INDUSTRIA

INDUSTRIA IMMOBILIEN GMBH

GESCHÄFTSBERICHT | 2024

BRAND OF

BECKEN

WWW.INDUSTRIA-IMMOBILIEN.DE

INDUSTRIA

INDUSTRIA

INDUSTRIA IMMOBILIEN GMBH
GESCHÄFTSBERICHT 2024
FRANKFURT AM MAIN
FEBRUAR 2025

INDUSTRIA

Wandel mit Charakter

Die INDUSTRIA hat den Wandel im Immobilienmarkt proaktiv gestaltet und ist bereit für die Zukunft. Unser neuer Unternehmensstandort steht symbolisch für diesen Fortschritt. Mit 70 Jahren Erfahrung und einem starken Fundament aus bewährten Werten verbinden wir Tradition mit innovativen Prozessen für eine moderne Zukunft. Der Schlüssel zu unserem Erfolg sind die Menschen und die einzigartigen Kompetenzen jedes Einzelnen.

INDUSTRIA

01

UNTERNEHMEN

Übersicht 10
Historie 12

02

LAGEBERICHT

Grundlagen 16
Wirtschaftsbericht 18
Prognosen 30

03

ABSCHLUSS

Bilanz 40
Gewinn- und Verlustrechnung 43

04

ANHANG

Allgemeine Angaben 46
Angaben zur Bilanz 48
Angaben zur G+V 53

INDUSTRIA

70 Jahre

Erfahrung, Werte und Tradition

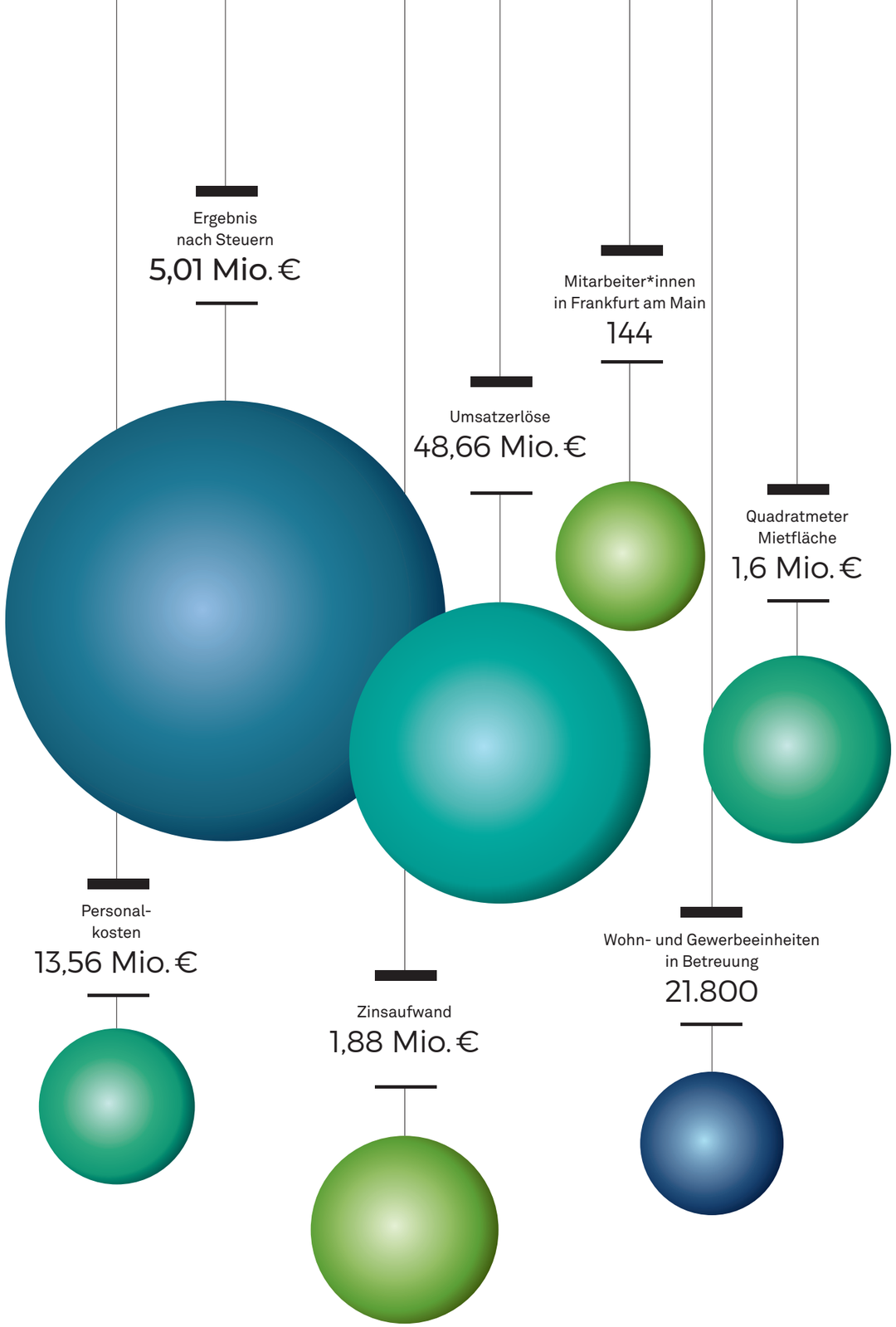
01

UNTERNEHMEN

Übersicht 10
Historie 12

INDUSTRIA in der Übersicht

GESCHÄFTSJAHR	2024	2023
Stammkapital (€)	4.270.000,00	4.270.000,00
Bilanzsumme (€)	94.501.246,16	142.005.615,08
Umsatzerlöse (€)	48.658.709,32	34.083.845,71
Aufgrund des Gewinnabführungsvertrages abgeführter Gewinn	5.012.986,17	-
Jahresüberschuss (€)	0,00	4.125.541,16



Historie

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.

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

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.

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.

Im Zuge des **Steuerreformgesetzes** 1990 ist das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 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.

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.

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.

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.

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. 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.

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.

INDUSTRIA

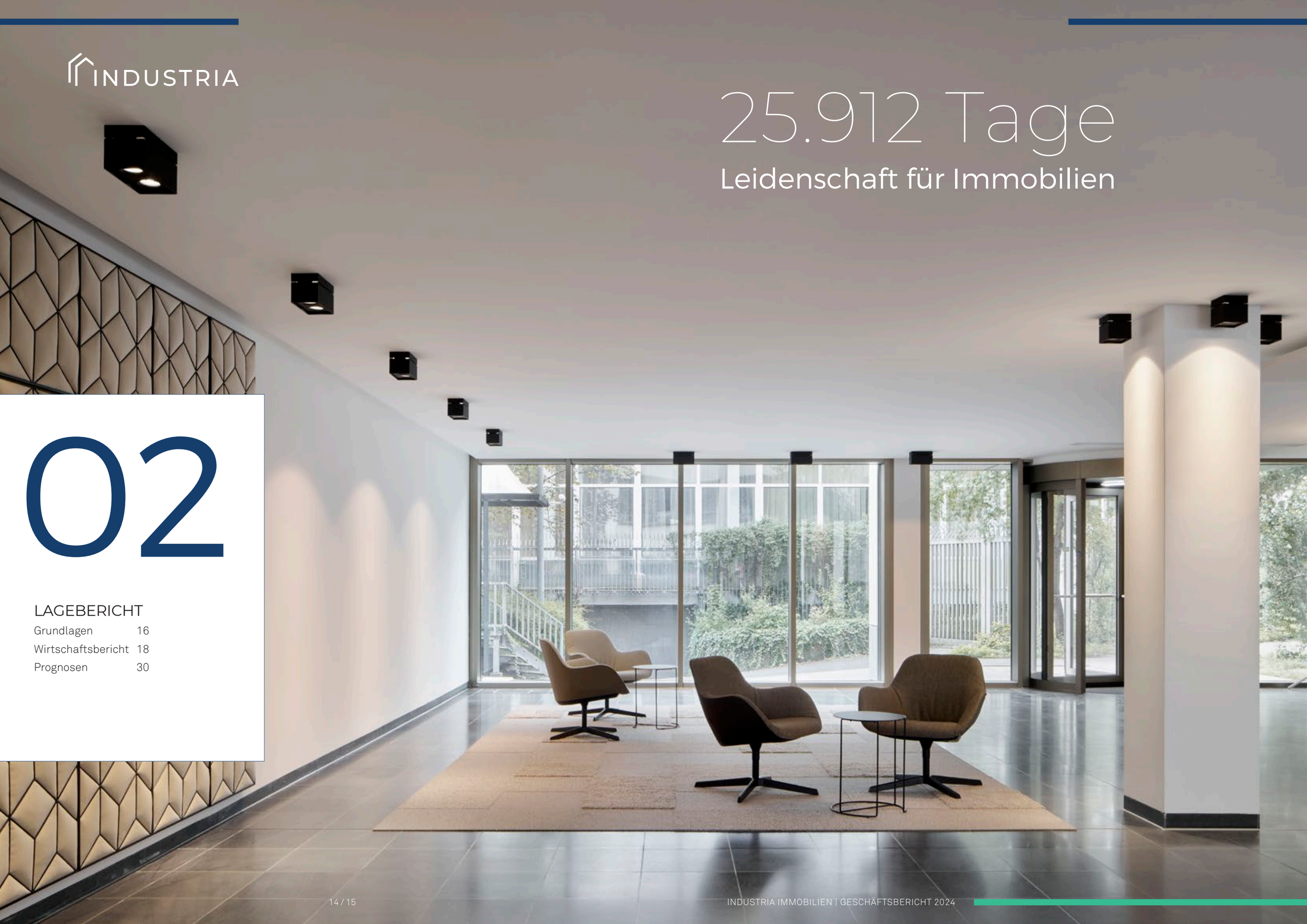
25.912 Tage

Leidenschaft für Immobilien

02

LAGEBERICHT

Grundlagen 16
Wirtschaftsbericht 18
Prognosen 30



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 21.800 Wohn- und Gewerbeeinheiten unter Management. Das betreute Immobilienvermögen zum Jahresende 2024 beläuft sich auf EUR 5,6 Mrd. Es ist überwiegend in insgesamt zehn Immobilien-Spezialfonds und einem offenen Immobilien-Publikumsfonds 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

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 2024 211 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie 88 Garagen/Stellplätze. Der Wohnungsbestand befindet sich in einem guten Gesamtzustand. Die durchschnittliche Wohnungsmiete (Netto-Kaltmiete), inkl. Zuschläge lag Ende 2024 bei monatlich 8,59 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 13.665 (i. Vj. 11.436) und für den Immobilien-Publikumsfonds „FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND" 3.375 (i. Vj. 3.589) Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Im Rahmen der Dienstleistungen für Dritte hat die Gesellschaft für 956 (i. Vj. 1.084) Wohn- und Gewerbeeinheiten die Mietverwaltung der Kapitalanleger (Sondereigentumsverwaltung) übernommen. Die verwalteten Eigentümergemeinschaften (WEG-Verwaltung) umfassen 1.944 (i. Vj. 1.974) Wohn- und Gewerbeeinheiten. In der Drittverwaltung werden zusätzlich Wohnanlagen mit 1.451 Wohn- und Gewerbeeinheiten (i. Vj. 46) betreut.

Die Dienstleistungen im Betreuungsgeschäft sowie der Hausbewirtschaftung werden weitestgehend durch eigenes Personal erbracht.

Ankäufe von Immobilien für die betreuten Fonds tätigt INDUSTRIA unter Einsatz externer Berater und Erwerb als Entwicklungsprojekt von Generalunternehmern

Vertrieb von Eigentumswohnungen

Für INDUSTRIA 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. Ankäufe sollen auf Grund der aktuellen Marktlage nur opportunistisch im Einzelfall getätigt werden. Die verbliebenen Eigenbestände sollen en bloc oder im Einzelvertrieb veräußert werden.

Wirtschafts-bericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Deutsche Wirtschaft weiterhin im Rückwärtsgang

Die deutsche Wirtschaft verzeichnete im Berichtsjahr preisbereinigt einen Rückgang um 0,2 Prozent und ist damit im zweiten Jahr in Folge geschrumpft.[1] Zur Jahreswende 2023/24 hatten Wirtschaftsforschungsinstitute noch mit einer Rückkehr auf den Wachstumspfad gerechnet.[2] Noch im Frühjahr 2023 war für die zweite Jahreshälfte eine deutliche Erholung der Konjunktur vorausgesagt worden.[3] Konjunkturelle und strukturelle Belastungen standen jedoch einer besseren wirtschaftlichen Entwicklung im Wege. Wirtschaftsexperten sehen mehrere entscheidende Faktoren, die sich negativ auswirken: die wachsende Konkurrenz für die deutsche Exportwirtschaft auf wichtigen Absatzmärkten, hohe Energiekosten, das weiterhin hohe Zinsniveau sowie unsichere wirtschaftliche Perspektiven.

Die nachlassende Inflation und die Lohnerhöhungen für viele Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer haben den privaten Konsum nur geringfügig belebt. Den stärksten positiven Impuls für die wirtschaftliche Entwicklung setzte der Dienstleistungssektor, der sich insgesamt positiv (+0,8 %), allerdings sehr uneinheitlich entwickelte. So konnten lediglich der Einzelhandel, der Verkehrs- sowie der Gesundheitssektor Zuwächse verzeichnen.

Im Verarbeitenden Gewerbe wurde weniger erwirtschaftet, die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr deutlich ab (-3,0 %). Vor allem wichtige Bereiche wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie produzierten deutlich weniger. In den energieintensiven Industriezweigen – hierzu zählen beispielsweise die Chemie- und Metallindustrie – blieb die Produktion auf niedrigem Niveau. Im Jahr 2023 war sie infolge der stark gestiegenen Energiepreise erheblich zurückgegangen.[4]

Anhaltend schwache Konjunktur im Bausektor

Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % noch etwas stärker ab. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen. Die Modernisierung und der Neubau von Straßen, Bahnverkehrsstrecken und Leitungen führten dagegen zu einem Plus im Tiefbau. Die Bruttoanlageinvestitionen sanken insgesamt um 2,8 % gegenüber dem Vorjahr. Nach wie vor hohe Baukosten wirkten sich dabei negativ auf die Bauinvestitionen aus. Sie gingen im Jahr 2024 preisbereinigt um 3,5 % zurück. Das größte Minus verzeichnete der Wohnungsbau.[5]

Die schwache Konjunktur hinterließ erneut auch am Arbeitsmarkt seine Spuren. Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung sind 2024 jahresdurchschnittlich deutlich gestiegen. So erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 178.000 auf 2.787.000 Menschen. Die Unterbeschäftigung, die neben der Arbeitslosigkeit auch Arbeitsmarktpolitik und kurzfristige Arbeitsunfähigkeit umfasst, nahm gegenüber 2023 um 130.000 auf 3.578.000 zu. Auch Kurzarbeit wurde von Unternehmen verstärkt eingesetzt, um Beschäftigung zu sichern.

Wie im Vorjahr war jedoch trotz schwacher Konjunktur auch 2024 ein Anstieg der Beschäftigung zu verzeichnen – wenn auch mit nachlassender Dynamik. Der Anstieg fiel nur halb so hoch aus wie im Vorjahr und geht ausschließlich auf ein Plus bei der Beschäftigung von Ausländern zurück.[6]

[1] Vgl. Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 15. Januar 2025
[2] Vgl. ifo Konjunkturprognose vom 14. Dezember 2023
[3] Vgl. ifo Konjunkturprognose vom 06. März 2024
[4] Vgl. Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 15. Januar 2025

Bauwirtschaft: Auftragsrückgang verlangsamt sich

Die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe verharrte im 4. Quartal 2024 unverändert bei 71,3 %, im Ausbaugewerbe bei 75,1 % sowie im Baugewerbe insgesamt bei 73,2 %.[7] In den ersten zehn Monaten des Jahres 2024 sanken die kalenderbereinigten Auftragseingänge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum real um 1,9 % und nominal um 0,2 %. Damit verlangsamte sich die Geschwindigkeit des Auftragsrückgangs gegenüber dem Vorjahr.[8]

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von November 2023 bis November 2024 um 2,0 %. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,0 % zunahmen, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,2 %. Dachdeckungsarbeiten waren im November 2024 um 3,6 % teurer als im November 2023, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 4,5 % und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 2,6 %.

Die Preise für Ausbauarbeiten lagen im November 2024 um 3,8 % über denen des Vorjahresmonats. Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,9 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 3,0 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 6,3 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,3 %.[9]

Während die Baukosten anhaltend stiegen, hat sich der Rückgang bei den Preisen von neu errichteten Wohnimmobilien weiter fortgesetzt. Allerdings hat sich eine Trendumkehr eingestellt. So sind Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland im dritten Quartal 2024 gegenüber dem dritten Quartal 2023 nur noch um durchschnittlich 0,7 % gesunken. Im 2. Quartal 2024 lag der Rückgang gegenüber dem Vorjahresquartal noch bei 2,5 %. In den meisten Gegenden Deutschlands sind die Immobilienpreise im Bestand im dritten Quartal im Vergleich zum zweiten Quartal 2024 gestiegen. Teilweise gab es auch im Vorjahresvergleich in den kreisfreien Großstädten Preissteigerungen für Wohnungen sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser.

In den Top-7-Metropolen (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf) sind die Preise für Wohnungen im Vergleich zum Vorjahres- bzw. Vorquartal um 0,2 % bzw. um 0,5 % gestiegen. Für Ein- und Zweifamilienhäuser hingegen musste in diesen Städten 5,3 % bzw. 3,1 % weniger gezahlt werden.[10]

Preise am Markt für Bestandsimmobilien stabilisieren sich

Nach zwei Jahren mit sinkenden Preisen hat sich die zum Ende des Jahres 2023 abzeichnende Stabilisierung fortgesetzt und die Angebotspreise von Bestandswohnungen sind deutschlandweit wieder gestiegen. Der immowelt-Preiskompass ermittelte einen durchschnittlichen Preisanstieg um 2,9 %, bezogen auf Angebotspreise von Bestandswohnungen in den 15 größten deutschen Städten. Einfamilienhäuser verzeichneten einen Anstieg der Angebotspreise von 3,1 %, während Wohnungen um 2,8 Prozent zulegten.

Wohnraum in Großstädten bleibt sehr begehrt, aber die Märkte befinden sich noch in der Preisfindungsphase, sodass es in der quartalsweisen und regionalen Betrachtung durchaus noch Preisrückgänge zu beobachten waren. So verzeichneten in den Monaten Oktober bis Dezember zwar 12 der 15 größten Städte wieder steigende Preise, in drei Städten kam es hingegen zu kleineren Preisrückgängen.[11]

Bei den Mietpreisen zeigte sich im Bundesdurchschnitt eine Fortsetzung der bereits im Vorjahr eingesetzten schwächeren Preisdynamik. Die Nettokaltmieten lagen im Dezember 2024 um 2,1 % 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 2024 um 4,6 % über dem Niveau des Vorjahresmonats.[12]

[5] Vgl. Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 15. Januar 2025
[6] Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Pressemitteilung vom 03.01.2025
[7] Vgl. Fachbeitrag BBSR vom 14. November 2024
[8] Vgl. Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 23. Dezember 2024
[9] Vgl. Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 10. Januar 2025
[10] Vgl. Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 20. Dezember 2024
[11] Vgl. immowelt Preiskompass vom 03. Januar 2025
[12] Vgl. Statistisches Bundesamt Verbraucherpreisindex für Nettokaltmiete, Wohnungnebenkosten und Haushaltsenergie, Stand 16.01.2025

Flaute im Wohnungsbau – Belebung am Investmentmarkt

Die schwache Konjunktur, schlechte Finanzierungsbedingungen und anhaltend hohe Baupreise drücken beim Wohnungsbau weiterhin auf die Nachfrage. Nachdem bereits im Vorjahr ein Rückgang bei den Baugenehmigungen für Wohnungen zu verzeichnen war, sank deren Zahl zwischen Januar und Oktober 2024 gegenüber dem Vorjahreszeitraum noch einmal um 19,5 % auf 175.800 Einheiten. Auch bei der wichtigsten Gebäudeart, den Mehrfamilienhäusern, verringerte sich die Zahl der genehmigten Wohnungen deutlich um 22,2 % (-26.300) auf 92.000 Wohnungen.[13]

Im Gegensatz dazu haben sich die gewerblichen Investmentmärkte gegenüber dem Einbruch im Vorjahr deutlich erholt. Mit einem Transaktionsvolumen von 25,9 Mrd. EUR liegt das Jahresergebnis 2024 knapp 15 % über dem Vergleichswert aus 2023. Dabei hat nicht nur das Volumen zugelegt, auch die Anzahl der registrierten Transaktionen ist um 16 % gestiegen, was als Indiz für ein größeres Käuferinteresse in der Breite des Marktes gewertet wird.[14]

Der Transaktionsmarkt für Wohnportfolios profitierte besonders stark von der Wiederbelebung der Investmentmärkte: Das Segment weist seit dem Frühling 2024 eine kontinuierliche Verbesserung auf und war auf Jahressicht die umsatzstärkste Assetklasse. Für das Gesamtjahr 2024 summiert sich das Transaktionsvolumen für Wohnportfolios (ab 30 Wohneinheiten) auf 9,4 Mrd. EUR und übertrifft damit das Ergebnis des Vorjahres um 52 %. Auch die Anzahl der gehandelten Wohnungen ist im Jahresvergleich klar übertroffen worden. Insgesamt sind rund 65.000 Wohnungen veräußert worden, was einen Zuwachs von über 90 % gegenüber 2023 darstellt. In den letzten drei Monate des Jahres 2024 wurde eine Verdopplung des Vorjahreswerts und somit das umsatzstärkste Quartalsergebnis seit dem Frühjahr 2022 erzielt – dem Ende der Niedrigzinsphase. Dennoch liegt das Transaktionsvolumen auf Jahressicht weiterhin deutlich unterhalb des Durchschnitts der letzten fünf Jahre (2019-2023: 22,1 Mrd. EUR). Als wichtiger Einflussfaktoren für diese Entwicklung gelten unter anderem die sich stabilisierenden Finanzierungskosten und Preise. Stärkste Käufergruppe war die Öffentliche Hand, aber auch die Manager offener Immobilienfonds und Spezialfonds haben wieder verstärkt investiert. Im Fokus des Interesses standen insbesondere neuwertige Objekte sowie bezahlbarer Mietwohnraum. Das solide Investmentumfeld der A-Städte, und hier besonders von Berlin, stand dabei im vergangenen Jahr einmal mehr im Mittelpunkt des Interesses und zog einen Anteil von 67 % am Wohn-Investmentvolumen auf sich.

Deutlich stärker als in den vergangenen Jahren dominierten Forward Deals mit einem Anteil von 40 % (10-Jahres-Durchschnitt: 23 %) den deutschen Wohn-Investmentmarkt. Auch absolut betrachtet kommen sie mit knapp 3,7 Mrd. € auf einen überdurchschnittlichen Wert.[15 16]

EZB vollzieht Zinswende

Im Jahr 2024 hat die Europäische Zentralbank (EZB) mehrfach die Leitzinsen gesenkt, um auf die wirtschaftliche Entwicklung und die Inflationsaussichten im Euroraum zu reagieren. Im Juni 2024 leitete die EZB eine Zinswende ein und senkte die Leitzinsen um 0,25 Prozentpunkte. Dieser Schritt wurde unternommen, um das Wirtschaftswachstum anzukurbeln, da der Disinflationsprozess wie vorgesehen vorangeschritten ist.[17]

Im Verlauf des Jahres folgten weitere Zinssenkungen: Im Oktober 2024 beschloss der EZB-Rat, die drei Leitzinssätze um jeweils 25 Basispunkte zu senken. Der Zinssatz für die Einlagefazilität, der als wichtigster Leitzins gilt, wurde auf 3,25 % gesenkt.[18] Schließlich senkte die EZB im Dezember 2024 erneut die Leitzinsen um 0,25 Prozentpunkte. Der Einlagenzins wurde auf 3,0 % reduziert, während der Hauptrefinanzierungssatz auf 3,15 % und der Spitzenrefinanzierungssatz auf 3,65 % gesenkt wurden. Diese Maßnahmen zielten darauf ab, Kredite erschwinglicher zu machen und somit das Wirtschaftswachstum zu fördern. Der EZB-Rat hält an seiner Zielsetzung fest, für eine zeitnahe Rückkehr der Inflation zum mittelfristigen Ziel von 2 % zu sorgen.[19]
Der für die Refinanzierung von Immobilieninvestitionen wichtige SWAP-Satz für eine 10-jährige Laufzeit stieg im Jahresverlauf 2024 von 2,75 % auf ein Hoch von 2,93 % und sank anschließend auf ein Jahrestief von 2,09 %, das Anfang Dezember erreicht wurde. Kurz vor Jahresende wurde wieder ein Anstieg des SWAP-Satzes in Richtung 2,40 % verzeichnet.[20]

2. Geschäftsverlauf

2.1. Allgemeines

Der demografische Wandel, die Regulierung der Finanzmärkte, der Zinsanstieg und geopolitische Unsicherheiten stellen institutionelle Investoren vor neue Herausforderungen. Als Kapitalanlage mit vergleichsweise niedrigem Risiko und langfristiger Renditeperspektive 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.

Als jahrzehntelang aktives Immobilienunternehmen im Bereich Wohnen hat INDUSTRIA 2010 sein Geschäftsfeld auf Fondsinvestments erweitert. INDUSTRIA verantwortet seither als Portfolio-, Asset- und Property Manager Immobilien-Spezialfonds und seit 2015 zusätzlich den Immobilien-Publikumsfonds „FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND". Diese Immobilienfonds investieren in Wohnungsbestände und Neubauten insbesondere an wirtschaftsstarken Standorten in Deutschland mit dem Ziel regelmäßige, verlässliche Erträge für institutionelle Anleger in den Immobilien-Spezialfonds und auch für private Anleger im Immobilien-Publikumsfonds zu erwirtschaften. Im Jahr 2024 wurden erstmals zwei neue voll investierte Fonds ins Management übernommen, die nicht wie bisher vom Unternehmen selbst und mit eigener Fondsstrategie aufgelegt wurden. Diese Dienstleistungsmandate markieren einen wichtigen Schritt in der strategischen Weiterentwicklung und Diversifikation der Wachstumsmöglichkeiten.

Die durch INDUSTRIA in zehn Immobilien-Spezialfonds und im offenen Immobilien-Publikumsfonds „FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND" verwalteten Investments für institutionelle und private Anleger beliefen sich zum 31. Dezember 2024 auf EUR 4,9 Mrd. (i. Vj. EUR 4,7 Mrd.). Davon waren insgesamt ca. EUR 3,0 Mrd. (i. Vj. EUR 2,9 Mrd.) mit Eigenkapital der Investoren unterlegt. Für alle Fonds erfolgt die Fonds-Administration durch externe Service-Kapitalverwaltungsgesellschaften, die entsprechend gesetzlichen Vorgaben (u.a. gemäß Kapitalanlagesetzbuch) einen Teil der erforderlichen Leistungserbringung für Fonds ausgelagert haben.

Alle von INDUSTRIA aufgelegten Fonds erreichten zum Stichtag die prognostizierten Ausschüttungsrenditen.

Im Sommer 2024 hat INDUSTRIA zwei von einem Dritten aufgelegte und vollinvestierte Immobilien-Spezialfonds in das operative Verwaltungsgeschäft übernommen. Die Mandate wurden nach Insolvenz der für das Management verantwortlichen Gesellschaft übernommen.

Geschäftsfeld Privatisierung (Ankauf und Vertrieb im Eigenbestand)

Im Berichtsjahr erfolgte im Geschäftsfeld Privatisierung der weitere Abverkauf von Einzelimmobilien. Im Geschäftsjahr 2024 konnte die Gesellschaft in einem herausfordernden Umfeld Wohnungen und Grundstücke aus dem eigenen Bestand an Mieter, Eigennutzer und Kapitalanleger veräußern. 92 % der verkauften Einheiten, aus dem Einzelvertrieb, entfielen auf den Verkauf an private Kapitalanleger. Wirtschaftlich sind im Jahr 2024 vom Einzelvertrieb 79 Wohneinheiten mit einem Umsatzvolumen in Höhe von TEUR 12.481 an Käufer übergegangen.

Ankäufe im Eigenbestand wurden auf Grund der sich ändernden Marktlage und aus Vorsichtsgründen auch im Jahr 2024 nicht durchgeführt. Langfristig ist der strategische Neuaufbau des Eigenbestandes vorgesehen, welcher durch die aktuelle Marktlage zunächst pausiert.

In der Planung für das Jahr 2024 war ursprünglich ein weiterer en bloc Verkauf geplant, welcher in Folgejahre verschoben wurde. Im Geschäftsjahr 2024 konnten aufgrund der weiter anhaltenden geänderten Rahmenbedingungen 79 Wohn- und Gewerbeeinheiten veräußert werden. Dies lag hinter dem Planungsansatz von 231 Wohn- und Gewerbeeinheiten gegenüber dem

[13] Vgl. Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 18. Dezember 2024
[14] Vgl. BNP Paribas Real Estate, Deutschland Report Investmentmarkt 2024
[15] Vgl. Pressemitteilung NAI Apollo vom 08. Januar 2025
[16] Vgl. BNP Paribas Real Estate, Deutschland Report Wohn-Investmentmarkt 2024
[17] Vgl. Pressemitteilung Geldpolitische Entschlüsse der EZB vom 06. Juni 2024
[18] Vgl. Pressemitteilung Geldpolitische Entschlüsse der EZB vom 17. Oktober 2024
[19] Vgl. Pressemitteilung Geldpolitische Entschlüsse der EZB vom 12. Dezember 2024
[20] Vgl. https://boersen.manager-magazin.de/kursinformation/XC0009683662/

Vorjahr 2023 konnte jedoch eine deutliche Steigerung im ETW-Vertrieb verzeichnet werden.

Durch den geringeren Abgang von für den Vertrieb vorgesehene Wohneinheiten zeigten sich aber die Umsatzerlöse und das Rohergebnis aus der Hausbewirtschaftung deutlich über Plan.

Geschäftsfeld Fondsmanagement und Drittverwaltung (Betreuungsgeschäft)

Der Geschäftsbereich Fondsbetreuung und Drittverwaltung wurde weiter ausgebaut. Hier stand insbesondere die Übernahme von neuen Fondsmandaten im Fokus.

Im Rahmen der Übernahme der bestehenden zwei Fonds im Jahr 2024 sind die zu betreuenden Einheiten in den Fonds um rund 2.300 Wohn- und Gewerbeeinheiten gestiegen. Darüber hinaus sind 905 Einheiten aus in Bau befindlichen Projekten fertiggestellt und in das operative Geschäft übernommen worden.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit haben sich im Geschäftsjahr 2024 durch das Wachstum von weiteren Mandaten weiterhin positiv entwickelt. So konnten im Geschäftsjahr 2024 über alle Bereiche insgesamt ca. 2.400 Einheiten in die Betreuung übernommen werden.

2.2. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Aufbau des Steuerungssystems

Das Steuerungssystem ist modular aufgebaut und unterscheidet Steuerungskennzahlen auf Unternehmensebene und Steuerungskennzahlen auf Segmentebene. Es wird ein mit dem Gesellschafter BECKEN AkquiCo GmbH und der Becken-Gruppe integriertes Planungs- und Controllingsystem eng betrieben, das auf zentrale Steuerungskennzahlen abstellt. Basierend auf der von der 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 dem Gesellschafter BECKEN AkquiCo GmbH und der Becken-Gruppe. 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 34,1 Mio. um EUR 14,6 Mio. auf EUR 48,7 Mio. gestiegen. Geplant waren Umsatzerlöse i. H. von EUR 68,7 Mio. Im Berichtsjahr konnten aus dem Verkauf von Grundstücken 12,5 Mio. EUR Umsatzerlöse generiert werden, im Vorjahr waren es 3,1 Mio. EUR. Einhergehend damit verminderten sich die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung auf 2,6 Mio. EUR.

Im Rahmen der regelmäßigen Bewertung unserer Beteiligungen wurden wertberichtigende Anpassungen (i.H.v. 1,1 Mio. EUR) vorgenommen, um eine nachhaltige und vorsichtige Bilanzierung sicherzustellen. Daraus resultiert die Reduzierung des EBT gegenüber dem unserer angestrebten Erwartung mit 5,6 Mio. EUR.

Das EBT ist im Vergleich zum Vorjahr um EUR 1,4 Mio. auf EUR 5,0 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's, Fremdmandaten und im Eigenbestand betreuten Immobilien hat sich im Geschäftsjahr mit EUR 5,6 Mrd. gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,7 Mrd. erhöht und liegt damit EUR 0,4 Mrd. über dem Planwert. Ankäufe für den Eigenbestand sind im Geschäftsjahr 2024 nicht erfolgt.

3. Lage

3.1 Ertragslage

Die Umsatzerlöse haben sich wie folgt entwickelt:

UMSATZERLÖSE	2024	2023	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
aus der Bewirtschaftungstätigkeit	2.581	2.764	-182 ↘	-6,6 ↘
aus Verkaufsgrundstücken	12.481	3.081	+9.400 ↗	>100,0 ↗
aus Betreuungstätigkeit	33.597	28.240	+5.537 ↗	+19,1 ↗
Umsatzerlöse gesamt	48.659	34.084	+14.575 ↗	+42,8 ↗

Das Jahresergebnis vor Gewinnabführung und Steuern liegt mit TEUR 1.350 unter dem Vorjahreswert. Der Vorjahreswert 2023 war durch einen Sondereffekt beeinflusst. In diesem Jahr zeigten sich in Höhe von TEUR 10.615 Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen aus den Risiken aus dem Geschäftsfeld Privatisierung bezgl. von en bloc Verkäufen, im Berichtsjahr nur noch TEUR 542. Zu berücksichtigen ist, dass im Vorjahr noch Belastungen aus Grunderwerbsteuer in Höhe von TEUR 3.747 zu verzeichnen waren. Diese fielen im Zusammenhang mit dem rechtlichen Erwerb der Anteile an der INDUSTRIA Immobilien GmbH durch die Alleingesellschafterin an.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit haben sich zum Vorjahr nur geringfügig reduziert. Zum 31. Dezember 2024 betrug die gesamte Wohnfläche des eigenen Bestandes 14.166m² (i. Vj 19.855 m²). Es befinden sich keine Gewerbeeinheiten im Eigenbestand der Industria.

Die Umsatzerlöse aus Verkaufsgrundstücken haben sich im ETW-Vertrieb gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht. Im Berichtsjahr wurden 79 Wohn- und Gewerbeeinheiten veräußert. Im Vorjahr wurden 21 Verkäufe in der Einzelprivatisierung getätigt. Insgesamt erhöhen sich die Umsatzerlöse aus der Einzelprivatisierung von EUR 3,1 Mio. auf EUR 12,5 Mio. im Vergleich zum Vorjahr.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit resultieren aus der Fondsbetreuung (TEUR 31.607, i. Vj. TEUR 26.784) sowie aus der Verwaltungsbetreuung SEV (688,6 TEUR, i. Vj 809 TEUR), WEG (560,0 TEUR, i. Vj 457,3 TEUR) und der Verwaltung von Drittmandaten (741,2 TEUR, i. Vj 189,1 TEUR). 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 1,8 Mio. erhöht werden. Die Property-Management-Fee beträgt unverändert ca. ein Fünftel der Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit, 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 weiter herausfordernden Marktlage.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 9.448 auf TEUR 1.449 gesunken. Grund hierfür sind insbesondere die Rückstellungsauflösungen aus Risiken aus en bloc Verkäufen im Vorjahr.

Die Entwicklung der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen:

AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	2024	2023	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
aus Bewirtschaftungstätigkeit	1.420	1.828	-408 ↘	-22,3 ↘
aus Verkaufsgrundstücken	10.569	2.239	+8.330 ↗	>100,0 ↗
aus Betreuungstätigkeit	6.697	7.042	-345 ↘	-4,9 ↘
Umsatzerlöse gesamt	18.686	11.109	+7.577 ↗	+68,2 ↗

Ursächlich für die Zunahme des Postens der Gewinn- und Verlustrechnung ist im Wesentlichen die Zunahme der Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke, welcher durch die gestiegene Anzahl an verkauften Einheiten begründet ist. Durch die damit einhergehende geringere Eigenbestandsverwaltung sind die Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit gegenüber dem Vorjahr deutlich reduziert. Die Aufwendungen für Betreuungstätigkeit beinhalten unter anderem Fremdkosten für Verwalterbetreuung (TEUR 1.755; iVj. TEUR 2.515), Fremdkosten für die Baubetreuung (TEUR 1.453; i.Vj. TEUR 1.731), Kosten für Vermietungsaufwendungen TEUR 1.627 (i.Vj. TEUR 301) sowie Kosten für Ankauf (TEUR 187; i.Vj. TEUR 813).

Die Personalaufwendungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 13.182 um 2,85 % (TEUR 375) auf TEUR 13.557 leicht erhöht. Die durchschnittliche Beschäftigtenanzahl hat sich von 146 auf 144 im laufenden Geschäftsjahr reduziert.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit TEUR 10.156 (i. Vj. TEUR 9.551) über Vorjahresniveau. Im Posten sind unter anderem Aufwendungen für die Konzernumlage (TEUR 3.394; i. Vj. TEUR 3.121), Aufwendungen für IT- und SAP-Kosten (TEUR 2.098; i. Vj. TEUR 1.813), Aufwendungen für Miete (TEUR 1.368; i. Vj TEUR 682) und Kosten für Fremdarbeiten und Personalvermittlung (TEUR 570; i. Vj. TEUR 589) enthalten. Die Kosten für Fremdarbeiten verminderten sich im Zusammenhang mit der Reduzierung von Verträgen mit freiberuflich tätigen Partnern. Die Rechts- und Beratungskosten konnten um TEUR 238 auf TEUR 384 reduziert werden.

In den Erträgen aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 61 (i. Vj. TEUR 495) sind ausschließlich Erträge aus der Ausschüttung der Objektgesellschaft Living Circle GmbH (im Vorjahr: PHI Kronsrode GmbH, Hamburg) enthalten.

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.389 gesunken. Ursächlich ist im Wesentlichen die Verzinsung des an den Gesellschafter BECKEN AkquiCo GmbH gewährte Darlehen i.H.v. TEUR 1.607; i. VJ TEUR 2.687. Zudem wurden wieder Zinsen aus Einlagen für Fest- und Termingelder in Höhe von TEUR 88 (I.Vj. TEUR 385) vereinnahmt.

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen betreffen den Beteiligungsbuchwert einer Beteiligungsgesellschaft, an der die INDUSTRIA Immobilien GmbH beteiligt ist. Die Beteiligungsgesellschaft entwickelt zurzeit Wohn- und Gewerbeimmobilien. Auf Grund der Lage am Immobilienmarkt kann es zu Abverkaufswerten unterhalb der Herstellungskosten der zu entwickelnden Immobilien kommen.

Die Zinsaufwendungen haben sich im Geschäftsjahr von TEUR 2.348 um TEUR 464 auf TEUR 1.884 reduziert. Rückläufig zeigten sich durch die vollständige Tilgung der Inhaberschuldverschreibungen, die Zinsaufwendungen aus Inhaberschuldverschreibungen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag fielen in diesem Jahr wegen einem am 08.11.2024 bzw. 20.11.2024 abgeschlossenen Gewinnabführungsvertrag mit der BECKEN AkquiCo GmbH mit Sitz in Hamburg (Amtsgericht Hamburg, HRB 171329) als herrschendem Unternehmen rückwirkend zum 1.1.2024 nicht an (i. Vj. TEUR 2.235).

In den sonstigen Steuern in Höhe von TEUR 117 (i.Vj. TEUR 3.637) werden angefallene Aufwendungen für Grunderwerbssteuer TEUR 7 (im Vj. 3.746) und Grundsteuer TEUR 110 gezeigt.

3.3 Vermögenslage

Vermögensstruktur

VERMÖGENSTRUKTUR	31.12.2024		31.12.2023	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	59.262	62,6	87.555	61,6
Umlaufvermögen	35.218	37,3	54.374	38,3
Aktive Rechnungsabgrenzung	21	0,1	77	0,1
Gesamtvermögen	94.501	100,0	142.006	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 2024 werden noch TEUR 29.848 Forderungen gegenüber der Gesellschafterin BECKEN AkquiCo GmbH ausgewiesen. Rückzahlungen zeigten sich im Jahr 2024 in Höhe von TEUR 29.125. Die Zinsansprüche aus diesem Darlehen für das Jahr 2024 in Höhe von TEUR 1.607 wurden dem Darlehen zugeschrieben. Demgegenüber wurden im Berichtsjahr Immobilienbestände in Berlin-Lankwitz in Höhe von TEUR 6.315 in das Sachanlagevermögen umgegliedert.

Größter Posten im Umlaufvermögen sind die zum Verkauf bestimmten Grundstücke i.H.v. TEUR 17.393 (i.H.v. TEUR 28.400). Der Rückgang bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken resultiert aus der Umgliederung eines Bestandes in Berlin-Lankwitz in das Anlagenvermögen sowie aus Grundstücksverkäufen aus Einzelprivatisierungen. Ferner erhöhten sich die Forderungen aus Betreuungstätigkeit um TEUR 2.000 auf TEUR 4.440 zum 31. Dezember 2024. Ferner sind die Forderungen aus Steuererstattungen zum 31. Dezember 2024 um TEUR 2.337 auf TEUR 4.407 gestiegen. Im Berichtsjahr wurde durch den vereinbarten Ergebnisabführungsvertrag die Vorauszahlungen an KSt- und GewSt-Vorauszahlung für 2024 i.H.v. TEUR 2.490 als Forderung eingestellt. Die Wertpapiere des Umlaufvermögens reduzierten sich durch Verkäufe um TEUR 750 auf TEUR 921 zum 31. Dezember 2024. Die ebenfalls im Umlaufvermögen ausgewiesenen Flüssigen Mittel reduzierten sich um TEUR 12.029 auf TEUR 6.205.

Prognose – Chancen- & Risikobericht

1. Prognosebericht

Die Stimmung der Unternehmen in Deutschland hat sich zum Jahresende 2024 erneut verschlechtert. Der ifo Geschäftsklimaindex sank im Dezember auf 84,7 Punkte, nach 85,6 Punkten im November. Das ist der niedrigste Wert seit Mai 2020, kurz nach Beginn der Coronakrise. 21 Entsprechend sind auch die Erwartungen der Experten an die künftige konjunkturelle Entwicklung weiterhin verhalten. Nach fünf Jahren, in denen die deutsche Wirtschaft auf der Stelle trat, prognostiziert die Bundesbank für 2025 einen Anstieg des realen BIP um 0,2 %, während das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) lediglich ein Wachstum von 0,1 % erwartet.[22 23] Das ifo Institut für die Jahre 2025 und 2026 in einem Basisszenario mit einem realen Wirtschaftswachstum von um 0,4 bzw. 0,8 %.[24]

Alle Prognosen sind weiterhin mit großer Unsicherheit behaftet. Geopolitische Risiken durch die Kriege in Nahost und der Ukraine oder drohende handelspolitische Auseinandersetzungen mit den USA oder China können erhebliche Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung haben. Zudem spielen verlässliche wirtschaftspolitische Weichenstellungen, die mit einer zügigen Verbesserung der Standortfaktoren im Prognosezeitraum einhergehen, eine zunehmend wichtige Rolle. Dazu zählen die Steuerbelastung der Unternehmen, Abbau von Bürokratie oder sinkende Energiekosten. Der Ausbau der Digital-, Energie- und Verkehrsinfrastruktur und insbesondere die Verfügbarkeit von Facharbeitskräften gewinnen weiter an Bedeutung für die Perspektive des Standorts und die deutsche Wirtschaft.

Vom Verarbeitenden Gewerbe werden in einem von Strukturwandel und fortschreitender Deindustrialisierung gekennzeichneten Szenario weiterhin keine positiven Wachstumsimpulse erwartet. Außenhandel und die Unternehmensinvestitionen entwickeln sich gemäß dieser Prognose wenig dynamisch, der Konsum könnte sich hingegen etwas erholen. Ein positiver Impulsgeber für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung könnte der Bausektor werden.

In einem optimistischeren Alternativszenario des ifo Instituts, bei dem die Unternehmen den Standort Deutschland nicht verlassen, stattdessen sich die Produktionsstrukturen verändern und neue im Verarbeitenden Gewerbe entstehen, wächst das preisbereinigte BIP in den kommenden beiden Jahren mit 1,1 % bzw. 1,6 % mehr als doppelt so schnell wie im Basisszenario.[25]

Die Europäische Zentralbank signalisiert für das Jahr 2025 laut den Protokollen ihrer Dezember-Sitzung weitere maßvolle Zinssenkungsschritte. Am Finanzmarkt wird bereits für Ende Januar mit einer weiteren Zinssenkung gerechnet. Damit zeichnet sich für das laufende Jahr eine weitere Verbesserung der Finanzierungsbedingungen für Projektentwickler, Investoren und Wohnungskäufer ab.[26]

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 Neubautätigkeit verschärfen die Lage.

Während die letzte Bundesregierung den Bau von 400.000 Einheiten pro Jahr angestrebt hatte, wurden tatsächlich nur etwa die Hälfte erreicht. Die Nachfrage nach Wohnraum wird daher insbesondere in den Ballungsgebieten in den kommenden Jahren hoch bleiben.

Immobilienmanagement für institutionelle und private Investoren

Das Immobilienmanagement für institutionelle und private Investoren hat für die INDUSTRIA weiter an Bedeutung gewonnen. In Zusammenarbeit mit der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (IntReal), 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. Für die aufgelegten Fonds ist es das 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. Das Bruttofondsvolumen des Fonds beläuft sich zum 31.12.2024 auf rund 1,1 Mrd. EUR. Der Fonds ist weiterhin geprägt von wirtschaftlichen Übernahmen der angekauften Neubauprojekte. Im zweiten Halbjahr 2024 haben außerdem 3 Objektverkäufe stattgefunden, die voraussichtlich im 1. Quartal 2025 auf die Käufer übergehen werden.

Im Jahr 2024 hat INDUSTRIA erstmals in der Fondsbetreuung auch für von Dritten aufgelegte institutionelle Fonds neu Asset Management und teilweise Property Management Aufgaben übernommen. Die Vergabe dieser Mandate ist im Rahmen von Ausschreibungsprozessen erfolgt, die INDUSTRIA gewonnen hat. Eines der beiden neuen Mandate wird von der IntReal in Hamburg und das zweite Mandat von der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, Hamburg als Kapitalverwaltungsgesellschaft administriert.

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 Rezession gesunken. Die strategische Ausrichtung auf das Kapitalanlegergeschäft ist weiter ein wichtiger Wettbewerbsvorteil im Marktsegment.

Die Gesellschaft hat im Jahr 2024 in der Privatisierung 92% ihrer Verkäufe mit Kapitalanlegern realisiert.

Eigene Immobilienbestände

Zum Jahresende 2024 ist die INDUSTRIA Eigentümer von 211 Wohn- und Gewerbeeinheiten, mit denen eine Wohn- und Nutzfläche von 14.116 m² und eine Jahres-Sollmiete von EUR 1,5 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 weiter entschuldet werden. Frei gewordene Liquidität wurde in 2024 zur Rückzahlung von Inhaberschuldverschreibungen verwendet. Liquidität aus dem Verkauf von Immobilien soll überwiegend zur Kredittilgung verwendet werden.

Gesamterwartung

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig angespannten wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2025 mit Unsicherheiten verbunden. Durch die geopolitischen Unsicherheiten, die Inflation und dem Zinsmarkt wird eine zuverlässige Einschätzung auf den Geschäftsverlauf schwieriger.

Auf Unternehmensebene erwarten wir ein steigendes Niveau des EBT und des damit einhergehenden ausschüttungsfähigen Gewinns für das Geschäftsjahr 2025 im Vergleich zu 2024. Es wird gemäß der aktuellen Planung mit einem EBT von EUR 8,7 Mio. gerechnet. Unter anderem durch weitere geplante Immobilienverkäufe im Jahr 2025 sollen insgesamt Umsatzerlöse in Höhe von EUR 68,3 Mio. erzielt werden. Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken werden dabei in Höhe von EUR 29,7 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 2025 gegenüber 2024 gesehen, da gerade in Zeiten hoher Inflation in Sachwerte investiert wird. Gegenläufig wirkt sich jedoch das steigende Zinsniveau aus, welche die Finanzierung für Anleger herausfordernder gemacht hat. Insgesamt wird ein ähnlicher Beitrag zum Gesamtunternehmensergebnis, wie im Vorjahr erwartet. Der geplante Beitrag zum Unternehmensergebnis ist positiv.

[21] Vgl. ifo Geschäftsklima Deutschland – 17. Dezember 2024
[22] Vgl. Pressenotiz der Deutschen Bundesbank vom 13. Dezember 2024
[23] Vgl. Pressemitteilung des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) vom 05. Dezember 2024
[24] Vgl. ifo Konjunkturprognose Winter 2024 vom 12. Dezember 2024
[25] Vgl. ifo Konjunkturprognose Winter 2024 vom 12. Dezember 2024
[26] Vgl. n-tv, „EZB deutet weitere Zinssenkungen an“ vom 16. Januar 2025

Im Bereich unserer Betreuungstätigkeit erwarten wir, dass durch die Übergabe sich im Bau befindlicher Objekte in unsere betreuten Fonds und den Fremdmandaten, die verwalteten Assets under Management weiter deutlich erhöhen werden. Ein Einbruch des Immobilienmarkts in den von INDUSTRIA betreuten geografischen Gebieten erscheint aus heutiger Sicht als unwahrscheinlich, weshalb der Marktwert der betreuten Immobilien weiterhin als stabil anzusehen ist. Insbesondere durch die Übergabe von im Bau befindlichen Liegenschaften werden sich daher die Fee-Einnahmen weiter erhöhen. 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.

2. Chancen- und Risikobericht

Chancen

Der Wohnungsmarkt in Deutschland wird weiterhin durch eine hohe Nachfrage nach Wohnraum geprägt. Ursache hierfür sind weiterhin eine steigende Anzahl von Single Haushalten und Bevölkerungswachstum, bei perspektivisch abnehmenden Baufertigstellungen. Die Nachfrage konzentriert sich neben den Ballungszentren und Städten > 100.000 Einwohner weiter auch auf B- und C-Lagen. In den wirtschaftsstarken Ballungsräumen wird die Wohnungsnachfrage auch aufgrund der erhöhten Zuwanderung weiter steigen. 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 wurde 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 2025 bis 2029 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 Mietshäusern, 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 als unwesentlich eingeschätzt. Mit den Mieteinnahmen können die üblichen Kosten der Wohnungsbewirtschaftung in hohem Maße gedeckt werden.

Die Gesellschaft bietet auch im Jahr 2025 im Bereich „Vertrieb von Wohneigentum“ Immobilien aus eigenen Beständen 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 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 private Investoren als „Asset Manager“ und in der Verwaltung tätig. Insgesamt betreut die Gesellschaft unternehmensweit aktuell über 21.800 eigene und fremde Wohneinheiten überwiegend für Immobilienfonds und fremdverwaltete Bestände. 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 2025 besteht in einer deutlichen Verringerung der Asset-Management-Fee, die sich größtenteils an den Vermögenswerten der Immobilien bemessen. 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 Segmentbetrachtung des Jahres 2024 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 Akquise weiterer Fremdmandate 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 weiter ausgebaut und soll rentabler werden. Hierzu wurde im Berichtsjahr ein weiteres 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 der vergangenen Jahre ihre Rentabilitätsverbesserung im Jahr 2025 voll entfalten werden.

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 wurde der BECKEN AkquiCo GmbH ein Darlehen gewährt. Die Fähigkeit der BECKEN AkquiCo GmbH zur Darlehensrückzahlung wird als positiv beurteilt. Es wird davon ausgegangen, dass die Liquiditätszuflüsse im Jahr 2025 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. Kredittilgungen werden hier weitgehend im Zusammenhang mit Immobilienverkäufen fällig. Die Entwicklung der Zinsmärkte wird durch die Gesellschaft laufend beobachtet. Ein Zinsänderungsrisiko besteht generell bei Darlehensneuaufnahmen und für 2025 ist keine Neuaufnahme im Realkreditbereich für Immobiliendarlehen geplant.

Als Finanzinstrumente sind im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten sowie Finanzierungsdarlehen anzusehen. Bei den Forderungen begegnen wir dem Marktpreissowie 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 im Jahr 2025 durch die externe Revision (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 (u.a. SAP, Bison.box, Docma) 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. Updates 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 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 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. Zur Unterstützung ist im Berichtsjahr 2024 ein Voicebot eingeführt worden. Bezüglich der externen Dienstleister erfolgen regelmäßige Reviews. Seit 10/ 2024 ist eine kundenorientierte Lösung zur Bearbeitung von Schadensmeldungen im Bereich Kleininstandhaltung in der Einführung. Hier übernimmt ein hierauf spezialisierter externer Vertragspartner die Aufnahme der eingegangenen Meldungen in einer eigens dafür vorgesehenen IT-Plattform sowie die bundesweite Erledigung mit überwiegend eigenem Personal in einem vertraglich definierten Zeit- und Budgetrahmen. Ein monatliches Reporting stellt hier das Monitoring der

vertraglich vereinbarten KPI´s sicher und schafft Transparenz bzgl. der eingegangenen Meldungen sowie deren Bearbeitungsstandes. 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 2024 deutlich vermindert, da insbesondere im Facility Management Rahmenverträge mit einer geringeren Anzahl von Partnern abgeschlossen wurden. Des Weiteren wurden auch im Vermietungsbereich (z.B. Maklertätigkeiten) Aufgaben auf wenigere Dienstleister übertragen. Zudem werden einige Aufgaben wieder selbst von der INDUSTRIA durchgeführt. Insgesamt werden die reputationsspezifischen 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.

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.

Gesamtbild der Risiken

Insgesamt sind aus heutiger Sicht keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

Frankfurt am Main, den 12. Februar 2025

INDUSTRIA Immobilien GmbH
Geschäftsführung

Ahlborn Hau Wirtz

INDUSTRIA

03

ABSCHLUSS

Bilanz 40
Gewinn- und Verlustrechnung 43

Bilanz Aktiva

A. ANLAGEVERMÖGEN	31.12.2024	31.12.2023
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	1.336.902,80	2.226.770,80
2. Geleistete Anzahlungen	387.864,19	810.016,95
	1.724.766,99	3.036.787,75
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	15.178.669,32	14.321.389,75
2. Grundstücke ohne Bauten	68.233,08	68.233,08
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.214.454,80	440.918,35
	16.461.357,20	14.830.541,18
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundene Unternehmen	75.000,00	25.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	29.848.141,66	57.366.486,53
3. Beteiligungen	9.592.766,14	10.736.175,76
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.560.00,00	1.560.00,00
Anlagevermögen insgesamt	**59.262.031,99**	**87.554.991,22**
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	16.491.767,30	27.570.231,07
4. Unfertige Leistungen	628.320,19	556.549,51
	17.393.413,13	28.400.106,22
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	137.136,10	150.426,26
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	300.192,64	132.488,98
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.440.222,05	2.440.639.25
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	30.545,94	0,00
5. Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	14.646,70	0,00
6. Sonstige Vermögensgegenstände	5.776.200,20	3.345.397.12
	10.698.943,63	6.068.951.61
III. Wertpapiere		
1. Sonstige Wertpapiere	921.034,92	1.670.812,97
IV. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	6.204.699,49	18.233.682,94
Umlaufvermögen insgesamt	**35.218.091,17**	**54.373.553,74**
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Aktive Rechnungsabgrenzung	21.123,00	77.070,12
	94.501.246,16	**142.005.615,08**

Passiva

A. EIGENKAPITAL	31.12.2024	31.12.2023
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
IV. Jahresüberschuss	5.012.986,17	4.125.541,16
Eigenkapital insgesamt	**30.184.325,25**	**34.309.866,41**
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	931.612,00	984.537,00
2. Steuerrückstellungen	1.458.172,93	9.436.772,16
3. Sonstige Rückstellungen	2.584.146,65	2.978.242,84
Rückstellungen insgesamt	**4.973.931,58**	**13.399.552,00**
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Anleihen – davon konvertibel 0,00 (i. Vj. 0,00) –	0,00	24.711.281,71
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.915.375,63	33.857.290,32
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	30.495.491,80	30.495.246,58
4. Erhaltene Anzahlungen	1.279.349,35	1.398.937,20
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	431.431,26	432.333,90
6. Verbindlichkeiten aus Betreungstätigkeit	202.938,85	0,00
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.870.371,69	1.166.913,34
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.012.986,17	0,00
9. Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	0,00	98.000,00
10. Sonstige Verbindlichkeiten – davon aus Steuern 652.254,33 EUR (i. Vj. 438.569,93 EUR) –	970.044,58	2.136.193,62
Verbindlichkeiten insgesamt	**59.177.989,33**	**94.296.196,67**
D. PASSIVER RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	165.000,00	0,00
	94.501.246,16	**142.005.615,08**

Alle Angaben in Euro

Gewinn- & Verlust-Rechnung

	31.12.2024	31.12.2023
1. Umsatzerlöse		
a. aus der Hausbewirtschaftung	2.581.403,09	2.763.577,76
b. aus dem Verkauf von Grundstücken	12.480.771,15	3.080.645,00
c. aus Betreuungstätigkeit	33.596.535,08	28.239.622,95
	48.658.709,32	34.083.845,71
2. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	71.770,68	693.993,32
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.448.693,85	10.897.061,64
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.420.336,57	1.827.552,60
b. Aufwendungen für den Verkauf von Verkaufsgrundstücke	10.568.765,28	2.238.943,01
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	6.697.127,76	7.042.363,33
	18.686.229,61	11.108.858,94
5. Rohergebnis	29.972.479,71	33.178.055,09
6. Personalaufwand		
a. Löhne und Gehälter	11.572.240,60	11.037.131,63
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung 234.054,20 (i. Vj. 181.356,38) –	1.985.044,50	2.144.645,51
	13.557.285,10	13.181.777,14
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.537.074,57	1.835.493,61
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	10.156.727,05	9.551.084,62
9. Erträge aus Beteiligungen	60.696,25	495.022,75
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.852.308,94	3.241.321,54
11. Negative Einlagenzinsen auf Bankguthaben	1.143.409,62	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon aus der Aufzinsung v. Rückstellungen 18.070,00 (i. Vj. 20.069,00) –	1.883.640,45	2.348.163,54
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.180,00	2.234.520,86
14. Ergebnis nach Steuern	5.129.992,64	7.763.359,61
15. Sonstige Steuern	117.006,47	3.637.818,45
16. Jahresüberschuss	5.012.986,17	4.125.541,16
17. Aufgrund des Gewinnabführungsvertrages abgeführter Gewinn	5.012.986,17	0,00
18. Jahresüberschuss	0,00	4.125.541,16

Alle Angaben in Euro

INDUSTRIA

04

ANHANG

Allgemeine Angaben 46
Angaben zur Bilanz 48
Angaben zur G+V 53

Anhang
Geschäftsjahr 2024

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der INDUSTRIA Immobilien GmbH, Frankfurt am Main (nachstehend: INDUSTRIA) wurde nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften unter Beachtung der Bestimmungen des HGB und des GmbHG aufgestellt.

Für die Gliederung der Bilanz wurden die Formblattvorschriften für Wohnungsunternehmen (Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 14. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 152)) zugrunde gelegt. Die Gewinn und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

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

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

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bzw. zu deren niedrigeren beizulegenden Zeitwert angesetzt.

Die Bewertung der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte ohne Bauten und mit fertigen Bauten im Umlaufvermögen erfolgte zu Anschaffungskosten. Die Zinsen für Fremdkapital, das zur Finanzierung der Herstellung eines Vermögensgegenstands verwendet wird, werden nicht einbezogen.

Die Bilanzierung der unfertigen Leistungen erfolgt zu Anschaffungskosten.

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

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

Die flüssigen Mittel wurden zum Nennwert angesetzt.

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

Die Bewertung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen erfolgt nach den anerkannten Grundsätzen der Versicherungsmathematik unter Anwendungdes Anwartschaftsbarwertverfahrens („Projected Unit Credit"-Methode). Sie sind nach § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit ihrem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag unter Berücksichtigung eines Rententrends in Höhe von 2,00% (i. Vj. 2,00 %) angesetzt. Die Abzinsung erfolgte mit einem Rechnungszinssatz von 1,90 % (i. Vj. 1,83 %) p. a. unter Verwendung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck.

Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 Satz 1 HGB aus der Bewertung der Pensionsverpflichtungen mit dem durchschnittlichen Marktzins von 10 Jahren und der bisherigen Regelung von 7 Jahren beträgt TEUR -6 (i.Vj. TEUR 7). Da eine Überdeckung (im Vorjahr Unterdeckung) besteht, ist eine Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB nicht gegeben. Zur Berechnung wurde ein Zinssatz in Höhe von 1,96% (i.Vj. 1,76%) verwendet.

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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 2024

BILANZPOSTEN	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN					KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE	
	Stand 01.01.2024	Zugänge	Umbuchung	Abgänge	Stand 31.12.2024	Stand 01.01.2024	Abschreib. des Geschäftsjahres	Veränd. i. Z. m. Abgängen	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2023
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
1. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	6.534.048,21	136.261,18	0,00	0,00	6.670.309,39	4.307.277,41	1.026.129,18	0,00	5.333.406,59	1.336.902,80	2.226.770,80
2. Geleistete Anzahlungen	810.016,95	0,00	0,00	422.152,76	387.864,19	0,00	0,00	0,00	0,00	387.864,19	810.016,95
Summe Vermögensgegenstände	7.344.065,16	136.261,18	0,00	422.152,76	7.058.173,58	4.307.277,41	1.026.129,18	0,00	5.333.406,59	1.724.766,99	3.036.787,75
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	15.386.633,92	0,00	6.315.496,80*	6.072.668,94	15.629.461,78	1.065.244,17	224.354,00	838.805,71	450.792,46	15.178.669,32	14.321.389,75
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	68.233,08	0,00	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	1.900.784,46	1.060.368,69	0,00	640,90	2.960.512,25	1.459.866,11	286.591,39	400,05	1.746.057,45	1.214.454,80	440.918,35
Summe Sachanlagen	17.355.651,46	1.060.368,69	6.315.496,80	6.073.309,84	18.658.207,11	2.525.110,28	510.945,39	839.205,76	2.196.849,91	16.461.357,20	14.830.541,18
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundene Unternehmen	25.000,00	50.000,00	0,00	0,00	75.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	75.000,00	25.000,00
2. Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	57.366.486,53	1.607.196,29	0,00	29.125.541,16	29.848.141,66	0,00	0,00	0,00	0,00	29.848.141,66	57.366.486,53
3. Beteiligungen	10.736.175,76	0,00	0,00	0,00	10.736.175,76	0,00	1.143.409,62	0,00	1.143.409,62	9.592.766,14	10.736.175,76
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.560.000,00	0,00	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	69.687.662,29	1.657.196,29	0,00	29.125.541,16	42.219.317,42	0,00	0,00	0,00	1.143.409,62	41.075.907,80	69.687.662,29
Summe Anlagevermögen	94.387.378,91	2.853.826,16	6.315.496,80	35.621.003,76	67.935.698,11	6.832.387,69	2.680.484,19	839.205,76	8.673.666,12	59.262.031,99	87.554.991,22

Alle Angaben in Euro

* Umbuchung eines Wohnungsbestandes aus dem Umlaufvermögen

Umlaufvermögen

Die Grundstücke und grundstückgleichen Rechte 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 Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen den Liefer- und Leistungsverkehr.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus Steuererstattungen iHv. TEUR 4.407 (i. Vj TEUR 2.031) und Hausgeldzahlungen für die sich im Eigentum der INDUSTRIA befindlichen Mietwohnungen bei den Wohnungseigentümergemeinschaften iHv. TEUR 573 (i. Vj. TEUR 693).

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 2024 in Anlage 3 zum Anhang.

Eigenkapital

Das Stammkapital iHv TEUR 4.270 wird vollständig von der BECKEN AkquiCo GmbH, Hamburg zu 100,0% gehalten.

Die Kapitalrücklage i. S. v. § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB setzt sich zum einen zusammen aus dem Überschuss der Kaufpreise über die Nennwerte beim Verkauf von eigenen Anteilen im Geschäftsjahr 2000 iHv. 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.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen überwiegend Rückstellungen für Personalkosten (TEUR 1.257, i.Vj. TEUR 1.081), nicht umlagefähige Kostenanteile in den Hausgeldzahlungen für INDUSTRIA-eigene Wohnungen (TEUR 159, i.Vj. TEUR 190), Kosten für Rechtsstreitigkeiten, Prozess- und Schadensrisiken (TEUR 748, i.Vj. TEUR 684), ausstehende Rechnungen (TEUR 210, i.Vj. TEUR 560), sowie Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden (TEUR 20, i.Vj. TEUR 60).

Verbindlichkeiten

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

Die Anleihen beinhalteten eine Inhaber-Teilschuldverschreibung in Höhe von insgesamt TEUR 24.339 die am 15. Februar 2024 endete und plangemäß zurückgeführt wurde.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundpfandrechte an sämtlichen noch im Bestand befindlichen Grundstücken und Gebäuden (Beleihungsobjekte) in Höhe von TEUR 18.883 (i.Vj 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 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 verbundenen Unternehmen betreffen ausschließlich Verbindlichkeiten aus der Ergebnisabführung.

Verbindlichkeitenspiegel

	Bilanzausweis	davon sind fällig				davon dinglich gesichert	Art der Sicherung
	31.12.2024 (31.12.2023)	bis ein Jahr	bis fünf Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	lt. Vj.	
Bilanzposten							
Anleihen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	–
	(24.711.281,71)	(24.711.281,71)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	–
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.915.375,63	56.374,51	16.651.763,27	2.207.237,85	18.859.001,12	18.882.756,20	GPR
	(33.857.290,32)	(31.555.032,15)	(95.020,23)	(2.207.237,85)	(2.302.258,08)	(33.857.290,23)	–
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	30.495.491,80	495.491,80	30.000.000,00	0,00	30.000.000,00	0,00	–
	(30.495.246,58)	(495.246,58)	(30.000.000,00)	(0,00)	(30.000.000,00)	(0,00)	–
Erhaltene Anzahlungen	1.279.349,35	1.279.349,35	0,00	0,00	0,00	0,00	–
	(1.398.937,20)	(1.398.937,20)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.504.741,80	2.502.161,37	2.580,43	0,00	2.580,43	0,00	–
	(1.599.247,24)	(1.578.409,13)	(20.838,11)	(0,00)	(20.838,11)	(0,00)	–
davon a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	431.431,26	431.431,26	0,00	0,00	0,00	0,00	–
	(432.333,90)	(432.333,90)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	–
davon b. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	431.431,26	431.431,26	0,00	0,00	0,00	0,00	–
	(432.333,90)	(432.333,90)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	–
davon c. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.870.371,69	1.867.791,26	2.580,43	0,00	2.580,43	0,00	–
	(1.166.913,34)	(1.146.075,23)	(20.838,11)	(0,00)	(20.838,11)	(0,00)	–
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.012.986,17	5.012.986,17	0,00	0,00	0,00	0,00	–
	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	–
Verbindl. gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	–
	(98.000,00)	(98.000,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	–
Sonstige Verbindlichkeiten	970.044,58	970.044,58	0,00	0,00	0,00	0,00	–
	(2.136.193,62)	(2.136.193,62)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	–
Summe der Verbindl.	59.177.989,33	10.316.407,78	46.654.343,70	2.207.237,85	48.861.581,55	18.882.756,20	
	(94.296.196,58)	(61.973.100,39)	(30.115.858,34)	(2.207.237,85)	(32.323.096,19)	(33.857.290,23)	

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 6.302, i.Vj. TEUR 2.642) und des Anlagevermögens (TEUR 6.179, i.Vj. TEUR 439).

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit resultieren aus der Fondsbetreuung (TEUR 31.607; i.Vj. TEUR 26.784) sowie aus der Miet- und WEG-Verwaltung für Dritte (TEUR 1.990 i.Vj. TEUR 1.456).

Sämtliche Umsatzerlöse wurden im Inland erzielt.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 1.343 (i.Vj. TEUR 10.756) enthalten. Die periodenfremden Erträge betreffen im Wesentlichen die Auflösung von Rückstellungen (insgesamt TEUR 542; i.Vj. TEUR 10.615) sowie im Berichtsjahr auf einen Ertragszuschuss, der Vorjahre betrifft (TEUR 700). 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 Höhe von TEUR 9.997 (i.Vj TEUR 1.735).

Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen betreffen maßgeblich Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Ankauf von Wohnungen (TEUR 187, i.Vj. TEUR 813), Fremdaufwendungen für die Baubetreuung (TEUR 1.453, i.Vj. TEUR 1.731), Fremdkosten für die Fondsvermietung (TEUR 1.627; i.Vj. TEUR 301) und Fremdaufwendungen für die Verwalterbetreuung (TEUR 1.755, i.Vj. TEUR 2,515).

In den Abschreibungen des Vorjahres sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von TEUR 235 enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 422 (i.Vj. TEUR 391) enthalten.

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 1.607 (i.Vj. TEUR 2.687) erzielt.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten in Höhe von TEUR 65 (i.Vj. TEUR 520) Zinsaufwendungen aus Inhaber-Teilschuldverschreibungen und Zinsaufwendungen aus einem Darlehen der Oldenburgische Landesbank AG, Oldenburg in Höhe von TEUR 1.204 (i.Vj. TEUR 1.292), als auch Zinsaufwand aus einem Schuldscheindarlehen in Höhe von TEUR 585 (i. Vj. TEUR 585).

E. Sonstige Angaben

Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten

Aus Mietkautionen und treuhänderisch verwalteten WEG-Konten bestehen Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 48.007 (i.Vj. TEUR 43.194).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

	2024	davon fällig in 2025	davon fällig in 2026–2029
	(T€)	(T€)	(T€)
Miet- und Leasingverträge (Büro, TK-Anlage, Kfz)	15.278	1.543	13.735

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.

Durchschnittliche Arbeitnehmerzahl

Im Geschäftsjahr 2024 waren durchschnittlich 144 (i. Vj. 146) Angestellte hauptberuflich für die Gesellschaft tätig, davon 128 (i. Vj. 131) kaufmännische und 11 (i. Vj. 10) technische Angestellte. In den durchschnittlich beschäftigten Mitarbeitern des Geschäftsjahres sind wie im Vorjahr fünf Auszubildende enthalten. Ferner wurden im Geschäftsjahr durchschnittlich drei (i.Vj. drei) Geschäftsführer beschäftigt.

Honorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2024 vereinbarte in den sonstigen Rückstellungen ausgewiesene Gesamthonorar beläuft sich auf netto TEUR 61. Dieses betrifft in voller Höhe Abschlussprüfungsleistungen.

Angaben zum Anteilsbesitz

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

	Kapitalanteil	Eigenkapital	Jahresergebnis
	(%)	(T€)	(T€)
Wohnwert 24Plus Verwaltungs GmbH (vormals: INDUSTRIA Vorrat-1 GmbH, Frankfurt am Main)*	100,0	23	–2
INDUSTRIA Vorrat-2 GmbH, Frankfurt am Main***	100,0	25	0
INDUSTRIA Vorrat-3 GmbH, Frankfurt am Main***	100,0	25	0
PHI Kronsrode GmbH, Hamburg*	50,0	17.523	– 1.027
JV IG Logistik Europa 1 GmbH & Co. KG, Hamburg**	50,0	k. A.	k. A.
JV IG Logistik Europa 1 Verwaltung GmbH, Hamburg***	50,0	k. A.	k. A.
Objektgesellschaft Living Circle GmbH, Hamburg*	5,2	1.190	91

* Handelsrechtliche Zahlen beziehen sich auf den 31. Dezember 2023, da der Jahresabschluss noch nicht festgestellt ist.
** Die Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2023 gegründet. Die Jahresabschlüsse zum 31. Dezember 2023 und zum 31. Dezember 2024 sind noch nicht festgestellt. Daher ist eine Angabe des Eigenkapitals und des Jahresergebnisses nicht möglich.
*** Die Gesellschaft wurde erst im Berichtsjahr 2024 gegründet. Ein Jahresabschluss liegt noch nicht vor.

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat
Vorsitzender

Jörn Stobbe,
Kaufmann, Becken Holding GmbH, Hamburg
Austritt 30.09.2024
Bis zum 07. Februar 2025 ist noch kein neuer Aufsichtsratsvorsitzender bestellt worden.

Stellvertretender Vorsitzender

Dipl.-Ing. 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

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 932. 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.

Nahestehende Personen

Sämtliche Geschäfte mit nahestehenden Personen wurden zu marktüblichen Konditionen durchgeführt.

Konzernzugehörigkeit

Unter Verweis auf § 293 I Nr. 1 HGB ist Mehrheitsgesellschafterin BECKEN AkquiCo GmbH von der Konzernaufstellungspflicht zum 31.12.2024 befreit. Die INDUSTRIA wird in keinen Konzernabschluss einbezogen. Mit der Muttergesellschaft BECKEN AquiCo GmbH als herrschendem Unternehmen ist am 8. November bzw. 20. November 2024 ein Gewinnabführungsvertrag geschlossen worden, der am 13. Dezember 2024 ins Handelsregister der INDUSTRIA Immobilien GmbH eingetragen wurde.

Nachtragsbericht

Nach Geschäftsjahresende sind ansonsten keine Vorgänge eingetreten, die von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31.12.2024 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.

Frankfurt am Main, den 12. Februar 2025

INDUSTRIA Immobilien GmbH
Geschäftsführung

Ahlborn Hau Wirtz

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Wir haben dem Jahresabschluss und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 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 11. Februar 2025 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 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen 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 der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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. Jahresabschlussprüfung zum 31. Dezember 2024 – INDUSTRIA Immobilien GmbH, Frankfurt am Main 12
- 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 12. Februar 2025

Baker Tilly GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Düsseldorf)

Christian Roos
Wirtschaftsprüfer

Markus Grötecke
Wirtschaftsprüfer

INDUSTRIA

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zu Verfügung.

Impressum

Angaben Vorbehalt: Alle Angaben und Darstellungen in dieser Broschüre wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.

INDUSTRIA Immobilien GmbH
Schreyerstraße 4–6
60596 Frankfurt a. M.

Postanschrift:
Postfach 200 164
60605 Frankfurt a. M.
Telefon: 069 838398-0
Fax: 069 837799
info@industria-immobilien.de
www.industria-immobilien.de

Handelsregister:
Amtsgericht Frankfurt am Main B 8427
Umsatzsteuer-ID gemäß § 27a
Umsatzsteuergesetz:
DE 113527738, Gewerbeerlaubnis
gem. § 34c GewO
Aufsichtsbehörde:
Stadt Frankfurt am Main, Der Magistrat,
Ordnungsamt
Vertretungsberechtigte Geschäftsführer:
Arnaud Ahlborn, Jürgen Hau, Thomas Wirtz

Konzept, Gestaltung, Produktion:
3T Consulting GmbH, www.3tcg.de
KRAFTJUNGS®, www.kraftjungs.de

BRAND OF

BECKEN

WWW.INDUSTRIA-IMMOBILIEN.DE