



GESCHÄFTS-
BERICHT 2023

Geschäftsbericht 2023

Inhalt

Einleitung	S. 04	03 Unternehmensabschluss	S. 42
01 Unternehmen	S. 06	Bilanz	S. 44
Übersicht	S. 08	Gewinn- und Verlustrechnung	S. 47
Gesellschafter	S. 09	04 Anhang	S. 48
Historie	S. 10	Allgemeine Angaben	S. 50
02 Lagebericht	S. 12	Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	S. 50
Grundlagen des Unternehmens	S. 14	Angaben zur Bilanz	S. 54
Wirtschaftsbericht		Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	S. 59
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	S. 18	Sonstige Angaben	S. 60
Geschäftsverlauf	S. 21	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	S. 64
Lage	S. 26	05 Bericht des Aufsichtsrats	S. 68
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	S. 34	Mietwohnungsbestand im Überblick	S. 72
		Impressum	S. 74

Krisen meistern, Chancen nutzen

Es ist unser Anspruch, Erfolge zu erzielen, ambitionierte Ziele zu verfolgen und nachhaltige Werte für unsere Kunden, Mitarbeiter und letztlich unsere Gesellschaft zu schaffen. Die geopolitischen Konflikte und die aktuell schwierige Immobiliensituation verlangen eine Überarbeitung unseres bisherigen Verständnisses. Wir müssen daraus lernen und unsere Strategien überdenken. Unser Unternehmen braucht innovative und wirksame Lösungen - Krisenzeiten bieten ebenso Chancen für Neuanfänge.

Am 21. Januar 2024 ist die INDUSTRIA 70 Jahre alt geworden, damit können wir bereits auf eine ganze Reihe von Krisen und auch damit verbundener Chancen zurückblicken. Mit neuen Produktideen und einer geänderten strategischen Ausrichtung, sehen wir die INDUSTRIA auch in dem derzeitigen schwierigen Marktumfeld als gut aufgestellt und blicken optimistisch in die Zukunft.

Die Zukunft beginnt jetzt!

Nachhaltigkeit gewinnt immer mehr an Bedeutung – auch und gerade in der Immobilienbranche. Der Gebäudesektor ist in Deutschland für rund 40 % der CO₂-Emissionen verantwortlich. Jetzt ist es an der Zeit, effektive Lösungen zwischen Nachhaltigkeit und Rentabilität zu finden.

Als Immobilienmanager sind wir in der Pflicht, in ökonomischer, ökologischer und sozialer Hinsicht zukunftsorientiert zu denken, nicht nur im hier und heute, sondern mit Blick in unser aller Zukunft. Entsprechende Konzepte wurde im vergangenen Jahr vorangetrieben und werden unsere Strategie auch in den nächsten Jahren prägen.

01

UNTERNEHMEN

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

INDUSTRIA in der Übersicht

GESCHÄFTSJAHR

2023

2022

Stammkapital (€)	4.270.000,00	4.270.000,00
Bilanzsumme (€)	142.005.615,08	195.012.542,41
Umsatzerlöse (€)	34.083.845,71	257.867.044,11
Jahresüberschuss (€)	4.125.541,16	25.744.638,03
Bilanzgewinn (€)	4.125.541,16	25.744.638,03
Zahl der Mitarbeiter (durchschnittlich)	146	144
Eigene Bestände (Anlage- und Umlaufvermögen)		
Mietwohnungen und Apartments	297	327
Im Bau befindliche Neubauprojekte	-	-
Gewerbereinheiten	2	2
Garagen und Stellplätze	115	197
Eigentumsverwaltung (Wohnungen, einschl. eig.) WEG	1.974	1.980
Betreuung für Dritte (Wohnungen/Einfamilienhäuser)		
für Kapitalanleger inkl. SEV (alles außer WEG)	1.891	1.287
für „Wohnen Deutschland II“	2.686	2.686
für „Wohnen Deutschland III“	1.161	1.161
für „Wohnen Deutschland IV“	1.276	1.276
für „Wohnen Deutschland V“	2.186	2.186
für „Wohnen Deutschland VI“	895	895
für „Wohnen Deutschland VII“	1.367	1.265
für KVSA	1.513	1.457
für Hildegardis Mainz GmbH&Co.geschl.Investm.KG	352	352
für Fokus Wohnen Deutschland	3.589	3.471

Die Gesellschafterin

BECKEN
EST. 1978

100%
BECKEN
AkquiCo GmbH
Hamburg

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 Hypothekenbank (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.

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 Gesellschaftsanteile werden weiterhin von der Degussa Bank AG gehalten.

1954

1960

1970

1980

1990

2000

2010

2020

70 Jahre
INDUSTRIA

2024

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.

70 Jahre INDUSTRIA

Aus INDUSTRIA WOHNEN GmbH wird INDUSTRIA Immobilien GmbH.

Mit dieser Umfirmierung wollen wir der geplanten Ausweitung unserer Geschäftsfelder über die Assetklasse „Wohnen“ hinaus, Rechnung tragen.

Passend zum runden Geburtstag zieht die INDUSTRIA in neue Büroräume nach Sachsenhausen.

Nach 19 Jahren im ibc, im Frankfurter Westen, wird zukünftig die Schreyerstraße 4-6 in Frankfurt unsere neue Wirkungsstätte sein.

Historie

Anleger und Mieter erwarten in der Zukunft moderne, effiziente Gebäude. Attraktive Immobilien sorgen für niedrige Leerstände und stetige Mieteinnahmen. Zudem weisen energieeffiziente Gebäude eine hohe Wertbeständigkeit auf, was einen Mehrwert beim Verkauf darstellt. Immer mehr Interessengruppen erwarten von Immobilienunternehmen, dass sie ESG-Ziele erfüllen, um Energieverbrauch und CO₂-Emissionen zu reduzieren, kurzum es wird eine Leistung von uns gefordert, die gleichermaßen wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll ist. An diesen Wünschen und Bedürfnissen lassen wir uns messen – Tag für Tag.

Zukunft gestalten
heißt nachhaltig handeln

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.34

Grundlagen des Unternehmens

Allgemeines

INDUSTRIA Immobilien GmbH (im Folgenden „INDUSTRIA“) ist Spezialist für Investitionen in deutsche Wohnimmobilien. Seit über 70 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 rund 19.400 Wohn- und Gewerbeinheiten unter Management. Das betreute Immobilienvermögen zum Jahresende 2023 beläuft sich auf EUR 4,9 Mrd. Es ist überwiegend in insgesamt sieben offenen 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 Assetklasse 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 von der Degussa Bank AG, Frankfurt am Main erworben. Im Oktober 2021 wurden die Verträge über den Verkauf von 89,9 % der Anteile an die BECKEN AkquiCo GmbH Hamburg, mit Eigentumsübergang per 16.12.2021 unterzeichnet. 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 erfolgte im Laufe des ersten Quartals 2023. Die BECKEN AkquiCo ist nunmehr Alleineigentümerin der INDUSTRIA.

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 2023 299 Wohn- und Gewerbeinheiten sowie 115 Garagen/Stellplätze. Der Wohnungsbestand befindet sich in einem guten Gesamtzustand. Die durchschnittliche Wohnungsmiete (Netto-Kaltmiete), inkl. Zuschläge lag Ende 2023 bei monatlich 8,21 EUR/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 11.436 (i. Vj. 11.278) und für den Immobilien-Publikumsfonds „FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND“ 3.589 (i. Vj. 3.471) Wohn- und Gewerbeinheiten.

Im Rahmen der Dienstleistungen für Dritte hat die Gesellschaft für 1.084 (i. Vj. 1.241) Wohn- und Gewerbeinheiten die Mietverwaltung der Kapitalanleger (Sondereigentumsverwaltung) übernommen. Die verwalteten Eigentümergemeinschaften (WEG-Verwaltung) umfassen 1.974 (i. Vj. 1.980) Wohneinheiten. In der Drittverwaltung werden zusätzlich Wohnanlagen mit 807 Wohn- und Gewerbeinheiten (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 war 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. Im Vorjahr wurden große Teile der Eigenbestände in drei sog. en-Bloc Verkäufen veräußert. Ankäufe sollen auf Grund der aktuellen Marktlage nur opportunistisch im Einzelfall getätigt werden. Die verbliebenen Eigenbestände sollen en-Bloc oder im Einzelvertrieb veräußert werden.



Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Deutsche Wirtschaft im Rückwärtsgang

Die deutsche Wirtschaft verzeichnete im Berichtsjahr preisbereinigt einen Rückgang um 0,3 Prozent¹. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) entwickelte sich damit etwas schlechter, als dies von Wirtschaftsexperten zur Jahreswende 2022/23 erwartet worden war². Prognosen hatten ab dem Frühjahr 2023 und für die zweite Jahreshälfte eine deutliche Erholung der Konjunktur vorausgesagt. Insgesamt dämpften jedoch die trotz der jüngsten Rückgänge nach wie vor hohen Preise auf allen Wirtschaftsstufen die Konjunktur. Als weitere Ursachen für die schwache wirtschaftliche Entwicklung wurden ungünstige Finanzierungsbedingungen durch steigende Zinsen und eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland identifiziert.

Zwar ließ im Verlauf des vergangenen Jahres die Inflationsrate nach und der Anstieg der Lohneinkommen beschleunigte sich im Vergleich zum Vorjahr. Dennoch blieb die Erholung beim privaten Konsum aus. Die Verunsicherung der Verbraucher über die künftige Entwicklung sorgte für höhere Sparraten. Vom globalen Warenhandel und der globalen Industrieproduktion kamen auch keine Impulse³.

Die Entwicklung verlief im Jahr 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen erneut unterschiedlich: Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging insgesamt deutlich um 2,0 % zurück. Das Verarbeitende Gewerbe war preisbereinigt ebenfalls im Minus (-0,4 %). Positive Impulse kamen hier vorrangig aus der Automobilindustrie und dem

sonstigen Fahrzeugbau. Dagegen gingen Produktion und Wertschöpfung in den energieintensiven Industriezweigen wie der Chemie- und Metallindustrie erneut deutlich zurück.

Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %⁴.

Privater Konsum und Ausrüstungsinvestitionen als Konjunkturstütze

Gestützt wurde die konjunkturelle Entwicklung erneut vom Dienstleistungssektor. Der Anstieg fiel aber insgesamt schwächer aus als in den beiden vorangegangenen Jahren. Den größten preisbereinigten Zuwachs verzeichnete der Bereich Information und Kommunikation mit +2,6 %. Die Wirtschaftsbereiche Handel, Verkehr und Gastgewerbe mussten 2023 Rückgänge hinnehmen. Der private Konsum nahm preisbereinigt um 0,8 % gegenüber dem Vorjahr ab und entfernte sich damit wieder vom Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-1,5 %). Auch hier spielte die Entwicklung der Preise eine wichtige Rolle. Besonders stark sanken die preisbereinigten Ausgaben für langlebige Güter wie Einrichtungsgegenstände und Haushaltsgeräte (-6,2 %)⁵.

Die realen Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 um 2,1 %. Neben den hohen Preisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Zinsen negativ aus. Der Wohnungsbau war hiervon besonders stark betroffen. Positive Impulse setzte lediglich das Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte⁶.

Die schwache Konjunktur ist nicht spurlos am Arbeitsmarkt vorübergegangen. So sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung jahresdurchschnittlich deutlich gestiegen. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 191.000 auf 2.609.000 Menschen, die Arbeitslosenquote stieg auf 5,7 %.

Trotz schwacher Konjunktur stieg die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Erwerbstätigen um 0,7 % auf 45,9 Millionen an. Der Beschäftigungsaufbau fand 2023 jedoch fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen statt⁷.

Bauwirtschaft: Aufträge gehen zurück, Preise steigen weiter an

Die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe ist im 4. Quartal 2023 auf 69,5 % gestiegen. Im Bauhauptgewerbe verringerte sich die Auslastung auf 68,6 %, im Ausbaugewerbe stieg die Auslastung auf 71,4 %.

Laut Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) führe die zunehmend schwächelnde Baukonjunktur bei den Bauunternehmen zu einer sinkenden Auslastung. Das vorhandene Auftragspolster dürfte laut BBSR weitgehend abgearbeitet worden sein. Neue Aufträge, insbesondere im Hochbau, seien ausgeblieben⁸.

Die realen Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe lagen in den ersten zehn Monaten 2023 kalenderbereinigt um 4,9 % unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Nominal stiegen die Auftragseingänge gegenüber den ersten zehn Monaten des Jahres 2022 aufgrund der in der ersten Jahreshälfte stark gestiegenen Baupreise um 3,8 %⁹.

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von November 2022 bis November 2023 um 1,5 %. Während Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,3 % günstiger waren, nahmen die Preise für Mauerarbeiten im Vergleich zum November 2022 um 3,3 % zu. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 4,6 %, Erdarbeiten waren 6,2 % teurer als im November 2022. Die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten sind im Vergleich zum November 2022 um 1,9 % gesunken. Die Preise für Ausbaubarbeiten lagen im November 2023 um 6,5 % über denen des Vorjahresmonats. Überdurchschnittlich zogen dabei die Preise für den energetischen Ausbau an: Bei Heizungsanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen (zum Beispiel Wär-

mepumpen) stiegen die Preise um 9,0 %, bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter) um 8,0 %. Die Preise für Wärmedämm-Verbundsysteme nahmen um 7,1 % zu. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten lagen im November 2023 um 6,6 % über denen des Vorjahresmonats¹⁰.

Die Preise von Wohnimmobilien haben hingegen seit dem 4. Quartal 2022 den Rückwärtsgang eingelegt. Davon betroffen waren sowohl ländliche als städtische Regionen. Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland sind im dritten Quartal 2023 um durchschnittlich 10,2 % gegenüber dem dritten Quartal 2022 gesunken. Laut Statistischem Bundesamt war dies der stärkste Rückgang der Wohnimmobilienpreise seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000.

In den Top-7-Metropolen (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf) gingen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahresquartal um 12,7 % zurück, für Eigentumswohnungen musste 9,1 % weniger gezahlt werden. Im Vergleich zum 2. Quartal 2023 fielen in den Metropolen sowohl die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser als auch für Eigentumswohnungen um 1,6 %¹¹.

Investment- und Wohnungsmarkt brechen ein

Schlechte Finanzierungsbedingungen und anhaltend hohe Baupreise sorgten insbesondere im Wohnungsbau für einen starken Nachfragerückgang. Von Januar bis September 2023 sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 28,3 %. Dies entspricht einem Rückgang um 76.900 auf 195.100 Wohnungen. Dabei ging die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser um über ein Drittel, bei Zweifamilienhäusern sogar um über die Hälfte zurück. Bei Mehrfamilienhäusern verringerte sich die Zahl der genehmigten Wohnungen um mehr als ein Viertel, lediglich Wohnheime konnten durch einen Anstieg auf 6.200 neu errichtete Wohnungen ein positives Ergebnis verzeichnen (+8,4 %)¹².

¹ Vgl. Pressemitteilung vom 15. Januar 2024 des Statistischen Bundesamtes

² Vgl. ifo Konjunkturprognose vom 14.12.2022

³ Vgl. ifo Konjunkturprognose – 14.12.2023

⁴ Vgl. Pressemitteilung vom 15. Januar 2024 des Statistischen Bundesamtes

⁵ Vgl. Pressemitteilung vom 15. Januar 2024 des Statistischen Bundesamtes

⁶ Vgl. Pressemitteilung vom 15. Januar 2024 des Statistischen Bundesamtes

⁷ Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Pressemitteilung vom 03.01.2024

⁸ Vgl. Fachbeitrag BBSR vom 27. November 2023

⁹ Vgl. Pressemitteilung vom 22. Dezember 2023 des Statistischen Bundesamtes

¹⁰ Vgl. Pressemitteilung vom 10. Januar 2024 des Statistischen Bundesamtes

¹¹ Vgl. Pressemitteilung vom 22. Dezember 2023 des Statistischen Bundesamtes

¹² Vgl. Pressemitteilung vom 17. November 2022 des Statistischen Bundesamtes

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen hinterließen auch im Investmentmarkt für Immobilien tiefe Spuren. Insgesamt wurden knapp 23,3 Mrd. EUR in gewerbliche Immobilien investiert, was einem Umsatzrückgang auf rund 57 % des Vorjahreswerts entspricht. Das Transaktionsvolumen bewegt sich damit in ähnlicher Größenordnung wie in den Jahren kurz nach der Finanzkrise von 2007/08. Das Investmentvolumen in den deutschen A-Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) fiel um gut zwei Drittel niedriger aus als im Vorjahr. Mit rund 9,26 Mrd. EUR wurde darüber hinaus das schwächste Ergebnis der letzten zehn Jahre erzielt¹³.

Trotz des bereits starken Rückgangs der Transaktionen im Wohn-Investmentmarkt schnitt das Segment erneut unterdurchschnittlich ab. Bundesweit wurden im vergangenen Jahr 5,23 Mrd. EUR in größere Bestände (ab 30 Wohneinheiten) investiert. Damit wurde das Ergebnis des Vorjahres um 60 % unterschritten. Auch der langjährige Durchschnitt wurde um 72 % unterschritten und das geringste Investmentvolumen seit 2010 verzeichnet. Die Kaufzurückhaltung von institutionellen Investoren beim Erwerb größerer Portfolios zeigte sich auch im geringen Anteil von 16 % am Gesamtumsatz, dieser liegt im langjährigen Durchschnitt bei 50 % des Transaktionsvolumens in gewerblichen Wohnungsmarkt. Dabei traten am Markt insbesondere Investoren mit starker Eigenkapitalausstattung wie Family Offices als Käufer auf. A-Standorte standen dabei wieder stärker im Fokus des Interesses und erreichten einen Marktanteil von 59 % gegenüber dem Durchschnittswert von 44 % über die letzten zehn Jahre¹⁴.

Ende des Zinszyklus rückt näher

Gemäß geldpolitischem Beschluss vom 26. Oktober 2023 hat die Europäische Zentralbank (EZB) die Leitzinsen erstmals nach zehn Zinserhöhungen in Folge nicht geändert. Den Hoffnungen nach schnellen Zinssenkungen vom derzeitigen Niveau – 4,50 % für Hauptrefinanzierungsgeschäfte, 4,75 % für Spitzenrefinanzierungsfazilität bzw. 4,00 % bei Einlagefazilität – wurden dennoch wiederholt Absagen erteilt. Der EZB-Rat zeigt sich weiterhin entschlossen, für eine zeitnahe Rückkehr der Inflation zum mittelfristigen Ziel von 2 % zu sorgen. Die Volkswirte der EZB gehen

von einer durchschnittlichen Gesamtinflation von 5,4 % für 2023, 2,7 % für 2024, 2,1 % für 2025 und 1,9 % für 2026 aus¹⁵. Erste Zinssenkungen wurden zuletzt für den Sommer 2024 in Aussicht gestellt¹⁶.

Der für die Refinanzierung von Immobilieninvestitionen wichtige SWAP-Satz für eine 10-jährige Laufzeit stieg im Jahresverlauf 2023 von 2,99 % auf ein Hoch von 3,58 % und sank zum Jahresschluss wieder auf bis zu 2,38 %¹⁷.

Preise am Immobilienmarkt stabilisieren sich

Zwischen Oktober und Januar 2023 sind die Angebotspreise von Bestandswohnungen deutschlandweit nur noch um durchschnittlich 0,2 % gesunken und damit quasi stabil geblieben. Laut immowelt-Preiskompass kostete der Quadratmeter deutschlandweit im Mittel 3.124 EUR. Verglichen mit dem Niveau des Vorjahres bedeutet das deutschlandweit durchschnittlich noch ein Rückgang um 4,8 % bzw. um 10,2 % unter dem absoluten Preishöhepunkt im Mai 2022.

Analysiert wurde, wie sich die Angebotspreise von Bestandswohnungen in Deutschland und 75 ausgewählten Großstädten verändert haben. Als Hauptgrund für das Abflachen der Preiskurve wird die leichte Entspannung am Zinsmarkt gesehen. Als Indikator für wieder ansteigende Preise von Wohnimmobilien wurde gesehen, dass im letzten Quartal die Angebotspreise von Bestandswohnungen in 30 von 75 untersuchten Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern gestiegen sind¹⁸.

Bei den Mietpreisen zeigte sich im Bundesdurchschnitt eine Fortsetzung der bereits im Vorjahr eingesetzten schwächeren Preisdynamik. Die Nettokaltmieten lagen im Dezember 2023 um 2,0 % 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 2023 um 4,0 % über dem Niveau des Vorjahresmonats¹⁹.

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 Wohnungsbeständen und Neubauten an wirtschaftsstarke Standorten in Deutschland investiert und regelmäßige, verlässliche Erträge für institutionelle Anleger in den Immobilien-Spezialfonds und für private Anleger im Immobilienpublikumsfonds 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 2023 auf EUR 4,9 Mrd. (i. Vj. EUR 4,7 Mrd.). Davon waren insgesamt ca. EUR 2,9 Mrd. (i. Vj. EUR 2,9 Mrd.) mit Eigenkapital der Investoren unterlegt. Alle aufgelegten Fonds erreichten die prognostizierten Ausschüttungsrenditen.

Im März 2020 wurde der Immobilien-Spezialfonds Fonds Industria Wohnen Deutschland VII von der BaFin genehmigt und im September 2022 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 EUR 387,50 Mio.. Zum Ende des Geschäftsjahres sind davon rund EUR 260,5 Mio. abgerufen worden.

Geschäftsfeld Privatisierung (Ankauf und Vertrieb im Eigenbestand)

Das Geschäftsfeld Privatisierung war durch eine Rückstellungsauflösung in Höhe von EUR 10,6 Mio. geprägt, die im Zusammenhang mit zwei en-Bloc Verkäufen des Vorjahres standen. Zwei en-Bloc Verkäufe waren am 17. Dezember 2021 beurkundet worden; der dritte am 28. Juli 2022. Der wirtschaftliche Übergang der Einheiten erfolgte im Jahr 2022. Insgesamt wurden dabei im Rahmen der en-Bloc Verkäufe 873 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie 659 Garagen und Stellplätze veräußert. Aus diesen en-Bloc Verkäufen erhielt INDUSTRIA zudem im Geschäftsjahr 2023 noch ausstehende Kaufpreiseingänge in Höhe von EUR 10,4 Mio..

Im Berichtsjahr erfolgte im Geschäftsfeld Privatisierung der weitere Abverkauf von Einzelimmobilien. Im Geschäftsjahr 2023 konnte die Gesellschaft in einem herausfordernden Umfeld Wohnungen und Grundstücke aus dem eigenen Bestand an Mieter, Eigennutzer und Kapitalanleger veräußern. 78 % der verkauften Einheiten, aus dem Einzelvertrieb, entfielen auf den Verkauf an private Kapitalanleger. Wirtschaftlich sind im Jahr 2023 vom Einzelvertrieb 21 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Umsatzvolumen in Höhe von TEUR 3.081 an Käufer übergegangen.

Für insgesamt 11 Wohnungen mit einem Verkaufsvolumen von TEUR 1.232 sind im Jahr 2023 Verkaufsverträge abgeschlossen worden, die erst 2024 ergebniswirksam werden und zu entsprechenden Umsatzerlösen führen. Weitere en-Bloc Verkäufe für die restlichen Immobilienbestände konnten auf Grund der schwachen Marktlage nicht realisiert werden. Ankäufe im Eigenbestand wurden auf Grund der sich ändernden Marktlage und aus Vorsichtsgründen auch im Jahr 2023 nicht durchgeführt. Ein Immobilienbestand in Langen wurde zudem in das Anlagevermögen umgegliedert, da ein en-Bloc Verkauf derzeit nicht realisiert werden kann. In diesem Bestand wurden daher die Vermietungsaktivitäten deutlich erhöht und die Vermietungsquote konnte auf ein hohes Niveau gehoben werden. Langfristig ist der strategische Neuaufbau des Eigenbestandes vorgesehen, welcher durch die aktuelle Marktlage zunächst pausiert.

¹³ Vgl. BNP Paribas Real Estate, Immobilien-Investmentmarkt Deutschland Q4 2023

¹⁴ Vgl. BNP Paribas Real Estate, Wohn-Investmentmarkt Deutschland Q4 2023

¹⁵ Vgl. Pressemitteilung Geldpolitische Entschlüsse der EZB vom 14. Dezember 2023

¹⁶ Vgl. Handelsblatt, „Lagarde kann sich Zinssenkung im Sommer vorstellen“ vom 17. Januar 2023

¹⁷ Vgl. <https://boersen.manager-magazin.de/kursinformation/XC0009683662/>

¹⁸ Vgl. immowelt Preiskompass: Immobilienpreise nähern sich Talsohle – für Mitte 2024 Besserung in Sicht vom 10. Januar 2024

¹⁹ Vgl. Statistisches Bundesamt Verbraucherpreisindex für Nettokaltmiete, Wohnungsnebenkosten und Haushaltsenergie, Stand 16.01.2024

In der Planung für das Jahr 2023 waren deutlich höhere Verkäufe des verbliebenen eigenen Immobilienbestandes geplant. Im Geschäftsjahr 2023 wurden aufgrund der weiter anhaltenden geänderten Rahmenbedingungen lediglich 21 Wohn- und Gewerbeeinheiten statt der geplanten 180 Wohn- und Gewerbeeinheiten veräußert. Dadurch zeigten sich aber die Umsatzerlöse und das Rohergebnis aus der Hausbewirtschaftung deutlich über Plan. Auswirkungen aus der im Zuge der Ukraine-Krise deutlich erhöhten Inflation auf Mietausfälle sind erfreulicherweise im Jahr 2023 nicht zu verzeichnen gewesen.

Auf Grund der nunmehr deutlich geringeren Bedeutung dieses Geschäftsfeldes wurde im Geschäftsjahr die Kooperation mit der Dr. Lübke & Kelber GmbH, Frankfurt am Main aufgelöst. Die Dr. Lübke & Kelber GmbH war wie die INDUSTRIA mit 50% an der NBW Vertriebs GmbH, Frankfurt am Main beteiligt. Die INDUSTRIA hat daher Ihre Anteile im Geschäftsjahr an der NBW Vertriebs GmbH an die Dr. Lübke & Kelber GmbH veräußert.

Geschäftsfeld Fondsmanagement und Drittverwaltung (Betreuungsgeschäft)

Der Geschäftsbereich Fondsbetreuung und Drittverwaltung wurde weiter ausgebaut. Hier stand insbesondere die Gründung einer Gesellschaft im Vordergrund, die künftig in der Rechtsform der GmbH & Co. KG einen Immobilienfonds im Bereich Logistik auflegen soll. Auf Grund der aktuellen Marktgegebenheiten wurde die Fondsaufgabe, die eigentlich für das Jahr 2023 vorgesehen war, auf das Jahr 2024 verschoben.

Für die betreuten Fonds hat die INDUSTRIA im Jahr 2023 drei Transaktionen mit rund 270 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Ankaufsvolumen von rund EUR 65 Mio. erwerben können. Das Ankaufsvolumen entfiel mit EUR 50 Mio. auf die Immobilien-Spezialfonds und mit rund EUR 15 Mio. auf den Immobilien-Publikumsfonds.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit im Bereich Fonds Management hingegen übertrafen auch im Geschäftsjahr 2023, die von der Geschäftsführung getroffenen Annah-

men. So konnten im Geschäftsjahr 2023 insgesamt ca. 1.500 Einheiten mit einer Verkehrswertvolumen von EUR 550 Mio. final in die Betreuung übernommen werden. Die Entwicklung in diesem Geschäftsbereich zeigt sich außerordentlich erfreulich.

2.2. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Aufbau des Steuerungssystems

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 Controllingssystem, 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.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Auf Unternehmens- und Segmentebene sind der Umsatz und die Kennziffer Earnings before taxes (im Folgenden kurz: EBT) die bedeutsamsten Steuerungskennzahlen. Gegenüber dem Vorjahr ist der Umsatz von EUR 257,9 Mio. um EUR 223,8 Mio. auf EUR 34,1 Mio. gesunken. Geplant waren Umsatzerlöse i. H. von EUR 66,1 Mio.. Der Grund hierfür liegt in den deutlich verminderten Umsätzen aus Grundstücksverkäufen begründet, die durch drei en-Bloc Verkäufe von Immobilien des Vorjahres geprägt waren. Im Berichtsjahr fielen hier nur noch EUR 3,1 Mio. an nach EUR 224,3 Mio. im Vorjahr. Einhergehend damit verminderten sich die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung von EUR 6,1 Mio. auf EUR 2,8 Mio.



Objekt | Mainz Rodelberg

Die Reduzierung des EBT ist wesentlich durch das geringere Ergebnis aus dem Verkauf von Grundstücken im Vergleich zum Vorjahr bestimmt. Die Ergebnisreduzierung aus dem Verkauf von Grundstücken ist insbesondere durch die en-Bloc Verkäufe aus dem Vorjahr bestimmt, die zu einem hohen EBT-Anstieg in diesem Geschäftsfeld geführt hatten. Die Rohmarge aus dem Verkauf von Grundstücken (Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken abzüglich Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken) liegt im Jahr 2023 aber erhöht bei 27,3 % nach 17,8 % im Vorjahr.

Das EBT ist im Vergleich zum Vorjahr um EUR 31,0 Mio. auf EUR 6,4 Mio. gesunken.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Bedeutende, für die Unternehmensteuerung relevante nichtfinanzielle Leistungsindikatoren werden im Bereich des Betreuungsgeschäftes gesehen. Im Bereich unseres **Betreuungsgeschäfts** stellen die verwalteten Asset under Management sowie das Investitionsvolumen durch Ankäufe die zentrale Größe dar. Der Bestand der in den Fonds, Objektgesellschaften, Investment-KG und im Eigenbestand betreuten Immobilien ist im Geschäftsjahr mit EUR 4,9 Mrd. gegenüber dem Vorjahr weitestgehend konstant geblieben und liegt damit EUR 0,6 Mrd. über dem Planwert. Das Investitionsvolumen durch Ankäufe verminderte sich im Jahr 2023 von EUR 290 Mio. auf EUR 65 Mio. und liegt damit EUR 0,6 Mrd. hinter dem Planwert des Jahres 2023.



3. Lage

3.1 Ertragslage

Die Umsatzerlöse haben sich wie folgt entwickelt:

UMSATZERLÖSE	2023		2022		Veränderung	
	T€	T€	T€	T€	%	%
aus der Hausbewirtschaftung	2.764	6.075	-3.311	↘	-54,5	↘
aus dem Verkauf von Wohnungen und Häusern	3.081	224.257	-221.176	↘	-98,6	↘
aus Betreuungstätigkeit	28.240	27.535	705	↗	2,6	↗
Umsatzerlöse gesamt	34.084	257.867	-223.782	↘	-86,8	↘

Das Jahresergebnis des Jahres 2023 ist z.T. durch Sondereinflüsse geprägt. Zum einen haben das Jahresergebnis Rückstellungsaufösungen in Höhe von TEUR 10.615, die in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen werden, positiv beeinflusst, zum anderen waren aufwandsseitig Aufwendungen für Grunderwerbsteuer in Höhe von TEUR 3.746 zu verzeichnen. Das Jahresergebnis 2023, liegt deutlich unter dem Ergebnis des Vorjahres, welches durch die hohen Margen aus drei en-Bloc Verkäufen geprägt war.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich zum Vorjahr deutlich auf Grund der en-Bloc Verkäufe des Vorjahres reduziert. Zum 31. Dezember 2023 betrug die gesamte Wohnfläche des eigenen Bestandes 19.855 m² (i. Vj 21.948 m²). Die Gewerbeeinheiten verfügen über insgesamt 91 m² (i. Vj 144 m²) Nutzfläche.

Die Umsatzerlöse aus Verkaufsgrundstücken haben sich auf Grund der en-Bloc Verkäufe des Vorjahres massiv verringert. Im Berichtsjahr wurden 21 Wohn- und Gewerbeeinheiten veräußert. Im Vorjahr wurden 166 Verkäufe in der Einzelprivatisierung (d.h. ohne en-Bloc-Verkäufe) getätigt. Insg. verminderten sich die Umsatzerlöse aus der Einzelprivatisierung um EUR 25,7 Mio. auf EUR 3,1 Mio. im Vergleich zum Vorjahr.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit resultieren aus der Fondsbetreuung (TEUR 26.784; i. Vj. TEUR 26.107) sowie aus der Miet- und WEG-Verwaltung für Dritte (TEUR 1.456; i. Vj. TEUR 1.428).

Innerhalb der Umsatzerlöse macht die Asset-Management-Fee ca. die Hälfte der Umsatzerlöse aus und ist an die Wertentwicklung der betreuten Fonds (Verkehrswerte der betreuten Immobilien) gekoppelt. Die Erlöse konnten um ca. EUR 2,0 Mio. erhöht werden. Die Property-Management-Fee macht ca. ein Fünftel der Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit aus, diese ist an die Anzahl der Objekte bzw. bei Gewerbeeinheiten mit der Jahresnettomiete gekoppelt. Auch hier war eine deutliche Steigerung zu verzeichnen. Die Erlöse stiegen hier um ca. EUR 1,3 Mio. an. Andere Fees, wie z.B. die Ankaufsmanagement-Fee oder die Baubetreuungs-Management-Fee reduzierten sich auf Grund der Marktlage.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 9.363 auf TEUR 10.897 erhöht und betreffen im Wesentlichen Rückstellungsaufösungen aus Risiken aus en-Bloc Verkäufen des Vorjahres. Die Rückstellungsaufösungen stiegen um TEUR 10.554 auf TEUR 10.615 an.

Die Entwicklung der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen:

AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	2023		2022		Veränderung	
	T€	T€	T€	T€	%	%
für Bewirtschaftungstätigkeit	1.828	3.378	-1.550	↘	-45,9	↘
aus Verkaufsgrundstücken	2.239	183.939	-181.700	↘	-98,8	↘
aus Betreuungstätigkeit	7.042	9.735	-2.693	↘	-27,7	↘
Umsatzerlöse gesamt	11.109	197.052	-185.943	↘	-94,4	↘

Ursächlich für die Abnahme des Postens der Gewinn- und Verlustrechnung ist im Wesentlichen die Abnahme der Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke, welcher durch die gesunkene Anzahl an verkauften Einheiten begründet ist. Das Vorjahr war durch den Buchwertabgang der im Rahmen von drei en-Bloc Verkäufen veräußerten Immobilien geprägt. Durch die damit einhergehende geringere Eigenbestandsverwaltung sind ebenfalls die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr deutlich reduziert. Die Aufwendungen für Betreuungstätigkeit beinhalten unter anderem Fremdkosten für Verwalterbetreuung (TEUR 2.515; i.Vj. TEUR 2.324) Fremdkosten für die Baubetreuung (TEUR 1.731; i.Vj. TEUR 2.527) sowie Kosten für Ankauf (TEUR 813; i.Vj. TEUR 2.090). Der Rückgang der Aufwendungen für die Verwalterkosten und für die Baubetreuung steht im Zusammenhang mit dem Rückgang der Umsatzerlöse.

Die Personalaufwendungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 12.647 um TEUR 534 auf TEUR 13.182 leicht erhöht. Dies liegt in der leicht gestiegenen Mitarbeiteranzahl begründet. Die durchschnittliche Beschäftigtenanzahl (incl. Auszubildenden und den Geschäftsführern) erhöhte sich von 146 auf 149 im laufenden Geschäftsjahr.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit TEUR 9.551 (i. Vj. TEUR 9.476) auf Vorjahresniveau. Im Posten sind unter anderem Aufwendungen für die Konzernumlage (TEUR 3.121; i. Vj. TEUR 2.961), Aufwendungen für IT- und SAP-Kosten (TEUR 1.813; i. Vj. TEUR 1.625), Aufwendungen für Miete (TEUR 651; i. Vj. TEUR 651) und Kosten für Fremdarbeiten und Personalvermittlung (TEUR 589; i. Vj. TEUR 908) enthalten. Die Kosten für Fremdarbeiten verminderten sich im Zusammenhang mit der Reduzierung von Verträgen mit freiberuflich tätigen Partnern.

In den Erträgen aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 495 sind ausschließlich Erträge aus der Ausschüttung der PHI Kronsrode GmbH, Hamburg enthalten.

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 2.000 angestiegen. Ursächlich ist im Wesentlichen die Verzinsung des an den Gesellschafter BECKEN AkquiCo GmbH gewährte Darlehen i.H.v. TEUR 2.687; i. Vj. TEUR 940. Zudem wurden wieder Zinsen aus Einlagen für Fest- und Termingelder in Höhe von TEUR 385 (i.Vj. TEUR 0) vereinnahmt.

Die Zinsaufwendungen sind im Geschäftsjahr von TEUR 2.318 um TEUR 31 auf TEUR 2.348 angestiegen. Rückläufig zeigten sich durch die Tilgung der Inhaberschuldverschreibungen, die Zinsaufwendungen aus Inhaberschuldverschreibungen. Durch die im Jahr 2022 erfolgte Bankdarlehensaufnahme bei der Degussa Bank AG stiegen demgegenüber die Bankdarlehenszinsen an. Zwar lag die durchschnittliche Kreditinanspruchnahme im Jahr 2023 unter der des Jahres 2022. Die Verzinsung des Bankdarlehens lag aber deutlich höher als der Schuldendienst der getilgten Anleihen. Damit stieg die durchschnittliche Verzinsung der Bankdarlehen und Anleihen gegenüber dem Vorjahr an.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag belaufen sich auf TEUR 2.235 (i. Vj. TEUR 11.579). Das Vorjahr war durch die hohe Steuerlast, die mit den hohen Gewinnmargen aus den en-Bloc Verkäufen der Immobilienbestände einher ging, geprägt. Die Steuerquote (Verhältnis der Ertragsteuern des laufenden Jahres zum Ergebnis vor Steuern) liegt etwas über dem Vorjahr.

In den sonstigen Steuern in Höhe von TEUR 3.637 (i.Vj. TEUR 321) werden angefallene Aufwendungen für Grunderwerbsteuer im Zusammenhang mit dem Erwerb der restlichen durch die Degussa Bank AG gehaltenen 10,1 % der Anteile an der INDUSTRIA durch die BECKEN AkquiCo GmbH ausgewiesen (TEUR 3.756). Die BECKEN AkquiCo GmbH ist nunmehr Alleingesellschafterin der INDUSTRIA.



Objekt | Frankfurt

3.2 Finanzlage

Kapitalstruktur

Die **Bilanzsumme** der Gesellschaft hat sich um TEUR 53.007 auf TEUR 142.006 reduziert.

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2023		31.12.2022	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	34.310	24,2	55.929	28,7
Rückstellungen	13.400	9,4	21.788	11,2
Verbindlichkeiten	94.296	66,4	117.296	60,1
Bilanzsumme	142.006	100,0	195.013	100,0

Der Rückgang des **Eigenkapitals** beruht auf der Ausschüttung des Vorjahresgewinns in Höhe von TEUR 25.755. Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss zum 31.12.2023 iHv. TEUR 4.126 in voller Höhe auszuschütten.

Der Rückgang der **Rückstellungen** in Höhe von TEUR 8.388 betrifft mit TEUR 10.117 die Auflösung von Rückstellungen im Zusammenhang von zwei en-Bloc Verkäufen aus dem Vorjahr. Zudem wurde eine Rückstellung im Zusammenhang mit Balkonsanierungen in Höhe von TEUR 400 verbraucht. Die Steuer-rückstellungen stiegen demgegenüber um TEUR 2.023 an. Dies begründet sich in der erstmaligen Bildung einer Rückstellung für Grunderwerbsteuer in Höhe von TEUR 2.524. Die Körperschaftsteuerrückstellung für das Jahr 2021 wurde in Höhe von TEUR 501 verbraucht.

Die **Verbindlichkeiten** bestehen im Wesentlichen aus **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** (TEUR 33.857; i. Vj. TEUR 33.701) sowie **Anleihen** (TEUR 24.711; i. Vj. TEUR 45.594) und einem in den **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** ausgewiesenen Schuldscheindarlehen (wie im Vorjahr: Nennbetrag: TEUR 30.000 zzgl. Zinsen: TEUR 495). Die Verbindlichkeiten haben sich ins-gesamt um TEUR 23.000 verringert. Hier verminderten sich die **Anleihen** durch das Auslaufen bisheriger Inhaberschuldverschreibungen um TEUR 20.849, die zum Bilanzstichtag abgegrenzten Zinsen um TEUR 33. Zudem verringerten sich die **sonstigen Verbindlichkeiten** in Höhe von TEUR 1.836, maßgeblich auf Grund verringerter Konzernumlagen.

Liquiditätsanalyse

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2023	2022	VERÄNDERUNG
	T€	T€	T€
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	11.775	170.239	-158.464 ↘
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	25.789	-60.022	85.811 ↗
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	-48.801	-104.926	56.125 ↗
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-11.237	5.291	-16.528 ↘
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	29.471	24.180	5.291 ↗
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	18.234	29.471	-11.237 ↘

Der positive **Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit** in Höhe von TEUR 11.775 resultiert im Wesentlichen aus der Einzahlung TEUR 10.405 aus noch offenen Forderungen aus en-Bloc Verkäufen des Vorjahres. Im Vorjahr war der Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit aus der Einzahlung von Immobilienverkäufen aus dem Umlaufvermögen im Zusammenhang mit drei en-Bloc Verkäufen in Höhe von TEUR 164.406 geprägt.

Der positive **Cash-Flow aus Investitionstätigkeit** in Höhe von TEUR 25.789 resultiert im Wesentlichen aus den Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens, welche die Rückzahlung des an die BECKEN AkquiCo GmbH gegebenen Darlehens in Höhe von TEUR 25.745 betrifft. Im Vorjahr war der Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit aus der Einzahlung von Immobilienverkäufen aus dem Umlaufvermögen im Zusammenhang mit drei en-Bloc Verkäufen in Höhe von TEUR 20.708 geprägt. Demgegenüber wurde der Gesellschafterin BECKEN AkquiCo GmbH im Vorjahr ein Darlehen in Höhe von TEUR 80.425 gewährt, was zu einer entsprechenden Auszahlung führte.

Der negative **Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit** resultiert im Wesentlichen aus der Gewinnausschüttung in Höhe von TEUR 25.745 (i.Vj. TEUR 10.100), sowie durch Rückzahlungen der Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von TEUR 20.849 (i.Vj. TEUR 74.087). Ferner hat der Saldo aus gezahlten und eingezahlten Zinsen (-TEUR 2.363; i.Vj. - TEUR 2.471) den Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit belastet. Im Vorjahr zeigten sich zudem eine Darlehensrückzahlung an die Gesellschafterin BECKEN AkquiCo GmbH in Höhe von TEUR 51.995 sowie Einzahlungen aus der Aufnahme eines Darlehens bei der Degussa Bank AG in Höhe von TEUR 33.727.

Der **Finanzmittelfonds** setzt sich aus dem Kassenbestand und den Bankguthaben bei Kreditinstituten zusammen. Die Liquidität der Gesellschaft war im abgelaufenen Jahr geordnet und sichergestellt. Wesentliche Investitionsverpflichtungen bestanden zum 31. Dezember 2023 nicht. Ankäufe werden voraussichtlich im Geschäftsjahr 2024 nicht erfolgen.



3.3 Vermögenslage

Vermögensstruktur

VERMÖGENSTRUKTUR	31.12.2023		31.12.2022	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	87.555	61,6	99.983	51,3
Umlaufvermögen	54.374	38,3	94.853	48,6
Aktive Rechnungsabgrenzung	77	0,1	177	0,1
Gesamtvermögen	142.006	100,0	195.013	100,0

Die Verringerung des Anlagevermögens ergibt sich im Wesentlichen aus der Rückzahlung des Gesellschafterdarlehens durch die BECKEN AkquiCo GmbH welches in den Ausleihungen an verbundene Unternehmen ausgewiesen wird. Zum 31. Dezember 2023 werden noch TEUR 57.366 Forderungen gegenüber der Gesellschafterin BECKEN AkquiCo GmbH ausgewiesen. Rückzahlungen zeigten sich im Jahr 2023 in Höhe von TEUR 25.745. Die Zinsansprüche aus diesem Darlehen für das Jahr 2023 in Höhe von TEUR 2.687 wurden dem Darlehen zugeschrieben. Demgegenüber wurden im Berichtsjahr Immobilienbestände in Langen in Höhe von TEUR 11.824 in das Sachanlagevermögen umgliedert.

Größter Posten im Umlaufvermögen sind die zum Verkauf bestimmten Grundstücke i.H.v. TEUR 28.400 (i.H.v. TEUR 42.242). Der Rückgang bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken resultiert aus Umgliederungen in das Anlagenvermögen sowie Grundstücksverkäufen aus Einzelprivatisierungen. Ferner reduzierten sich die Forderungen aus Grundstücksverkäufen um TEUR 10.443 auf TEUR 132 zum 31. Dezember 2023. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Einzahlung TEUR 10.405 aus noch offenen Forderungen aus en-Bloc Verkäufen des Vorjahres. Ferner sind die Forderungen aus Steuererstattungen zum 31. Dezember 2023 um TEUR 2.796 auf TEUR 2.031 zurückgegangen. Im Berichtsjahr wurden die Ertragsteuern der Jahre 2020 und 2021 veranlagt. Die Wertpapiere des Umlaufvermögens reduzierten sich durch Verkäufe um TEUR 1.464 auf TEUR 1.671 zum 31. Dezember 2023. Die ebenfalls im Umlaufvermögen ausgewiesenen Flüssigen Mittel reduzierten sich um TEUR 11.237 auf TEUR 18.234.

Prognose – Chancen- & Risikobericht

1. Prognosebericht

Nachdem 2023 zum zweiten Mal in diesem Jahrzehnt nach dem Coronajahr 2020 ein Rückgang der deutschen Wirtschaftsleistung bilanziert wurde, gehen Konjunkturoptionen für 2024 wieder von einem Anstieg aus. Das Ifo-Institut etwa prognostiziert für 2024 ein um 0,9 % höheres Bruttoinlandsprodukt als 2023. Im Vergleich zur Ifo Konjunkturprognose vom Herbst wurden damit allerdings die Wachstumserwartungen für das kommende Jahr bereits wieder um 0,5 Prozentpunkte gesenkt²⁰.

Alle Prognosen sind weiterhin mit großer Unsicherheit behaftet. Geopolitische Risiken durch die Kriege in Nahost und der Ukraine bedrohen weiterhin die Lieferketten. So haben sich die Fahrtzeiten für Schiffe aus Asien um 20 Tage verlängert, weil Reedereien die Route durch das Rote Meer meiden. Die verlängerte Fahrzeit wirkt sich entsprechend auf die Preise für Containertransporte aus.

Die Europäische Zentralbank könnte zur Jahresmitte eine erste Zinssenkung vornehmen. Ein solcher Schritt sei im Sommer durchaus wahrscheinlich, sagte EZB-Präsidentin Christine Lagarde Anfang Januar auf dem Weltwirtschaftsforum in Davos. Sie zeigte sich zuversichtlich, dass die EZB das mittelfristige Ziel, die Inflation im Euro-Raum auf zwei Prozent zurückzubringen, erreichen werde²¹.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, insbesondere in den Metropolregionen, dürfte auch bei den weiter durch Unsicherheit geprägten Rahmenbedingungen hoch bleiben. Neben einem erhöhten Zuzug nach Deutschland – getrieben durch weltweite Krisen, hat sich gleichzeitig der Bedarf an kleineren Wohnungen durch die zunehmende Singularisierung in der Gesellschaft erhöht. Steigende Mieten und der Einbruch der Neubauproduktion verschärfen die Lage. Gemäß einer Studie des Pestel-Instituts im Auftrag des Bündnisses „Soziales Wohnen“ fehlen in Deutschland mehr als 910.000 Sozialwohnungen²².

Finanzierungsbedingungen bleiben für Projektentwickler, Investoren und Enderwerber derzeit die größte Herausforderung.

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 das Kerngeschäft der INDUSTRIA, in dem Marktkontakte, Know-how und die Ankaufsstärke 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 zum 31.12.2023 ein Bruttofondvermögen von rund 1,2 Mrd. EUR erreicht. Der Fonds ist weiterhin geprägt von wirtschaftlichen Übernahmen der angekauften Neubauprojekte.

Der Anlageschwerpunkt des Fonds liegt auf Wohnimmobilien in ganz Deutschland. Zum Jahresende 2023 beträgt das Nettofondvermögen ca. EUR 913,9 Mio., das Ankaufsvolumen im Berichtsjahr lag bei ca. EUR 15 Mio.. Der Fonds soll in den nächsten Jahren weiterhin wachsen. Die Eigenkapitalunterlegung beträgt rund EUR 870,0 Mio.. Mit einer Cash-Call/Cash-Stop-Strategie erfolgt eine Liquiditätssteuerung parallel zu den

Immobilienankäufen. Der Fonds wird in Zusammenarbeit mit verschiedenen Vertriebspartnern bestehend unter anderem aus Sparkassen und Banken platziert.

Verkauf von Eigentumswohnungen

Die Gesellschaft veräußert zudem Eigentumswohnungen an private Kapitalanleger. 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 2023 in der Privatisierung 78 % ihrer Verkäufe mit Kapitalanlegern realisiert. Die Erweiterung des Geschäftsfeldes in Richtung Neubau-Eigentumswohnungsvertrieb wurde in Folge der Marktlage neu ausgerichtet und mit dem Verkauf der Geschäftsanteile der NBW Vertriebs GmbH, Frankfurt am Main beendet.

Eigene Immobilienbestände

Zum Jahresende 2023 ist die INDUSTRIA Eigentümer von 299 Wohn- und Gewerbeeinheiten, mit denen eine Wohn- und Nutzfläche von 19.947 m² und eine Jahres-Sollmiete von EUR 2,05 Mio. verbunden ist. Die daraus zu erwirtschaften Mieterträge werden sich auf Grund des anhaltenden Abverkaufs in Folge weiter deutlich mindern.

Vermögens- und Finanzlage

Insgesamt soll die Gesellschaft in den kommenden Jahren vollständig entschuldet werden. Frei gewordene Liquidität soll zur Rückzahlung von Darlehen verwendet werden. Liquidität aus dem Verkauf von Immobilien soll überwiegend zur Kredittilgung verwendet werden. Das im Geschäftsjahr 2024 auslaufende Darlehen gegenüber Degussa Bank AG soll ggf. prolongiert werden ter deutlich mindern.

Gesamterwartung

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig angespannten wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2024 mit Unsicherheiten verbunden. Durch den andauernden Ukraine-Krieg, den Nahost-Konflikt, die gegenwärtige und an-

haltende Inflation sowie die ab Q2 2023 eingetretene rasche Veränderung auf dem Zinsmarkt wird eine zuverlässige Einschätzung auf den Geschäftsverlauf schwieriger.

Auf Unternehmensebene erwarten wir ein ähnliches Niveau des EBT und des damit einhergehenden ausschüttungsfähigen Gewinns für das Geschäftsjahr 2024 im Vergleich zu 2023. Es wird gemäß der aktuellen Planung mit einem EBT von EUR 6,4 Mio. gerechnet. Der ausschüttungsfähige Gewinn (vor etwaigen Entnahmen aus Rücklagen) ist mit EUR 4,5 Mio. geplant. Durch weitere geplante Immobilienverkäufe im Jahr 2024 sollen insgesamt Umsatzerlöse in Höhe von EUR 67,8 Mio. erzielt werden. Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken werden dabei in Höhe von EUR 32,5 Mio. geplant.

Im Bereich Vertrieb sind weitere Verkäufe aus dem Eigenbestand geplant. Die Vermarktungssituation, der noch im Bestand befindlichen Immobilien wird auf einem leicht verbesserten Niveau ab Q3 2024 gegenüber 2023 gesehen, 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. Insgesamt wird ein ähnlicher Beitrag zum Gesamtunternehmensergebnis, wie im Vorjahr erwartet. Der geplante Beitrag zum Unternehmensergebnis ist positiv.

Im Bereich unserer Betreuungstätigkeit erwarten wir, dass durch die Übergabe sich im Bau befindlicher Objekte in unsere betreuten Fonds, die verwalteten Assets unter Management auf EUR 5,1 Mrd. nach EUR 4,9 Mrd. zum 31. Dezember 2023 weiter erhöhen werden. Das Ankaufsvolumen wird mit EUR 276 Mio. nach EUR 65 Mio. im Jahr 2023 erwartet. 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. Insgesamt wird ein ähnlicher Beitrag zum Gesamtunternehmensergebnis, wie im Vorjahr erwartet. Der geplante Beitrag zum Unternehmensergebnis ist deutlich positiv.

Strategisch ist vorgesehen den Bereich Property Management zu einem weiteren separaten Geschäftsfeld auszubauen. Insbesondere durch die Akquirierung weiterer Drittmandate neben den eigenen aufgelegten Fonds. Dies sowohl im Bereich Wohnen als auch in der Assetklasse Gewerbe.

²⁰ Vgl. Ifo Konjunkturprognose – 14. Dezember 2023

²¹ Vgl. Handelsblatt, „Lagarde kann sich Zinssenkung im Sommer vorstellen“ vom 17. Januar 2024

²² Vgl. tagesschau, „Verbände fordern 910.000 neue Sozialwohnungen“ vom 16. Januar 2024

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 überwiegend über die betreuten Immobilienfonds 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 einen guten Wärmeschutzstandard 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 2024 bis 2028 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 durch die Übernahme von Managementleistungen für Dritte, sowie das Bestandsmanagement für eigene Immobilien, dem Vertrieb von Eigentumswohnungen und Miethäusern, über eine stabile Ertrags- und Risikolage.

Durch den Abverkauf eigener Immobilienbestände hat das Geschäftsfeld Bestandsmanagement für eigene Immobilien weiter 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 inflationären Tendenzen, ausgelöst durch den Ukraine Krieg, 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 2024 im Bereich „Vertrieb von Wohneigentum“ Immobilien aus eigenen Restbeständen 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 Kaufpreisabschlägen kommen kann. Das Risiko wird derzeit als gering eingeschätzt, da die Wirtschaftspläne das neue Marktniveau bereits größtenteils abbilden und 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



Objekt | Mainz Rodelberg

private Investoren als „Asset Manager“ und in der Verwaltung tätig. Insgesamt betreut die Gesellschaft aktuell über 19.400 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. Ein Risiko für das Jahr 2024 besteht in einer deutlichen Verringerung der Asset-Management-Fee. Hier besteht ein Risiko, dass auf Grund der aktuellen Marktlage ein deutlicher Rückgang der Erlöse eintreten kann. Die Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos wird als moderat angesehen. In der Spartenbetrachtung des Jahres 2023 hat die Sparte Fondsverwaltung einen Ergebniseffekt im oberen einstelligen Mio. EUR Bereich zum Gesamtergebnis beigesteuert. Die geplante Steigerung der Umsätze aus der Betreuungstätigkeit soll durch Erwerbe von neuen Immobilienbeständen und durch die Anhebung der Gebührensätze erfolgen.

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 Portfoliomanagementgebühr niederschlägt. Risiken aus Verwalterhaftungen bei der Durchführung von Betreuungsverträgen werden ebenfalls als gering eingeschätzt.

Der Bereich Property-Management wird ausgebaut und rentabler werden. Hierzu wurde im Berichtsjahr ein Projekt zur Effizienzsteigerung des Geschäftsbereiches abgeschlossen. Ein Risiko mit negativer Auswirkung auf die Unternehmensentwicklung besteht dann, wenn die geplanten Maßnahmen nicht greifen. Es ist derzeit davon auszugehen, dass die geplanten Maßnahmen zu einer Rentabilitätsverbesserung im Jahr 2024 führen werden. Die Rentabilitätsverbesserungen werden aber erst in den Jahren ab 2025 voll zur Entfaltung gelangen.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Die Liquidität für das operative Geschäft der Gesellschaft wird maßgeblich durch die geplanten Erlöse aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen, ggf. möglichen en-Bloc-Verkäufen und Einzahlungen aus dem Fondsgeschäft gesichert. Ferner müssen

weitere Mittelrückflüsse durch Darlehenstilgungen (Rückzahlung der letzten noch bestehenden Inhaberschuldverschreibung sowie bei Nichtprolongation Rückzahlungen für das im Geschäftsjahr auslaufende Darlehen der Degussa Bank AG) aus dem der BECKEN AkquiCo GmbH gewährten Darlehen erfolgen. Die Fähigkeit der BECKEN AkquiCo GmbH zur Darlehensrückzahlung wird als positiv beurteilt. Es wird davon ausgegangen, dass die Liquiditätszuflüsse im Jahr 2024 ausreichen werden, um die Zahlungsverpflichtungen der INDUSTRIA jederzeit zu decken.

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

Zum 31.12.2023 bestehen noch eine Inhaberschuldverschreibung nebst aufgelaufenen Zinsen in Höhe von EUR 24,7 Mio.. Diese Inhaberschuldverschreibung wird zum 15. Februar 2024 fällig. Zudem muss das Mitte 2024 auslaufende Darlehen gegenüber der Degussa Bank AG in Höhe von EUR 33,9 Mio. (Darlehenstand zum 31. Dezember 2023) refinanziert werden. Eine Refinanzierung der Rückzahlung der Verbindlichkeiten aus der Inhaberschuldverschreibung in Höhe von EUR 24,7 Mio. soll durch Einnahmen aus Wohnungsverkäufen oder aus Mitteln aus der Rückführung des Gesellschafterdarlehens gegen die BECKEN AkquiCo GmbH erfolgen. Das Darlehen gegenüber der Degussa Bank AG soll prolongiert werden. Mehrere entsprechende Bankangebote liegen vor. Wir gehen von einer Prolongation des Bankdarlehens aus.

Die Entwicklung der Zinsmärkte wird durch die Gesellschaft laufend beobachtet. Ein Zinsänderungsrisiko besteht generell bei Darlehensneuaufnahmen. Für 2024 ist eine Darlehensprolongation geplant. Die vorliegenden Bankangebote sehen marktbedingt eine höhere Darlehensverzinsung als bisher vor. Ein Zinsänderungsrisiko der Gesellschaft ist durch die vorgesehene Prolongation des Degussa Bank AG Darlehens gegeben, wird aber insgesamt als moderat eingeschätzt.

Als Finanzinstrumente sind im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten sowie Finanzierungsdarlehen anzusehen. Bei den Forderungen begegnen wir dem Marktpreis- sowie Ausfallrisiko durch die Bonitätsprüfungen sowie einer ausschließlichen

Fakturierung in EUR. In der Vergangenheit wurden keine wesentlichen Forderungsausfälle verzeichnet. Bei den Verbindlichkeiten vermeiden wir Marktpreisrisiken durch den Einkauf in EUR. Fremdwährungspositionen bestehen nicht. Alle Kredite sind ebenfalls in EUR. Devisen- und/oder Zinsswaps oder andere derivative Instrumente sind derzeit nicht abgeschlossen worden.

Personalrisiken

Das Unternehmen arbeitet mit einem qualifizierten und motivierten Mitarbeiterteam. Die Entscheidungsprozesse sind bei aufgabenbezogener Funktionstrennung auf abteilungsübergreifende 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 qualifizierte Mitarbeiter der IT-Abteilung sowie durch ein externes beauftragtes IT- Unternehmen.

Ein längerer teilweiser oder kompletter Ausfall der IT (SAP, Flowfact etc.) würde den laufenden Geschäftsbetrieb sehr stark beeinträchtigen und zu Problemen in der Abwicklung des operativen Geschäftes sowie in der Kundenbetreuung führen, ggf. besteht ein Datenverlustrisiko. Dem wird durch Einsatz von

Standardprogrammen, regelmäßigen Datensicherungen und laufender operativer Betreuung entgegengesteuert. Zudem wird die Hardware und Software in Intervallen erneuert bzw. Up-dates installiert sowie eine Vorbeugung gegen Datenverlust durch die Installation von Hochsicherheits- und Ausweichrechenzentren vorgenommen. Die wesentlichen Systeme sind Cloud-basiert und somit ausfallsicher.

Im Rahmen der mit der KPMG derzeit entwickelten Roadmap zur Digitalisierung können Budgetüberschreitungen erfolgen. Dem wird im Rahmen einer monatlichen Analyse und Durchsprache des Budgets inkl. Soll/IST-Abgleich entgegengesteuert. 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.

Weitere Reputationsrisiken sind vorhanden, da einzelne Dienstleistungen durch externe Partner erbracht werden. So das Vermietungsmanagement und größtenteils das Facility Management. Aus Sicht des Portfoliomanagement werden teilweise folgende Dienstleistungen durch externe Partner erbracht: Due-Diligence und Baubetreuung. Dadurch könnten folgende Risiken entstehen: Reputationsschaden, unzufriedene Mieter/Kunden, Anzahl der Beschwerden können zunehmen, nicht gemeldeter Instandhaltungsstau, Kontrollverlust von Geschäftsentscheidungen, Verlust von Wissen und Sicherheitsvorkehrungen insbesondere sensibler Daten und andere.

Folgende Maßnahmen hat hier die INDUSTRIA als Gegensteuerungsmaßnahmen zu Reputations-Risiken getroffen: Überwachung von externen Dienstleistern durch Einbindung in das IT-System, der Messung von Auftragsbearbeitungsdauer und



Objekt | Hamburg

Umfragen zur Kundenzufriedenheit sowie durch den Einsatz von Vorort-Verwaltern. Seit 2021 besteht eine eigene Abteilung mit Kundenbetreuung und Beschwerdemanagement, somit können auch die Beschwerden der externen Dienstleister stärker überwacht werden und effizient Lösungen umgesetzt werden. Bezüglich der externen Dienstleister erfolgen wöchentliche/ monatliche regelmäßige Reviews. Betreiberpflichten und Verkehrssicherungspflichten werden vertraglich an externe Dienstleister übertragen. Jedoch besteht noch die Betreiberverantwortung aus Sicht der INDUSTRIA gegenüber den externen Dienstleistern. Das Risiko aus der Beauftragung von externen Dienstleistern einen Reputationsschaden zu erlangen, hat sich im Geschäftsjahr 2023 deutlich vermindert, da insbesondere im Facility Management Rahmenverträge mit einer geringeren Anzahl von Partnern abgeschlossen wurden. Angedacht ist, dass auch im Vermietungsbereich (z.B. Maklertätigkeiten) auf weniger Dienstleister übertragen werden. So soll künftig nur noch mit einer überschaubaren Anzahl von externen Partnern bundesweit zusammengearbeitet werden. Zudem werden einige Aufgaben wieder selbst von der INDUSTRIA durchgeführt. 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 achtet die INDUSTRIA auf Aspekte

wie Energieeffizienz und 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-Krieg und dem Nahostkonflikt: Das Marktumfeld für Immobilienverkäufe ist Zins- und inflationsgetrieben ungünstiger als in Vorjahren zu beurteilen. Dies zeigt sich in den gefallen Immobilienpreisen im Jahr 2023. Daher konnten im Geschäftsjahr 2023 nur in geringem Umfang Einzelprivatisierungen vorgenommen werden. Auswirkungen der Inflation auf die Bonität der Mieterschaft waren im Jahr 2023 nicht zu verzeichnen und werden auch zukünftig nicht gesehen. Zu bemerken ist auch, dass sich die Inflationstendenzen bereits im 4. Quartal 2023 deutlich abgeschwächt haben. 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 13. Februar 2024

INDUSTRIA Immobilien GmbH

(vormals INDUSTRIA WOHNEN GmbH)

Geschäftsführung

Ahlborn

Hau

Wirtz

Nachhaltige Rentabilität entsteht nur durch langfristige Perspektiven

03

UNTERNEHMENS- ABSCHLUSS

Bilanz	S.44
Gewinn- und Verlustrechnung	S.47

Nachhaltigkeit beginnt schon bei der Planung. Investoren und Gebäudeeigentümer bzw. -mieter achten heutzutage immer stärker auf die ökologische Nachhaltigkeit ihrer Neubauten. In erster Linie steht dabei zuerst eine nachhaltige, energieeffiziente Gebäudesubstanz im Vordergrund. Nachhaltiger geplante Immobilien zeichnen sich durch einen geringstmöglichen Energieverbrauch aus und erfahren eine zunehmende Nachfrage. Sie sind wirtschaftlich effizienter, umweltfreundlicher und ressourcensparender und bieten damit den Vorteil, langfristig einen hohen Wert zu behalten.

Bilanz Aktiva

A. ANLAGEVERMÖGEN	31.12.2023	31.12.2022
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	2.226.770,80	2.465.251,80
2. Geleistete Anzahlungen	810.016,95	905.465,10
	3.036.787,75	3.370.716,90
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	14.321.389,75	3.180.954,31
2. Grundstücke ohne Bauten	68.233,08	68.233,08
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	440.918,35	875.268,67
	14.830.541,18	4.124.456,06
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundene Unternehmen	25.000,00	80.424.512,61
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	57.366.486,53	0,00
3. Beteiligungen	10.736.175,76	10.503.581,21
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.560.00,00	1.560.00,00
Anlagevermögen insgesamt	87.554.991,22	99.983.266,78
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	0,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	27.570.231,07	40.717.680,46
4. Unfertige Leistungen	556.549,51	1.250.542,83
	28.400.106,22	42.241.548,93
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	150.426,26	167.806,43
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	132.488,98	10.575.229,61
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.178.740,40	2.494.583,74
4. Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	0,00	0,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	5.517.519,81	6.766.873,41
	6.979.175,45	20.004.493,19
III. Wertpapiere		
1. Sonstige Wertpapiere	1.670.812,97	3.134.573,59
IV. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	18.233.682,94	29.471.456,92
Umlaufvermögen insgesamt	54.373.553,74	94.852.072,63
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Aktive Rechnungsabgrenzung	77.070,12	177.203,00
	142.005.615,08	195.012.542,41

Passiva

A. EIGENKAPITAL	31.12.2023	31.12.2022
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	4.125.541,16	25.744.638,03
Eigenkapital insgesamt	34.309.866,41	55.928.963,28
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	984.537,00	1.009.617,00
2. Steuerrückstellungen	9.436.772,16	7.414.028,75
3. Sonstige Rückstellungen	2.978.242,84	13.363.841,98
Rückstellungen insgesamt	13.399.552,00	21.787.487,73
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Anleihen	24.711.281,71	45.593.590,93
– davon konvertibel 0,00 (i. Vj. 0,00) –		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.857.290,32	33.701.239,55
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	30.495.246,58	30.495.246,58
4. Erhaltene Anzahlungen	1.398.937,20	1.667.512,82
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	432.333,90	458.861,68
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.166.913,34	1.407.124,21
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	98.000,00	0,00
8. Sonstige Verbindlichkeiten	2.136.193,62	3.972.515,63
– davon aus Steuern 652.254,33 EUR (i. Vj. 438.569,93 EUR) –		
Verbindlichkeiten insgesamt	94.296.196,67	117.296.091,40
	142.005.615,08	195.012.542,41

Alle Angaben in Euro

Gewinn- & Verlust-Rechnung

	31.12.2023	31.12.2022
1. Umsatzerlöse		
a. aus der Hausbewirtschaftung	2.763.577,76	6.074.614,59
b. aus dem Verkauf von Grundstücken	3.080.645,00	224.257.671,24
c. aus Betreuungstätigkeit	28.239.622,95	27.534.758,28
	34.083.845,71	257.867.044,11
2. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-693.993,32	-122.365,83
3. Sonstige betriebliche Erträge	10.897.061,64	1.534.383,20
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 1.827.552,60	- 3.378.044,47
b. Aufwendungen für den Verkauf von Verkaufsgrundstücke	- 2.238.943,01	- 183.938.677,68
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	- 7.042.363,33	- 9.734.886,12
	- 11.108.858,94	- 197.051.608,27
5. Rohergebnis	55.395.772,97	62.227.453,21
6. Personalaufwand		
a. Löhne und Gehälter	- 11.037.131,63	- 10.728.998,27
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung 234.054,20 (i. Vj. 181.356,38) –	- 2.144.645,51	- 1.918.446,99
	- 13.181.777,14	- 12.647.445,26
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	- 1.835.493,61	- 1.383.200,66
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 9.551.084,62	- 9.476.384,88
9. Erträge aus Beteiligungen	495.022,75	0,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.241.321,54	1.241.125,26
11. Negative Einlagenzinsen auf Bankguthaben	0,00	- 59.963,32
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon aus der Aufzinsung v. Rückstellungen 18.070,00 (i. Vj. 20.069,00) –	- 2.348.163,54	- 2.257.570,35
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 2.234.520,86	- 11.579.178,96
14. Ergebnis nach Steuern	7.763.359,61	26.064.835,04
15. Sonstige Steuern	- 3.637.818,45	- 320.197,01
16. Jahresüberschuss	4.125.541,16	25.744.638,03
17. Entnahme aus der Gewinnrücklage Andere Gewinnrücklagen	0,00	0,00
18. Bilanzgewinn	4.125.541,16	25.744.638,03

Alle Angaben in Euro





03

ANHANG

Allgemeine Angaben	S. 50
Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	S. 50
Angaben zur Bilanz	S. 54
Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	S. 59
Sonstige Angaben	S. 60
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	S. 64



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 2023

BILANZPOSTEN	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN			BUCHWERTE		
	Stand 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2023	Stand 01.01.2023	Abschreib. d. Gesch.- jahres	Veränd. i. Z. m. Abgängen	Stand 31.12.2023	Stand 31.12.2023	Stand 31.12.2022
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	5.699.664,78	654.383,43	0,00	6.534.048,21	3.234.412,98	1.072.864,43	0,00	4.307.277,41	2.226.770,80	2.465.251,80
2. Geleistete Anzahlungen	905.465,10	84.551,85	0,00	810.016,95	0,00	0,00	0,00	810.016,95	810.016,95	905.465,10
Summe Vermögensgegenstände	6.605.129,88	738.935,28	0,00	7.344.065,16	3.234.412,98	1.072.864,43	0,00	4.307.277,41	3.036.787,75	3.370.716,90
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.979.412,80	0,00	416.663,78	15.386.633,92	798.458,49	271.787,28	5.001,60	1.065.244,17	14.321.389,75	3.180.954,31
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	1.986.539,64	112.799,58	198.554,76	1.900.784,46	1.111.270,97	490.841,90	142.246,76	1.459.866,11	440.918,35	875.268,67
Summe Sachanlagen	6.034.185,52	112.799,58	615.218,54	17.355.651,46	1.909.729,46	762.629,18	147.248,36	2.525.110,28	14.830.541,18	4.124.456,06
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundene Unternehmen	80.424.512,61	2.686.611,95	25.744.638,03	57.366.486,53	0,00	0,00	0,00	0,00	57.366.486,53	80.424.512,61
2. Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	0,00	25.000,00	0,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00
3. Beteiligungen	10.503.581,21	672.677,67	440.083,12	10.736.175,76	0,00	0,00	0,00	0,00	10.736.175,76	10.503.581,21
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.560.000,00	0,00	0,00	1.560.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.560.000,00	1.560.000,00
Summe Finanzanlagen	92.488.093,82	3.384.289,62	26.184.721,15	69.687.662,29	0,00	0,00	0,00	0,00	69.687.662,29	92.488.093,82
Summe Anlagevermögen	105.127.409,22	4.236.024,48	26.799.939,69	94.387.378,91	5.144.142,44	1.835.493,61	147.248,36	6.832.387,69	87.554.991,22	99.983.266,78

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 Steuererstattungen iHv. TEUR 1.205 (i.Vj. TEUR 4.050) und Hausgeldzahlungen für diesich im Eigentum der INDUSTRIA befindlichen Mietwohnungen bei den Wohnungseigentümergeinschaften iHv. TEUR 693 (i. Vj. TEUR 1.245).

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

Zur Veränderung der Flüssigen Mitteln verweisen wir auf die Kapitalflussrechnung für das Jahr 2023 in Anlage 3 zum Anhang.

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 aufgrund der unterschiedlichen Ansatz- und Bewertungsgrundlagen bei Rückstellungen. Die aktiven latenten Steuern wurden nicht aktiviert.

Eigenkapital

Das Stammkapital iHv. TEUR 4.270 wird nunmehr alleine von der BECKEN AkquiCo GmbH, Hamburg zu 100,0 % gehalten. Mit notariellem Vertrag vom 28. Dezember 2022 (Ur.-Nr. 2590/2022 des Notars Dr. Malte Ivo) hat die Degussa Bank AG, Frankfurt am Main ihre verbliebenen 10,1 % der Geschäftsanteile an die BECKEN AkquiCo GmbH veräußert. Die (dingliche) Abtretung der verkauften Geschäftsanteile erfolgte aufschiebend bedingt auf die Zahlung des Kaufpreises. Mit der im Geschäftsjahr 2023 erfolgten Kaufpreiszahlung sind die Geschäftsanteile an die BECKEN AkquiCo GmbH übergegangen.

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. TEUR 2.114. Zum anderen umfasst die Kapitalrücklage weitere TEUR 2.000, welche durch die Verschmelzung der damaligen 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 Personalkosten (TEUR 1.081, i.Vj. TEUR 759), nicht umlagefähige Kostenanteile in den Hausgeldzahlungen für INDUSTRIA-eigene Wohnungen (TEUR 190, i.Vj. TEUR 401), Kosten für Rechtsstreitigkeiten, Prozess- und Schadensrisiken (TEUR 684, i.Vj. TEUR 1.410), ausstehende Rechnungen (TEUR 560, i.Vj. TEUR 350), sowie Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden (TEUR 60, i.Vj. TEUR 93).

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 eine Inhaber-Teilschuldverschreibung in Höhe von insgesamt TEUR 24.339 (i. Vj. TEUR 45.188) (Verzinsung 1,75 % von 12.02.2023 bis 15.02.2024, Laufzeit bis zum 15.2.2024) nebst abgegrenzten Zinsen (TEUR 372; i.Vj. TEUR 495).

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern bestehen im Wesentlichen aus einem Schuldscheindarlehen in Höhe von TEUR 30.000 (i.Vj. TEUR 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 TEUR 33.857 besichert. Auch sind sämtliche gegenwärtigen 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 TEUR 8.940 begrenzt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen Einzahlungsverpflichtungen auf das Kommanditkapital einer im Berichtsjahr neu gegründeten KG.

Verbindlichkeitspiegel

Bilanzposten	Bilanzausweis 31.12.2023 (31.12.2022)	davon sind fällig			davon dinglich gesichert lt. Vj.	Art der Sicherung
		bis 31.12.2024 (bis 31.12.2023)	von 01.01.2025 bis 31.12.2028 (ab 01.01.2024 bis 31.12.2027)	davon Restlaufzeit über 5 Jahre		
Anleihen	24.711.281,71 (45.593.590,93)	24.711.281,71 (21.212.590,93)	0,00 (24.381.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	– –
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.857.290,32 (33.701.239,55)	33.857.290,32 (33.701.239,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	33.857.290,32 (33.701.239,55)	GPR –
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	30.495.246,58 (30.495.246,58)	495.246,58 (495.246,58)	30.000.000,00 (30.000.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	– –
Erhaltene Anzahlungen	1.398.937,20 (1.667.512,82)	1.398.937,20 (1.667.512,82)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	– –
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.599.247,24 (1.865.985,89)	1.578.409,13 (1.837.202,57)	20.838,11 (28.783,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	– –
davon a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	432.333,90 (458.861,68)	432.333,90 (458.861,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	– –
davon b. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.166.913,34 (1.407.124,21)	1.146.075,23 (1.378.340,89)	20.838,11 (28.783,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	– –
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	98.000,00 (0,00)	98.000,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	– –
Sonstige Verbindlichkeiten	2.136.193,62 (3.972.515,63)	2.136.193,62 (3.972.515,63)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	– –
Summe der Verbindlichkeiten	94.296.196,67 (117.296.091,40)	64.275.358,56 (29.185.068,53)	30.020.838,11 (54.409.783,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	

GPR = Grundpfandrechte und weitere Sicherheiten

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 (TEUR 2.642, i.Vj. TEUR 203.550) und des Anlagevermögens (TEUR 439, i.Vj. TEUR 20.708). In den Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken sind im Vorjahr Erlöse von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung nach § 285 Nr. 31 HGB aus drei en-Bloc Verkäufen in Höhe von TEUR 195.439 ausgewiesen.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit resultieren aus der Fondsbetreuung (TEUR 26.784; i.Vj. TEUR 26.107) sowie aus der Miet- und WEG-Verwaltung für Dritte (TEUR 1.456 i.Vj. TEUR 1.428).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 10.756 (i.Vj. TEUR 1.377) enthalten. Die periodenfremden Erträge betreffen im Wesentlichen die Auflösung von Rückstellungen (insgesamt TEUR 10.615; i.Vj. TEUR 61). Die Erträge aus der Auflösung der Rückstellung sind von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke beinhalten überwiegend Buchwertabgänge aus Verkäufen von Grundstücken und Bauten des Anlage- und Umlaufvermögens. In den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke des Vorjahres 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 TEUR 142.320 ausgewiesen. Ferner sind in den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke des Vorjahres noch Aufwendungen in Höhe von TEUR 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 (TEUR 813, i.Vj. TEUR 2.080), Fremdaufwendungen für die Baubetreuung (TEUR 1.731, i.Vj. TEUR 2.527) und Fremdaufwendungen für die Verwalterbetreuung (TEUR 2.515, i.Vj. TEUR 2.324).

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 391 (i.Vj. TEUR 66) enthalten und im Berichtsjahr Buchverluste aus Anlagenabgängen. Im Vorjahr waren hier Aufwendungen aus der Bildung von zwei Rückstellungen im Zusammenhang mit den en-Bloc Verkäufen in Höhe von TEUR 10.241 von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge enthalten Zinserträge in Höhe von TEUR 111 (i.Vj. TEUR 111) aus der Verzinsung des Gesellschafterdarlehens Living Circle GmbH. Aus der Verzinsung eines Gesellschafterdarlehens wurden Zinserträge in Höhe von TEUR 2.687 (i.Vj. TEUR 940) erzielt.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten in Höhe von TEUR 520 (i.Vj. TEUR 954) Zinsaufwendungen aus herausgegebenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen und Zinsaufwendungen aus einem Darlehen der Deugussa Bank AG in Höhe von TEUR 1.292 (i.Vj. TEUR 49), als auch Zinsaufwand aus einem Schuldscheindarlehen in Höhe von TEUR 585 (i. Vj. TEUR 343). Im Vorjahr wurden noch Zinsaufwendungen für ein gewährtes Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 860 ausgewiesen.

E. Sonstige Angaben

Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten

Aus Mietkautionen und treuhänderisch verwalteten WEG-Konten bestehen Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 43.194 (i.Vj. TEUR 38.857).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

	2022	davon fällig in 2024	davon fällig in 2025–2028
	(T€)	(T€)	(T€)
Miet- und Leasingverträge (Büro, TK-Anlage, Kfz)	18.172	1.779	7.175

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB

Neben den in der Bilanz aufgeführten Verbindlichkeiten sind die folgenden Haftungsverhältnisse zu vermerken:

Kostenüberschreitungsgarantie in Höhe von TEUR 2.000 und TEUR 2.680 gegenüber der Norddeutschen Landesbank – Girozentrale -, Hannover für die PHI Kronsrode Grundstücks GmbH, Hamburg. Die PHI Kronsrode Grundstücks GmbH ist Tochtergesellschaft der PHI Kronsrode GmbH, Hamburg und entwickelt derzeit zwei Baufelder in Hannover, die mit Wohn- und Geschäftsbauten bebaut werden sollen. Ein Risiko der Inanspruchnahme wird nicht gesehen, da die Baukosten derzeit unter dem Wert aus der Kostenüberschreitungsgarantie liegen. Bis zur Fertigstellung der Wohn- und Geschäftsbauten wird ebenfalls nicht mit einer Überschreitung gerechnet.

Angaben zum Anteilsbesitz

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

	Kapitalanteil	Eigenkapital	Jahresergebnis
	(%)	(T€)	(T€)
INDUSTRIA Vorrat-1 GmbH, Frankfurt am Main**	100,00	23	-2
PHI Kronsrode GmbH, Hamburg*	50,00	19.758	1.374
JV IG Logistik Europa 1 GmbH & Co. KG, Hamburg***	50,00	k. A.	k. A.
JV IG Logistik Europa 1 Verwaltung GmbH, Hamburg***	50,00	k. A.	k. A.
Objektgesellschaft Living Circle GmbH, Hamburg*	5,20	2.591	71

* Handelsrechtliche Zahlen beziehen sich auf den 31. Dezember 2022, da der Jahresabschluss noch nicht festgestellt ist

** Handelsrechtliche Zahlen beziehen sich auf den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023, der Jahresabschluss ist bereits festgestellt

*** Die Gesellschaft wurde erst im Berichtsjahr 2023 gegründet. Ein Jahresabschluss liegt noch nicht vor.

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 TEUR 985. Einer der ehemaligen Geschäftsführer bezieht bereits das Ruhegehalt, der andere ehemalige Geschäftsführer ist Anwärter und bezieht derzeit noch kein Ruhegehalt. Bezüglich der Angabe des Ruhegehaltes 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 31.12.2023 befreit. Die INDUSTRIA wird in keinen Konzernabschluss einbezogen.



Nachtragsbericht

Nach Geschäftsjahresende sind ansonsten keine Vorgänge eingetreten, die von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31.12.2023 sind. Zur aktuellen Lage bezüglich des Kriegs in der Ukraine und des Nahostkonfliktes verweisen wir auf unsere Erläuterungen im Lagebericht. Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit auf Grund des Ukrainekrieges und des Nahostkonfliktes werden nicht gesehen.

Vorschlag für die Gewinnverwendung

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn zum 31.12.2023 iHv. TEUR 4.126 in voller Höhe auszuschütten.

Frankfurt am Main, den 13. Februar 2024

INDUSTRIA Immobilien GmbH
(vormals INDUSTRIA WOHNEN GmbH)

Geschäftsführung

Ahlborn

Hau

Wirtz

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die INDUSTRIA Immobilien GmbH, Frankfurt am Main

Wir haben dem Jahresabschluss und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 der INDUSTRIA Immobilien 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 Immobilien GmbH, Frankfurt am Main

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der INDUSTRIA Immobilien GmbH, Frankfurt am Main – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der INDUSTRIA Immobilien GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 13. Februar 2024

Baker Tilly GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Düsseldorf)

Christian Roos
Wirtschaftsprüfer

Markus Grötecke
Wirtschaftsprüfer



Objekt | Schwerin

Vertrauen ist das Fundament für eine gemeinsame Zukunft

04

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Bericht des Aufsichtsrats S.70

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- und das bereits seit 70 Jahren.

Auch wenn sich in den letzten sieben Jahrzehnten vieles für die Welt und damit auch für die INDUSTRIA geändert hat, hat unsere Arbeit nach wie vor einen klaren Fokus: Unsere Wohnimmobilien und Leistungen sind stets darauf ausgerichtet, im Wandel der Zeit und der Ansprüche, den Bedarf der Menschen zu treffen. Nur so können wir Perspektiven und sichere Werte bieten. Sowohl für Mieterinnen und Mieter, private oder institutionelle Anleger – als auch für unsere Mitarbeitenden.

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach dem Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2023 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 2023 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 2023 erfolgreich geleistete Arbeit.

Frankfurt am Main, den 13. Februar 2024

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

Jörn Stobbe

Mietwohnungsbestand im Überblick

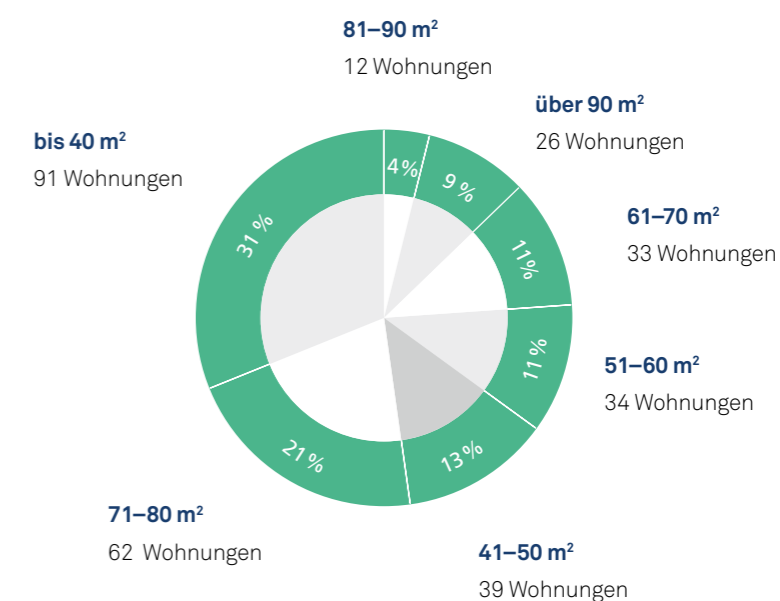
Entwicklung des Bestandes an eigenen Mieteinheiten seit 1997

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
2023	297	19.855	115	2

Lage des Mietwohnungsbestandes zum 31.12.2023

Region	Wohneinheiten	Wohnfläche in m ²	Garagen/Stellplätze	Gewerbliche Einheiten
Raum Berlin	36	1.828,51	0	0
Raum Lüneburg	144	9.701,57	61	0
Raum Köln	5	335,36	0	0
Rhein-Main-Gebiet	49	3.297,93	38	2
Main-Kinzig-Kreis	10	681,16	6	0
Raum Bochum	8	663,83	4	0
Raum Duisburg	27	2.067,19	6	0
Raum Wuppertal	18	1.279,64	0	0
Gesamt	297	19.855,19	115	2

Wohnflächengliederung der Mietwohnungen



Impressum und Kontakt

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zu Verfügung.

Herausgeber

INDUSTRIA Immobilien 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





BRAND OF
BECKEN

WWW.INDUSTRIA-IMMOBILIEN.DE