV. Bilanzgewinn	25.744.638,03	10.100.000,00
Eigenkapital insgesamt	55.928.963,28	40.284.325,25
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.009.617,00	966.168,00
2. Steuerrückstellungen	7.414.028,75	782.442,29
3. Sonstige Rückstellungen	13.363.841,98	2.577.567,23
Rückstellungen insgesamt	21.787.487,73	4.326.177,52
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Anleihen	45.593.590,93	119.825.264,93
– davon konvertibel 0,00 (i. Vj. 0,00) –		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.701.239,55	0,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	30.495.246,58	30.495.240,56
4. Erhaltene Anzahlungen	1.667.512,82	1.532.422,45
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	458.861,68	542.479,30
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.407.124,21	1.663.877,65
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	51.994.597,14
8. Sonstige Verbindlichkeiten	3.972.515,63	502.764,83
– davon aus Steuern 652.254,33 EUR (i. Vj. 438.569,93 EUR) –		
Verbindlichkeiten insgesamt	117.296.091,40	206.556.646,86
	195.012.542,41	251.167.149,63

Alle Angaben in Euro

Gewinn- & Verlust-Rechnung

Objekt
Mainz

31.12.2022 31.12.2021

1. Umsatzerlöse		
a. aus der Hausbewirtschaftung	6.074.614,59	8.470.258,21
b. aus dem Verkauf von Grundstücken	224.257.671,24	31.108.110,70
c. aus Betreuungstätigkeit	27.534.758,28	25.115.774,98
	257.867.044,11	64.694.143,89
2. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-122.365,83	-122.299,51
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.534.383,20	907.529,01
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-3.378.044,47	-4.829.566,62
b. Aufwendungen für den Verkauf von Verkaufsgrundstücken	-183.938.677,68	-23.191.171,64
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-9.734.886,12	-7.382.783,40
	-197.051.608,27	-35.403.521,66
5. Rohergebnis	62.227.453,21	30.075.851,73
6. Personalaufwand		
a. Löhne und Gehälter	-10.728.998,27	-10.176.680,51
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung 234.054,20 (i. Vj. 181.356,38) –	-1.918.446,99	-1.875.737,20
	-12.647.445,26	-12.052.417,71
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.383.200,66	-1.216.141,60
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.476.384,88	-6.301.146,98
9. Erträge aus Beteiligungen	0,00	800.753,64
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.241.125,26	283.758,82
11. Negative Einlagenzinsen auf Bankguthaben	-59.963,32	-175.016,39
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon aus der Aufzinsung v. Rückstellungen 18.070,00 (i. Vj. 20.069,00) –	-2.257.570,35	-4.421.825,11
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-11.579.178,96	-1.658.512,41
14. Ergebnis nach Steuern	26.064.835,04	5.335.303,99
15. Sonstige Steuern	-320.197,01	-274.093,70
16. Jahresüberschuss	25.744.638,03	5.061.210,29
17. Entnahme aus der Gewinnrücklage Andere Gewinnrücklagen	0,00	5.038.789,71
18. Bilanzgewinn	25.744.638,03	10.100.000,00

Alle Angaben in Euro



ANHANG

Allgemeine Angaben	S.46
Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	S.46
Angaben zur Bilanz	S.50
Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	S.55
Sonstige Angaben	S.56

Anhang Geschäftsjahr 2022

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der INDUSTRIA WOHNEN GmbH (nachstehend INDUSTRIA) wurde nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften unter Beachtung der Bestimmungen des HGB und des GmbHG aufgestellt.

Für die Gliederung der Bilanz wurden die Formblattvorschriften für Wohnungsunternehmen zugrunde gelegt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Nummer HRB 8427 eingetragen.

Die Ausweisstetigkeit wurde im Berichtsjahr bis auf die folgenden Ausnahmen eingehalten:

Im Berichtsjahr wurden Forderungen gegen ein Beteiligungsunternehmen aus einem Darlehensvertrag in die Ausleihungen gegen Beteiligungsunternehmen umgliedert, da es sich um ein langfristiges Darlehen handelt. Im Vorjahr wurde der Darlehensbetrag nebst Zinsen in Höhe von T€ 1.610 noch in den Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, ausgewiesen. Im Berichtsjahr sind Forderungen gegen von der INDUSTRIA verwaltete Fonds, die im Vorjahr in Höhe von T€ 1.000 noch unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen wurden, erstmals in den Forderungen aus Betreuungstätigkeit ausgewiesen. Zudem wurden Forderungen, die im Vorjahr unter den Forderungen aus Betreuungstätigkeit ausgewiesen wurden, in die sonstigen Vermögensgegenstände umgliedert. Diese Forderungen beliefen sich im Vorjahr auf T€ 238. Ferner wurden im Vorjahr Um-

satzsteuerforderungen in Höhe von T€ 192 mit den sonstigen Verbindlichkeiten saldiert. Im Berichtsjahr erfolgte der Ausweis dieser Umsatzsteuerforderungen in den sonstigen Vermögensgegenständen. Eine Anpassung der Vorjahresbilanz auf Grund der Umgliederungen fand nicht statt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitanteiliger linearer Abschreibungen von 10 % bis 25 % p. a.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Die Eigenleistungen umfassen im Wesentlichen Verwaltungsleistungen. Die Zinsen für Fremdkapital, das zur Finanzierung der Herstellung eines Vermögensgegenstands verwendet wird, werden nicht einbezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Sachanlagevermögens werden wie folgt vorgenommen:

- Wohn- und Geschäftsbauten wurden nach der Restnutzungsdaueremethode auf Basis einer Gesamtnutzungsdauer von grundsätzlich 50 Jahren abgeschrieben.
- Bei Garagen wird eine Nutzungsdauer von 20 Jahren zugrunde gelegt.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung wird zeitanteilig unter Anwendung der linearen Methode und unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 10 % bis 25 % p. a. abgeschrieben.

– „Geringwertige Anlagegüter“ mit Anschaffungskosten bis EUR 250,00 werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben. Anlagegüter mit Netto-Anschaffungskosten von über EUR 250,00 bis EUR 1.000,00 wurden bis 2017 in einen Sammelposten eingestellt und über fünf Jahre linear abgeschrieben. Ab dem Jahr 2018 wurde die Sofortabschreibung für sogenannte geringwertige Wirtschaftsgüter mit Netto-Anschaffungskosten von über EUR 250,00 bis EUR 800,00 gewählt.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Die Bewertung der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte ohne Bauten und mit fertigen Bauten im Umlaufvermögen erfolgten zu Anschaffungskosten bzw. zu niedrigeren beizulegenden Zeitwerten. In Vorjahren wurden Fremdkapitalzinsen für im Bau befindliche Bauprojekte aktiviert. Bestände bei denen Zinsen aktiviert wurden, wurden im Geschäftsjahr abverkauft

Die Bilanzierung der unfertigen Leistungen erfolgt zu Anschaffungskosten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert angesetzt. Erkennbaren Risiken wurde durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens wurden unter Beachtung des Niederstwertprinzips zum Nennwert aktiviert.

Die flüssigen Mittel wurden zum Nennwert angesetzt.

Der Ausweis und die Darstellung des Eigenkapitals erfolgt gem. § 272 Abs. 1 HGB zum Nennbetrag.

Die Bewertung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen erfolgt nach den anerkannten Grundsätzen der Versicherungsmathematik unter Anwendung des Anwartschaftsbarwertverfahrens („Projected Unit Credit“-Methode). Sie sind nach § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit ihrem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag unter Berücksichtigung eines Rententrends in Höhe von 1,75 % (i. Vj. 1,75 %) angesetzt. Die Abzinsung erfolgte mit einem Rechnungszinssatz von 1,79 % (i. Vj. 1,87 %) p. a. unter Verwendung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck.

Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 Satz 1 HGB aus der Bewertung der Pensionsverpflichtungen mit dem durchschnittlichen Marktzins von 10 Jahren und der bisherigen Regelung von 7 Jahren beträgt T€ 38 (i.Vj. T€ 59) und ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB in dieser Höhe ausschüttungsgesperrt. Zur Berechnung wurde ein Zinssatz in Höhe von 1,45% (i.Vj. 1,35 %) verwendet.

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag unter Berücksichtigung zukünftiger Preis- und Kostensteigerungen bemessen.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Aktive und passive Steuerlatenzen werden miteinander saldiert. Ergeben sich aktive Steuerlatenzen gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB, werden diese nicht aktiviert.

Objekt
Dietzenbach



C. Angaben zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel (Anlage 1 zum Anhang) dargestellt.

Unter immateriellen Vermögensgegenständen sind im Wesentlichen entgeltlich erworbene EDV-Nutzungsrechte ausgewiesen.

Die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten umfassen Wohnbauten auf eigenen Grundstücken und auf Erbbaurechten sowie Wohnungen in nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) umgewandelten Anlagen.

Die Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen in voller Höhe ein Darlehen gegen einen Gesellschafter.

Die Ausleihungen an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht betreffen in voller Höhe ein gewährtes Darlehen.

Anlagenspiegel

Entwicklung des Anlagevermögens
im Geschäftsjahr 2022

BILANZPOSTEN	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN			BUCHWERTE		
	Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2022	Stand 01.01.2022	Abschreib. d. Gesch.- jahres	Veränd. i. Z. m. Abgängen	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2021
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	5.283.291,27	910.033,36	493.659,85	5.699.664,78	2.725.918,47	1.002.154,36	493.659,85	3.234.412,98	2.465.251,80	2.557.372,80
2. Geleistete Anzahlungen	342.232,58	563.232,52	0,00	905.465,10	0,00	0,00	0,00	0,00	905.465,10	342.232,58
Summe Vermögensgegenstände	5.625.523,85	1.473.265,88	493.659,85	6.605.129,88	2.725.918,47	1.002.154,36	493.659,85	3.234.412,98	3.370.716,90	2.899.605,38
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	13.670.164,97	6.318,90	9.697.071,07	3.979.412,80	3.096.733,89	132.042,90	2.430.318,30	798.458,49	3.180.954,31	10.573.431,08
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	68.233,08	0,00	0,00	68.233,08	0,00	0,00	0,00	0,00	68.233,08	68.233,08
3. andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.651.144,03	137.907,40	802.511,79	1.986.539,64	1.655.885,36	249.003,40	793.617,79	1.111.270,97	875.268,67	995.258,67
Summe Sachanlagen	16.389.542,08	144.226,30	10.499.582,86	6.034.185,52	4.752.619,25	381.046,30	3.223.936,09	1.909.729,46	4.124.456,06	11.636.922,83
III. Finanzanlagen										
1. Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	0,00	80.424.512,61	0,00	80.424.512,61	0,00	0,00	0,00	0,00	80.424.512,61	10.574.176,41
2. Beteiligungen	10.574.176,41	0,00	70.595,20	10.503.581,21	0,00	0,00	0,00	0,00	10.503.581,21	10.574.176,41
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	1.560.000,00	0,00	1.560.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.560.000,00	10.574.176,41
Summe Finanzanlagen	10.574.176,41	81.984.512,61	70.595,20	92.488.093,82	0,00	0,00	0,00	0,00	92.488.093,82	10.574.176,41
Summe Anlagevermögen	32.589.242,34	83.602.004,79	11.063.837,91	105.127.409,22	7.478.537,72	1.383.200,66	3.717.595,94	5.144.142,44	99.983.266,78	25.110.704,62

Alle Angaben in Euro

Umlaufvermögen

Die Grundstücke ohne Bauten umfassen im Wesentlichen bebauungsfähige Grundstücke.

Die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit fertigen Bauten betreffen überwiegend Grundstücke und Erbbaurechte mit Miet- und Eigentumswohnungen, die kurz- und mittelfristig zur Veräußerung als Eigentumswohnungen, ggf. nach vorheriger Umwandlung, vorgesehen sind oder ohne Umwandlung „en bloc“ verkauft werden sollen.

Unter den unfertigen Leistungen werden Ansprüche aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten gezeigt.

Alle Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die Forderungen aus Grundstücksverkäufen betreffen ausstehende Kaufpreiszahlungen aus Wohnungsveräußerungen und Hausverkäufen.

Die Forderungen aus Betreuungstätigkeit betreffen im Wesentlichen Forderungen aus der Fondsbetreuung.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus Ertragssteuererstattungen iHv. T€ 4.050 (i. Vj T€ 3.058) und Hausgeldzahlungen für die sich im Eigentum der INDUSTRIA befindlichen Mietwohnungen bei den Wohnungseigentümergeinschaften iHv. T€ 1.245 (i. Vj. T€ 1.285).

In den Wertpapieren des Umlaufvermögens sind ausschließlich die im Eigenbestand gehaltene Anteile an dem offenen Immobilien-Publikumsfonds FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND enthalten.

Es bestehen aktive latente Steuern. Bei der Berechnung der aktiven latenten Steuern wurde ein kombinierter Steuersatz in Höhe von 31,9 % angewendet. Dieser setzt sich zusammen aus dem KSt-Satz (inkl. SolZ) von 15,8 % sowie dem GewSt-Satz von 16,1 %. Die latenten Steuern ergeben sich aus temporären Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz insbesondere aufgrund der unterschiedlichen Ansatz- und Bewertungsgrundlagen bei Rückstellungen. Die aktiven latenten Steuern wurden nicht aktiviert.

Eigenkapital

Das Stammkapital iHv T€ 4.270 wird von der BECKEN AkquiCo GmbH, Hamburg zu 89,9% und der Degussa Bank AG, Frankfurt am Main, zu 10,1 % gehalten.

Die Kapitalrücklage i. S. v. § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB setzt sich zum einen zusammen aus dem Überschuss der Kaufpreise über die Nennwerte beim Verkauf von eigenen Anteilen im Geschäftsjahr 2000 iHv. T€ 2.114. Zum anderen umfasst die Kapitalrücklage weitere T€ 2.000, welche durch die Verschmelzung der INDUSTRIA Immobilien GmbH auf die INDUSTRIA WOHNEN zum 1. Januar 2018 gemäß § 2 Nr. 1 UmwG der Kapitalrücklage zugeführt wurden.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 01.02.2022 wurde zur Erfüllung des (Vorzugs-) Gewinnausschüttungsanspruchs der Degussa Bank AG eine Entnahme aus den Gewinnrücklagen iHv. T€ 5.039 beschlossen. Zusammen mit dem Jahresüberschuss des Jahres 2021 wurde der sich daraus ergebende Bilanzgewinn ausgeschüttet.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen überwiegend Rückstellungen für Risiken aus en-bloc Verkäufen von Grundstücken nebst (T€ 9.941), für Personalkosten (T€ 716, i.Vj. T€ 815), nicht umlagefähige Kostenanteile in den Hausgeldzahlungen für INDUSTRIA-eigene Wohnungen (T€ 401, i.Vj. T€ 412), Kosten für Rechtsstreitigkeiten, Prozess- und Schadensrisiken (T€ 1.410, i.Vj. T€ 405), ausstehende Rechnungen (T€ 350, i.Vj. T€ 225), sowie Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden (T€ 93, i.Vj. T€ 110).

Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die dinglich gesichert sind, sind aus dem Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2 zum Anhang) ersichtlich.

Die Anleihen beinhalten zwei Inhaber-Teilschuldverschreibungen in Höhe von insgesamt T€ 45.188 (i. Vj. T€ 119.249) nebst abgegrenzter Zinsen (T€ 495; i.Vj. T€ 495). Zum Bilanzstichtag weisen sie eine Höhe von T€ 20.807 (Zinssatz 1,25 % p. a., Laufzeit bis zum 28.06.2023) und T€ 24.381 (1,25 % bis 15.02.2023 / 1,75 % von 12.02.2023 bis 15.02.2024, Laufzeit bis zum 15.02.2024) auf.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern bestehen im Wesentlichen aus einem Schuldscheindarlehen in Höhe von T€ 30.000 (i.Vj. T€ 30.000) (Zinssatz 1,95 % p.a., Laufzeit bis zum 26.02.2027). Zudem werden abgegrenzte Zinsen ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte an sämtlichen noch im Bestand befindlichen Grundstücken und Gebäuden (Beleihungsobjekte) in Höhe von T€ 36.700 besichert. Auch sind sämtliche gegenwärtige und zukünftigen Rechte und Ansprüche aus bestehenden und zukünftig abgeschlossenen Versicherungen für die Beleihungsobjekte an die kreditgebende Bank abgetreten. Ferner wurde mit der kreditgebenden Bank vereinbart, sämtliche gegenwärtigen und zukünftigen Rechte und Ansprüche aus bestehenden und zukünftig abgeschlossenen Mietverträgen der Beleihungsobjekte als Sicherheit an die Bank abzutreten. Auch sind sämtliche gegenwärtigen und zukünftigen Rechte und Ansprüche aus bestehenden und zukünftig abgeschlossenen Verträgen betreffend Betreuungstätigkeiten an die Bank abgetreten. Dieser Abtretungsbetrag ist der Höhe nach auf T€ 8.940 begrenzt.

Verbindlichkeitspiegel

Bilanzposten	Bilanzausweis 31.12.2022 (31.12.2021)	davon sind fällig			davon dinglich gesichert lt. Vj.	Art der Sicherung
		bis 31.12.2023 (bis 31.12.2022)	von 01.01.2024 bis 31.12.2027 (ab 01.01.2023 bis 31.12.2026)	davon Restlaufzeit über 5 Jahre		
Anleihen	45.593.590,93 (119.825.264,93)	21.212.590,93 (73.513.264,93)	24.381.000,00 (46.312.000,00)	0,00 0,00	0,00 0,00	– –
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.701.239,55 0,00	0,00 0,00	33.701.239,55 0,00	0,00 0,00	33.701.239,55 0,00	GPR –
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	30.495.246,58 (30.495.240,56)	495.246,58 (495.240,56)	30.000.000,00 (30.000.000,00)	0,00 0,00	0,00 0,00	– –
Erhaltene Anzahlungen	1.667.512,82 (1.532.422,45)	1.667.512,82 (1.532.422,45)	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	– –
Verbindlichkeiten aus Vermietung	458.861,68 (542.479,30)	458.861,68 (542.479,30)	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	– –
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.407.124,21 (1.663.877,65)	1.378.340,89 (1.610.891,34)	28.783,32 (44.484,90)	0,00 (8.501,41)	0,00 0,00	– –
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (51.994.597,14)	0,00 0,00	0,00 (51.994.597,14)	0,00 0,00	0,00 0,00	– –
Sonstige Verbindlichkeiten	3.972.515,03 (502.764,83)	3.972.515,63 (502.764,83)	0,00 0,00 €	0,00 0,00	0,00 0,00	– –
Summe der Verbindlichkeiten	117.296.091,40 (206.556.646,86)	29.185.068,53 (78.197.063,41)	88.111.022,87 (128.351.082,04)	0,00 (8.501,41)	0,00 (0,00)	

GPR = Grundpfandrechte

Alle Angaben in Euro

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken ergeben sich aus dem Verkauf von Wohnungen und Häusern des Umlaufvermögens (T€ 203.550, i. Vj. T€ 29.330) und des Anlagevermögens (T€ 20.708, i.Vj. T€ 1.778).

In den Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken sind Erlöse von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung nach § 285 Nr. 31 HGB aus drei en-bloc Verkäufen in Höhe von T€ 195.439 ausgewiesen.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit resultieren aus der Fondsbetreuung (T€ 26.107; i. Vj. T€ 23.855) sowie aus der Miet- und WEG-Verwaltung für Dritte (T€ 1.428 i. Vj. T€ 1.261).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 1.377 (i. Vj. T€ 750) enthalten. Diese betreffen im Wesentlichen zum einen die Erstattung bzw. Rückzahlung abziehbarer Vorsteuer aus der Veranlagung für die Jahre 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 und 2022 (T€ 1.235) zum anderen die Auflösung von Rückstellungen.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke beinhalten überwiegend Buchwertabgänge aus Verkäufen von Grundstücken und Bauten des Anlage- und Umlaufvermögens. In den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke sind Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung nach § 285 Nr. 31 HGB aus drei en-bloc Verkäufen aus Buchwertabgängen der verkauften Grundstücke und Gebäude in Höhe von T€ 142.320 ausgewiesen. Ferner sind in den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke noch Aufwendungen in Höhe von T€ 10.241 für Risiken und Verpflichtungen aus Verkaufsverträgen enthalten (überwiegend aus den en-bloc Verkäufen des Berichtsjahres), die zudem eine außergewöhnliche Größenordnung und außergewöhnliche Bedeutung darstellen.

Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen betreffen maßgeblich Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Ankauf von Wohnungen (T€ 2.080, i. Vj. T€ 1.109), Fremdaufwendungen für die Baubetreuung (T€ 2.527, i. Vj. T€ 2.021) und Fremdaufwendungen für die Verwalterbetreuung (T€ 2.324, i. Vj. T€ 1.644).

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde und neutrale Aufwendungen in Höhe von T€ 66 (i. Vj. T€ 0) enthalten.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge enthalten Zinserträge in Höhe von T€ 111 (i.Vj. T€ 111) aus der Verzinsung des Gesellschafterdarlehens Living Circle GmbH. Aus der Verzinsung eines Gesellschafterdarlehens wurden Zinserträge in Höhe von T€ 940 (i.Vj. T€ 0) erzielt.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten in Höhe von T€ 954 (i. Vj. T€ 393) Zinsaufwendungen aus herausgegebenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen und Zinsaufwendungen gegenüber einem Gesellschafter in Höhe von T€ 860 (i. Vj. T€ 98), als auch Zinsaufwand aus einem Schuldscheindarlehen in Höhe von T€ 343 (i. Vj. € 0,00). Im Vorjahr wurden zudem noch Vorfälligkeitsentschädigungen aus der Rückzahlung von Darlehen in Höhe von T€ 3.466 ausgewiesen.

E. Sonstige Angaben

Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten

Aus Mietkautionen und treuhänderisch verwalteten WEG-Konten bestehen Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von T€ 4.552 (i. Vj. T€ 6.810).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

nach § 285 Nr. 3a HGB bestehen wie folgt:

	2022	davon fällig in 2023	davon fällig in 2024–2027
	(T€)	(T€)	(T€)
Miet- und Leasingverträge (Büro, TK-Anlage, Kfz)	790	739	51
Davon gegen die Gesellschafterin Degussa Bank AG	651	651	0

Durchschnittliche Arbeitnehmerzahl

Im Geschäftsjahr 2022 waren durchschnittlich 144 (i. Vj. 142) Angestellte hauptberuflich für die Gesellschaft tätig, davon 136 (i. Vj. 132) kaufmännische und 8 (i. Vj. 10) technische Angestellte. In den durchschnittlich beschäftigten Mitarbeitern des Geschäftsjahres sind wie im Vorjahr 5 Auszubildende enthalten. Ferner wurden im Geschäftsjahr durchschnittlich zwei Geschäftsführer beschäftigt.

Angaben zum Anteilsbesitz

Die INDUSTRIA hält folgende Anteile an anderen Unternehmen, die unter den Finanzanlagen ausgewiesen werden:

	Kapitalanteil	Eigenkapital	Jahresergebnis
	(%)	(T€)	(T€)
PHI Kronsrode GmbH, Hannover*	49,00	18.384	-112
NBW Vertriebs GmbH, Frankfurt am Main**	50,00	460	-44
Objektgesellschaft Living Circle GmbH, Hamburg*	5,72	3.878	-158

Da mit den Beteiligungen keine Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge bestehen, muss die INDUSTRIA die angefallenen anteiligen Verluste der Beteiligungen nicht ausgleichen.

Honorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 vereinbarte in den sonstigen Rückstellungen ausgewiesene Gesamthonorar beläuft sich auf netto T€ 54. Dieses betrifft in voller Höhe Abschlussprüfungsleistungen.

Zum 31. Dezember 2022 weist der noch nicht festgestellte Jahresabschluss der PHI Kronsrode GmbH einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.374 aus. Das Eigenkapital beläuft sich zum 31. Dezember 2022 auf T€ 19.758.

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Vorsitzender

Jörn Stobbe,
Kaufmann, Becken Holding GmbH

Stellv. Vorsitzender

Dipl. Dipl.-Ingenieur Dieter Becken,
Kaufmann, Becken Holding GmbH

Weitere Mitglieder

Hauke Rahner,
Kaufmann, Becken Holding GmbH

Geschäftsführung

Jürgen Hau, Frankfurt am Main
Arnaud Ahlborn, Darmstadt
Thomas Wirtz, Essen, ab 01.01.2023

Die Geschäftsführer sind hauptberuflich Geschäftsführer.

Aufwendungen für Organe und ehemalige Organe

Die Aufsichtsratsmitglieder üben ihre Tätigkeit ehrenamtlich aus.

Bezüglich der Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung hat die Gesellschaft von der Befreiungsvorschrift gemäß § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

Für ehemalige Geschäftsführer bestehen Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 1010. Einer der ehemaligen Geschäftsführer bezieht bereits das Ruhegehalt, der andere ehemalige Geschäftsführer ist Anwärter und bezieht derzeit noch kein Ruhegehalt. Bezüglich der Angabe des Ruhehaltes wird von der Befreiungsvorschrift des § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

Konzernzugehörigkeit

Unter Verweis auf § 293 I Nr. 1 HGB ist Mehrheitsgesellschafterin BECKEN AkquiCo GmbH von der Konzernaufstellungspflicht zum 31.12.2022 befreit. Die INDUSTRIA wird in keinen Konzernabschluss einbezogen.

Nachtragsbericht

Mit notariellem Vertrag vom 28. Dezember 2022 (Ur.-Nr. 2590/2022 des Notars Dr. Malte Ivo) hat die Degussa Bank AG ihre verbliebenen 10,1 % der Geschäftsanteile an die Becken AkquiCo GmbH veräußert. Die (dingliche) Abtretung der verkauften Geschäftsanteile erfolgt aufschiebend bedingt auf die Zahlung des Kaufpreises. Bisher ist aufschiebende Bedingung noch nicht eingetreten, so dass die Degussa Bank AG noch immer Gesellschafterin der INDUSTRIA ist.

Nach Geschäftsjahresende sind ansonsten keine Vorgänge eingetreten, die von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31.12.2022 sind. Zur aktuellen Lage bezüglich des Kriegsausbruchs in der Ukraine und der damit verbundenen gestiegenen Energiekosten sowie der Rohstoffknappheit verweisen wir auf unsere Erläuterungen im Lagebericht. Die unter anderem im Zusammenhang

* Zahlen beziehen sich auf den 31. Dezember 2021, da der Jahresabschluss noch nicht festgestellt ist

** Zahlen beziehen sich auf den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022, der Jahresabschluss ist bereits festgestellt

mit dem Krieg ausgelöste hohe Inflation, kann auch Auswirkungen auf das Vermietungsgeschäft haben, wenn es vermehrt zu Forderungsausfällen kommen sollte. Es ist anzumerken, dass durch die Veräußerung des größten Teils der Eigenimmobilien im abgelaufenen Geschäftsjahr das Vermietungsgeschäft im Jahr 2023 deutlich an Bedeutung und Relevanz verlieren wird. Wegen des milden vierten Quartals 2022 und der Unterstützungsmaßnahmen des Staates ist auch hier nicht davon auszugehen, dass dieses Szenario eintritt. Auf freiwilliger Basis hat die Gesellschaft Anpassungen der Nebenkostenvorauszahlungen mit Mietern geschlossen, die von einer Vielzahl angenommen wurde.

Auswirkungen aus der COVID-19 Pandemie auf die künftige Geschäftstätigkeit werden nicht mehr erwartet. Die COVID-19 Pandemie hatte auch in der Vergangenheit keine Auswirkungen auf die Kerngeschäftsfelder der INDUSTRIA (Hausbewirtschaftung, Verkauf von Grundstücken und Gebäuden und Betreuungstätigkeiten insbesondere für Fonds).

Vorschlag für die Gewinnverwendung

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn zum 31.12.2022 iHv. T€ 25.745 in voller Höhe auszuschütten.

Frankfurt am Main, den 06. Februar 2023

INDUSTRIA WOHNEN GmbH

Geschäftsführung

Ahlborn

Hau

Wirtz



Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die INDUSTRIA WOHNEN GmbH,
Frankfurt am Main

Wir haben dem Jahresabschluss und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 der INDUSTRIA WOHNEN GmbH, Frankfurt am Main, in der diesem Bericht als Anlagen 1 bis 3 (Jahresabschluss) und Anlage 4 (Lagebericht) beigefügten Fassung den unter dem Datum vom 8. Februar 2023 in Frankfurt am Main uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers an die INDUSTRIA WOHNEN GmbH, Frankfurt am Main

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der INDUSTRIA WOHNEN GmbH, Frankfurt am Main – 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 INDUSTRIA WOHNEN GmbH 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.

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeits, 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 des Unternehmens.

– 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 8. Februar 2023

Baker Tilly GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Düsseldorf)

Christian Roos
Wirtschaftsprüfer

Markus Grötecke
Wirtschaftsprüfer

Objekt Hamburg



04

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Bericht des Aufsichtsrats

S.67

Vertrauen ist Beständigkeit.

Die Grundlage einer jeder guten Beziehung ist langfristiges Vertrauen. Denn nur mit der Aussicht auf Beständigkeit können wir nachhaltige Zukunftspläne entwickeln. Und auch für uns ist Beständigkeit ein wichtiger Bestandteil unserer Unternehmensphilosophie: Wir streben danach, unseren Mietern langfristig sichere und umweltfreundliche Wohnungen zur Verfügung zu stellen und Anlegern zu ermöglichen, nachhaltige und zukunftsfähige Investitionen zu tätigen. Durch die konsequente Verfolgung dieser Ziele hilft die INDUSTRIA, den Immobilienmarkt Deutschlands kontinuierlich in eine positive Richtung zu entwickeln.

Bericht des Aufsichtsrats

Objekt
Leipzig

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach dem Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2022 wahrgenommen und die Geschäftsführung überwacht.

Er wurde von der Geschäftsführung über die Lage und Entwicklung des Unternehmens sowie bedeutsame Geschäftsvorgänge regelmäßig unterrichtet. Darüber hinaus wurden die künftige strategische Ausrichtung, die geplante Ertragsentwicklung und die Eigenkapitalausstattung sowie die Risikolage mit der Geschäftsführung anhand der weiterentwickelten Analyse und Berichtsstruktur systematisch erörtert.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2022 sind unter Einbeziehung der Buchführung von der als Abschlussprüfer gewählten Baker Tilly GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Frankfurt am Main, geprüft worden. Im Bestätigungsvermerk wird festgestellt, dass die Prüfung zu keinen Einwendungen geführt hat. Das Prüfungsergebnis wurde im Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats im Beisein der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft eingehend erörtert. Der Aufsichtsrat hat von dem Ergebnis der Prüfung zustimmend Kenntnis genommen.

Nach dem abschließenden Ergebnis der vom Aufsichtsrat vorgenommenen Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts sind Einwendungen nicht zu erheben.

Der Aufsichtsrat dankt herzlich den Mitarbeitern und der Geschäftsführung für die in dem von vielen besonderen Herausforderungen geprägten Geschäftsjahr 2022 erfolgreich geleistete Arbeit.

Frankfurt am Main, den 6. Februar 2023

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats
der **INDUSTRIA WOHNEN GmbH**

Jörn Stobbe

Mietwohnungsbestand im Überblick

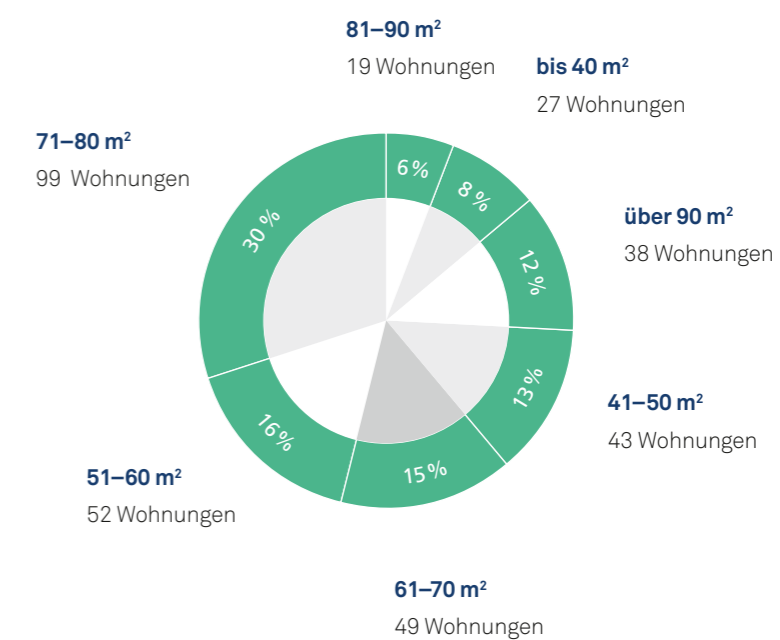
Entwicklung des Bestandes an eigenen Mieteinheiten seit 1997

Stand (zum 31.12.)	Wohneinheiten	Wohnfläche in m ²	Garagen/Stellplätze	Gewerbliche Einheiten
1997	1.701	122.812	603	11
1998	1.650	118.433	572	11
1999	1.519	106.393	539	7
2000	1.467	103.229	518	6
2001	1.286	89.964	420	6
2002	2.065	146.056	346	6
2003	1.904	137.355	302	6
2004	1.697	123.153	246	6
2005	1.616	114.150	269	5
2006	1.806	127.386	426	11
2007	2.022	143.942	742	22
2008	1.685	123.729	690	19
2009	1.401	104.752	632	19
2010	1.201	90.168	546	15
2011	1.005	76.705	1.224	15
2012	899	67.638	1.067	15
2013	977	68.016	1.055	13
2014	1.232	85.368	1.124	23
2015	1.663	116.604	1.181	25
2016	1.510	107.607	1.131	27
2017	1.756	124.162	1.088	28
2018	1.581	111.152	1.077	28
2019	1.338	94.954	936	22
2020	999	69.688	645	16
2021	1.001	69.540	565	15
2022	327	21.948	197	2

Lage des Mietwohnungsbestandes zum 31.12.2022

Region	Wohneinheiten	Wohnfläche in m ²	Garagen/Stellplätze	Gewerbliche Einheiten
Lüneburg	144	9.701,57	61	0
Rhein-Main-Gebiet	50	3.382,87	39	2
Raum Duisburg	40	2.982,14	10	0
Raum Berlin	36	1.828,51	0	0
Raum Wuppertal	25	1.700,34	9	0
Raum Bochum	15	1.196,48	4	0
Main-Kinzig-Kreis	10	681,16	6	0
Raum Köln	7	475,31	68	0
Gesamt	327	21.948,38	197	2

Wohnflächengliederung der Mietwohnungen



Impressum und Kontakt

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zu Verfügung.

Herausgeber

INDUSTRIA WOHNEN GmbH
Theodor-Heuss-Allee 74
60486 Frankfurt a.M.
Telefon 069 83 83 98-0
Telefax 069 83 77 99
info@industria-immobilien.de
www.industria-immobilien.de

Konzept und Design

KRAFTJUNGS GmbH
Gaggenau
www.kraftjungs.de

Bildquellen

INDUSTRIA
Adobe Stock
iStock





BRAND OF
BECKEN

WWW.INDUSTRIA-IMMOBILIEN.DE