



01



# GESCHÄFTS- BERICHT 2021



# GESCHÄFTSBERICHT 2021

# INHALT

02

03

## INHALTSVERZEICHNIS S. 02

### 01 UNTERNEHMEN S. 06

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

### 02 LAGEBERICHT S. 12

Grundlagen des Unternehmens	S. 14
Wirtschaftsbericht	
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	S. 18
Geschäftsverlauf	S. 21
Lage	S. 24
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	S. 30

## 03 UNTERNEHMENSABSCHLUSS S. 36

Bilanz	S. 38
Gewinn- und Verlustrechnung	S. 41
Anhang	
Allgemeine Angaben	S. 44
Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	S. 44
Angaben zur Bilanz	S. 48
Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	S. 53
Sonstige Angaben	S. 54
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	S. 58

## 04 BERICHT DES AUFSICHTSRATS S. 65

Mietwohnungsbestand im Überblick	S. 66
Impressum	S. 70



# NACHHALTIGKEIT IN DER IMMOBILIENBRANCHE

**Environmental, Social & Governance (ESG)** gewinnt immer mehr an Bedeutung, auch und gerade in der Immobilienbranche. Die Auswirkungen auf die Immobilienakteure sind erheblich und reichen von regulatorischen und rechtlichen Themen bis hin zur strategischen Planung und Unternehmenssteuerung. INDUSTRIA WOHNEN hat für sich als Unternehmen und für die angebotenen Fondsprodukte bereits frühzeitig ESG-Kriterien definiert. Diese sind zahlreich und haben ganz unterschiedliche Ansatzpunkte. Sie reichen von energetischer Gebäudesanierung, über diverse Charity-Projekte bis hin zur Bevorzugung der Bahn gegenüber dem Flugzeug bei Dienstreisen. INDUSTRIA WOHNEN ist außerdem Mitglied bei ECORE – ESG Circle of Real Estate, einer Initiative für ESG-Konformität in Immobilienportfolios.



*NACHHALTIGKEIT UND KLIMAWANDEL SIND IM BEREICH DER IMMOBILIEN BESONDERS KOMPLEX. WIR HABEN DAHER FRÜHZEITIG BEGONNEN FÜR UNSER UNTERNEHMEN ESG-KRITERIEN ZU DEFINIEREN.*

**KLIMAWANDEL UND ENERGIEWENDE** – Raumwärme, Warmwasser, Beleuchtung und Kühlung in Wohn- und Nichtwohngebäuden benötigen immense Energie: in Deutschland sind Immobilien mit rund 35 % am Energieverbrauch beteiligt. In Europa entfallen ein Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen auf Gebäude – Zahlen, die zweifelsohne zeigen, wie hoch die Relevanz von Klimaschutz und die Erreichung von Klimaschutz-Zielen in der Immobilienwirtschaft ist. Zusehends werden Immobilienunternehmen von unterschiedlichen Interessengruppen in die Verantwortung der Einhaltung von ESG-Zielen genommen. Der Weg zu Immobilieninvestments, bei denen klimabezogene Risiken vermieden werden, gewinnt an Gewicht.

# KLIMA- WANDEL

UND ENERGIEWENDE

*GEBÄUDE VERBRAUCHEN RUND 35 % AN ENERGIE. DIE EINHALTUNG VON ESG-ZIELEN TRÄGT STARK DAZU BEI, DIE KLIMASCHUTZANFORDERUNGEN ZU ERREICHEN.*



## 01

### UNTERNEHMEN

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

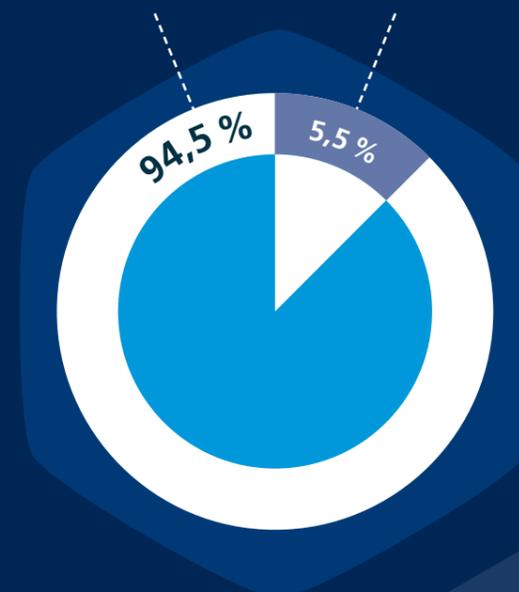
# INDUSTRIA WOHNEN IN DER ÜBERSICHT

GESCHÄFTSJAHR	2021	2020
Stammkapital (€)	4.270.000,00	4.269.287,21
Bilanzsumme (€)	251.167.149,63	238.588.434,29
Umsatzerlöse (€)	64.694.143,89	79.436.548,06
Jahresüberschuss (€)	5.061.210,29	14.817.944,63
Bilanzgewinn (€)	10.100.000,00	14.817.944,63
Zahl der Mitarbeiter	142	131
Eigene Bestände (Anlage- und Umlaufvermögen)		
Mietwohnungen und Apartments	1.001	999
Im Bau befindliche Neubauprojekte	384	630
Gewerbeeinheiten	15	16
Garagen und Stellplätze	565	645
Eigentumsverwaltung (Wohnungen, einschl. eig.) WEG	2.037	2.056
Betreuung für Dritte (Wohnungen/Einfamilienhäuser)		
für Kapitalanleger inkl. SEV (alles außer WEG)	1.413	1.516
für „Wohnen Deutschland II“	2.682	2.682
für „Wohnen Deutschland III“	1.161	1.265
für „Wohnen Deutschland IV“	1.255	1.216
für „Wohnen Deutschland V“	2.186	2.186
für „Wohnen Deutschland VI“	895	795
für „Wohnen Deutschland VII“	1.061	308
für KVSA	1.457	1.297
für Hildegardis Mainz GmbH&Co.geschl.Investm.KG	351	348
für Fokus Wohnen Deutschland	3.239	2.511

# DIE GESELLSCHAFTER

Degussa Bank AG  
Frankfurt a. M.

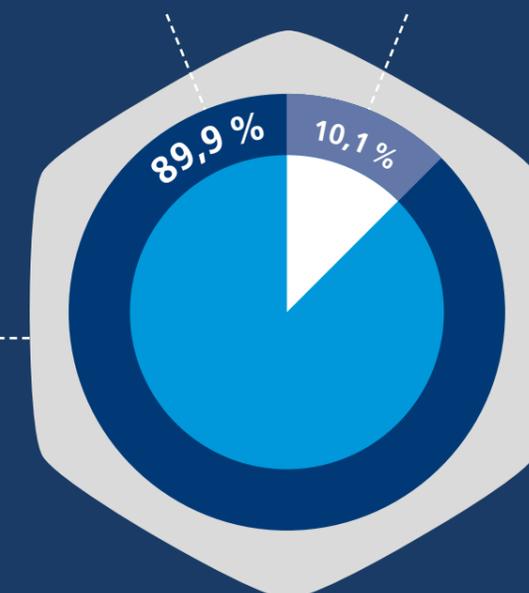
VIGOR Beteiligungsgesellschaft mbH  
Hamburg



BECKEN AkquiCo GmbH  
Hamburg

Degussa Bank AG  
Frankfurt a. M.

ab 16. Dezember 2021



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

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

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

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

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

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

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

1950

1960

1970

1980

1990

2000

2010

2020

2021

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

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

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

INDUSTRIA WOHNEN 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 WOHNEN 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 WOHNEN ab 01.01.2007 zum **Verbund der M.M. Warburg & Co Gruppe KGaA**.

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

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

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

Mit Verschmelzungsvertrag vom 22. August 2018 wurde die INDUSTRIA Immobilien GmbH als übertragender Rechtsträger auf die **INDUSTRIA WOHNEN GmbH** mit Wirkung zum 1. Januar 2018 verschmolzen.

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

# HISTORIE 1954–2022

# NACHHALTIGKEIT

SCHON BEI DER PLANUNG



*DIE ÖKOLOGISCHE BAUWEISE  
VON NEUBAUTEN SCHAFFT  
EINEN LANGFRISTIG HÖHEREN  
WERT FÜR IHRE IMMOBILIEN.*



02

## LAGEBERICHT

Grundlagen des Unternehmens	S. 14
Wirtschaftsbericht	
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	S. 18
Geschäftsverlauf	S. 21
Lage	S. 24
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	S. 30

**NACHHALTIGKEIT SCHON BEI DER PLANUNG** – Investoren und Gebäudeeigentümer bzw. -mieter achten heutzutage immer stärker auf die ökologische Nachhaltigkeit ihrer Neubauten. In erster Linie steht dabei zuerst eine nachhaltige, energieeffiziente Gebäudesubstanz im Vordergrund. Nachhaltiger geplante Immobilien zeichnen sich durch einen geringstmöglichen Energieverbrauch aus und erfahren eine zunehmende Nachfrage. Sie sind wirtschaftlich effizienter, umweltfreundlicher und ressourcensparender und bieten damit den Vorteil, langfristig einen hohen Wert zu behalten – so schaffen sie bei optimalem Nutzen an verbrauchter Fläche, Material und Energie einen maximalen Nutzen sowohl für Eigentümer als auch für Mieter und die Gesellschaft.

# GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

## Allgemeines

INDUSTRIA WOHNEN GmbH (im Folgenden „INDUSTRIA WOHNEN“) ist Spezialist für Investitionen in deutsche Wohnimmobilien. Seit über 65 Jahren ist das Unternehmen mit Sitz in Frankfurt am Main als Wohnungsunternehmen und Immobilienmanager tätig. Dabei ist es Ziel, 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 Fonds-, Asset- und Property Management mit Fokus auf Wohnungen an wirtschaftsstarken Standorten in ganz Deutschland.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr betreute INDUSTRIA WOHNEN mehr als 18.600 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Das betreute Immobilienvermögen zum Jahresende 2021 beläuft sich auf 4,5 Mrd. €. Es ist überwiegend in insgesamt acht Immobilien-Spezialfonds und einem offenen Immobilien-Publikumsfonds investiert, die für institutionelle und private Investoren aufgelegt worden sind.

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit beteiligt sich das Unternehmen an wohnwirtschaftlichen Projektentwicklungen und Investitionen. INDUSTRIA WOHNEN realisierte die Investitionen gemeinsam mit dem Verbund der M.M. Warburg & CO.

Mit dem Angebot von Eigentumswohnungen bietet INDUSTRIA WOHNEN privaten Kapitalanlegern zusätzlich zum Publikumsfonds die Möglichkeit für 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 und dritte Bestände
- Immobilienvertrieb, in Kooperation mit der Degussa Bank AG, Frankfurt am Main

Im Herbst 2021 hat die Becken-Gruppe, ein wachstumsstarkes Hamburger Immobilien- und Investmentunternehmen, die mehrheitlichen Anteile der INDUSTRIA WOHNEN GmbH von der Degussa Bank AG erworben. Im Oktober wurden die Verträge über den Verkauf von 89,9 % der Anteile an die Becken Akquico GmbH, mit Eigentumsübergang per 16.12.2021 unterzeichnet. 10,1 % der Gesellschaftsanteile werden weiterhin von der Degussa Bank gehalten.

Die INDUSTRIA WOHNEN bleibt als eigenständiges Unternehmen erhalten und ergänzt die Geschäftsbereiche von Becken insbesondere im Bereich regulierte Kapitalmarktprodukte. Degussa Bank, INDUSTRIA WOHNEN und Becken haben eine langfristige Kooperation geschlossen.

## Umfassendes Immobilienmanagement

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

Die Investitionsstrategie von INDUSTRIA WOHNEN ist unverändert auf wirtschaftsstarke Ballungsräume ausgerichtet. Das betreute Immobilienportfolio gliedert sich in die Bereiche „Eigener Immobilienbestand“, „Fondsbestand“ und Dienstleistungen für Dritte.

Im eigenen Bestand der INDUSTRIA WOHNEN befanden sich zum 31. Dezember 2021 1.016 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie 565 Garagen/Stellplätze. Der Wohnungsbestand befindet sich in einem guten Gesamtzustand. Die durchschnittliche Wohnungsmiete (Netto-Kaltmiete), inkl. Zuschläge lag Ende 2021 bei monatlich 7,40 €/m<sup>2</sup> 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 Immobilien-Spezialfonds betreut INDUSTRIA WOHNEN 11.048 (i. Vj. 10.097) und für den Immobilien-Publikumsfonds „FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND“ 3.239 (i. Vj. 2.511) Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Im Rahmen der Dienstleistungen für Dritte hat die Gesellschaft bei 1.367 (i. Vj. 1.470) Wohn- und Gewerbeeinheiten die Mietverwaltung für Kapitalanleger (Sondereigentumsverwaltung) übernommen. Die verwalteten Eigentümergemeinschaften (WEG-Verwaltung) umfassen 2.037 (i. Vj. 2.056) Wohneinheiten. In der Drittverwaltung werden zusätzlich Wohnanlagen mit 46 Wohn- und Gewerbeeinheiten (i. Vj. 46) betreut.

## Vertrieb von Eigentumswohnungen

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

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

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



**OBJEKT  
BERLIN**

# WIRTSCHAFTS- BERICHT

## 1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

### Deutsche Wirtschaft auf Erholungskurs

Nach dem coronabedingten Konjunkturreinbruch im Jahr 2020 befand sich die wirtschaftliche Entwicklung 2021 in Deutschland wieder auf einem Erholungskurs. Dieser verlief allerdings weniger dynamisch, als noch bis zur Jahresmitte erhofft. Anders als erwartet blieb die Wirtschaftsleistung hinter dem Vorkrisenniveau zurück.<sup>1</sup> Lieferengpässe und Materialknappheit sowie erneute Verschärfungen der Corona-Schutzmaßnahmen bremsten den Aufschwung der Exportnation Deutschland, sodass das Wirtschaftswachstum gemessen am Bruttoinlandsprodukt (BIP) nur um 2,8 %<sup>2</sup> anstieg. Im 4. Quartal ist das BIP gegenüber dem Vorquartal um 0,7 % gesunken. Besonders der private Konsum nahm im 4. Quartal 2021 ab, während die staatlichen Konsumausgaben zunahm.<sup>3</sup>

Besser stellte sich die Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt<sup>4</sup> dar. Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung sind 2021 im Jahresdurchschnitt spürbar gesunken. So reduzierte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 82.000 auf 2.613.000 Menschen. Die Auswirkungen der coronabedingten Einschränkungen auf dem Arbeitsmarkt haben sich inzwischen zu einem großen Teil abgebaut, sind allerdings in einer nach wie vor hohen Zahl an Menschen in Kurzarbeit sowie in einer gestiegenen Langzeitarbeitslosigkeit sichtbar.

Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung ist im Jahresvergleich nach Angaben der Statistik der Bundesagentur für Arbeit von Juni 2020 auf Juni 2021 um 479.000 auf 33,80 Millionen gestiegen. Sie liegt damit um 395.000 über dem Wert aus dem entsprechenden Vorkrisenmonat Juni 2019.

Lieferengpässe haben den Aufschwung der deutschen Wirtschaft gebremst<sup>5</sup>, eine Folgewirkung der Pandemie. So behinderten Staus in Häfen und fehlende Containerkapazitäten die anziehende Exportnachfrage. Vorprodukte fehlten oder sind im Preis stark gestiegen. Der weltweite Teilemangel dämpft vor allem das Auslandsgeschäft der deutschen Industrie. Insbesondere in der Chemie- und Autoindustrie verlief die wirtschaftliche Erholung daher schwächer als erhofft. Der Dienstleistungssektor litt nach wie vor unter coronabedingten Einschränkungen.

Die Bauwirtschaft hat dem pandemiebedingten Abschwung der Konjunkturentwicklung in Deutschland im Jahr 2020 entgegengewirkt. Auch für das Jahr 2021 ist im Bauhauptgewerbe von einem Umsatz auf dem Niveau des Vorjahres in Höhe von rund 140 Mrd. € auszugehen. In den ersten zehn Monaten 2021 lag der Umsatz im Bauhauptgewerbe um 1,0 %<sup>6</sup> höher als im Vorjahreszeitraum. Es wird die Fertigstellung von ca. 300.000 Wohneinheiten erwartet.

Die Haushalte von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialkassen erwarten für 2021 ein Defizit von etwa 162 Mrd. €.

## Rallye am Immobilienmarkt setzt sich fort

Ein starkes Schlussquartal sorgte am Investmentmarkt für Immobilien in Deutschland auch 2021 wieder für eine starke Entwicklung<sup>7</sup>. Trotz konjunktureller Dämpfer, anziehender Inflation und der anhaltenden Beeinträchtigungen durch die Corona-Pandemie blieb die Nachfrage institutioneller Investoren nach Immobilien hoch. Einzig die Nachfrage nach Einzelhandelsobjekten erlitt einen Dämpfer. Insgesamt wurde mit einem Transaktionsvolumen von 64,1 Mrd. € das zweitbeste Ergebnis in der Geschichte erzielt.

Das anhaltend niedrige Zinsniveau sorgte weiter für günstige Finanzierungskonditionen. Die Europäische Zentralbank beließ den Leitzins trotz anziehender Inflationsrate auf dem historischen Tiefststand von 0,00 %<sup>8</sup>. Banken müssen weiter Negativzinsen von 0,50 % zahlen, wenn sie Gelder bei der Zentralbank anlegen. Zudem hat die Europäische Zentralbank seit November 2019 den Erwerb von Anleihen fortgesetzt, jedoch angekündigt, das Volumen der Ankäufe von Vermögenswerten schrittweise zu reduzieren.

Der für die Refinanzierung von Immobilieninvestitionen wichtige SWAP-Satz für eine 10-jährige Laufzeit stieg seit Jahresbeginn 2021 von minus 0,291 % auf plus 0,303 %<sup>9</sup>.

Der Preisanstieg bei den Wohnimmobilien in Deutschland hat sich 2021 spürbar beschleunigt. Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland lagen im dritten Quartal 2021 durchschnittlich 12,0 % höher als im Vorjahresquartal<sup>10</sup>. Laut Destatis haben sich Wohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorquartal im Schnitt um 4,2 % verteuert.

## Immobilien und Baukosten signifikant teurer

Ein besonders starker Preisanstieg ließ sich in den sieben größten deutschen Metropolen (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf) beobachten. So stiegen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentums-

wohnungen in den Metropolen jeweils um 14,5 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Ein noch markanterer Preisanstieg zeigte sich mit +15,5 % gegenüber dem Vorjahresquartal bei Ein- und Zweifamilienhäusern in dünn besiedelten ländlichen Kreisen. Eigentumswohnungen verteuerten sich dort um 11,2 %. Auch in dichter besiedelten ländlichen Kreisen stiegen die Preise für Häuser und Wohnungen deutlich an: Ein- und Zweifamilienhäuser kosteten im Schnitt 12,0 % mehr als im Vorjahresquartal, Eigentumswohnungen 12,3 %.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland wiesen im November 2021 einen Anstieg von 14,4 % gegenüber November 2020 aus<sup>11</sup>. Dies ist der höchste Preisanstieg gegenüber einem Vorjahr seit August 1970. Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im zweiten Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus. Ohne die Mehrwertsteuersenkung hätte der Preisanstieg rein rechnerisch immer noch 11,6 % betragen.

Obwohl die Kaufpreisanstiege weiter auf die Rendite drücken, ist das Interesse in- und ausländischer Investoren an Immobilien am Standort Deutschland ungebrochen hoch. Konstant niedrige Zinsen und mangelnde Anlagealternativen sorgen zusammen mit strukturellen Bedarfsveränderungen für eine anhaltend hohe Nachfrage. Selbst bei leicht steigenden Zinsen wären die Finanzierungsbedingungen historisch betrachtet immer noch günstig, sodass Immobilieninvestitionen unter Chance-Risiko-Aspekten vielen Anlegern weiterhin attraktiv erscheinen. Die Baubranche arbeitet nach wie vor an ihrer Kapazitätsgrenze, eine grundlegende Entspannung der Baukostenentwicklung ist daher nicht in Sicht.

## Wohnimmobilienmarkt erzielt Rekordumsatz

Im Jahr 2021 wurden bundesweit knapp 51 Mrd. € in größere Wohnungsbestände (ab 30 Wohneinheiten) angelegt. Dieser neue Rekordumsatz ist nicht zuletzt auf Großfusionen und -übernahmen zurückzuführen. Allerdings wurde auch im

<sup>1</sup> Vgl. <https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/konjunktur/deutsches-bip-waechst-2021-um-2-7-prozent-unter-vorkrisenniveau-17729775.html>

<sup>2</sup> Vgl. Pressemitteilung Nr. 039 vom 28. Januar 2022 des Statistischen Bundesamtes

<sup>3</sup> Vgl. Pressemitteilung Nr. 039 vom 28. Januar 2022 des Statistischen Bundesamtes

<sup>4</sup> Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Pressemitteilung vom 04.01.2022

<sup>5</sup> Vgl. ifo Konjunkturprognose vom 14.12.2021

<sup>6</sup> Vgl. Destatis, Pressemitteilung vom 10.01.2022

<sup>7</sup> Vgl. BNP Paribas Real Estate, Marktberichte zum Immobilien-Investmentmarkt Deutschland, Q4 2021

<sup>8</sup> Vgl. EZB Pressemitteilung vom 16.12.2021

<sup>9</sup> Vgl. <https://boersen.manager-magazin.de/kursinformation/XC0009683662/>

<sup>10</sup> Vgl. Destatis, Pressemitteilung vom 22.12.2021

<sup>11</sup> Vgl. Destatis, Pressemitteilung vom 10.01.2022

Marktsegment bis 100 Mio. € ein neues Allzeithoch aufgestellt: Mit rund 9,76 Mrd. € wurde die bisherige Bestmarke aus dem Jahr 2017 um 20 % übertroffen<sup>12</sup>.

Aufgrund der hohen Nachfrage im Bestand rückten Projektentwicklungen und Forward Deals stärker in den Fokus der Anleger. Mit einem Investmentvolumen von 6,28 Mrd. € stellte dieses Marktsegment ebenfalls eine neue Höchstmarke auf. Sowohl das Vorjahresergebnis als auch der zehnjährige Durchschnitt wurde um das Doppelte übertroffen. Die Nachfrage konzentrierte sich dabei nicht allein auf die großen Metropolen, sondern hat auch die Fläche erreicht: 53 % des Volumens wurde 2021 außerhalb der sieben A-Städte investiert.

Durch die Pandemie stieg die Attraktivität der Wohnimmobilie im Vergleich zu gewerblichen Alternativen im Immobilien-sektor: Wohnen als Grundbedürfnis ist geringeren konjunkturellen Schwankungen unterworfen. Überdies könnten die durch die Pandemie-Erfahrung erlebten Einschränkungen zu einer weiteren Aufwertung der Wohnung als Lebensmittelpunkt führen. Zusätzlich könnte die steigende Akzeptanz des Homeoffice zu einem höheren Wohnflächenbedarf führen, was dem Wohnungsmarkt einen zusätzlichen Kapitalzufluss bescheren könnte. Bei insgesamt etwas langsamer steigenden Mieten und bedingt durch den Nachfrageüberhang weiter steigenden Preisen bleiben die Renditen unter Druck. In allen deutschen A-Standorten liegen sie im Neubausegment bei 2,60 % oder niedriger.

Ein starker Anstieg war 2021 bei der Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen zu verzeichnen. Deutschlandweit legten die Kaufpreise im Bestand mit zweistelligen Wachstumsraten zu. Dabei kletterten die Kaufpreise in ländlichen Regionen und im Umland von Großstädten stärker als in den Metropolen<sup>13</sup>.

Im Geschäftsverlauf von INDUSTRIA WOHNEN sind seit Beginn der Corona-Pandemie keine messbaren negativen Auswirkungen auf das betreute Gesamtportfolio zu verzeichnen. Die Mietrückstände sind nicht merklich gestiegen und die Verkehrswerte haben sich weiter erhöht. Die Bauaktivitäten in allen Neubauprojekten verlaufen bisher weiterhin nach Plan. Auch die Mieten und Kaufpreise sind in diesem Jahr weiterhin gestiegen.

## Dynamik der Mietpreisentwicklung flacht ab

Die hohe Nachfrage nach Wohnungen, insbesondere in den Städten, und ein stagnierendes bzw. nur geringfügig steigendes Wohnungsangebot haben die Mieten auch im letzten Jahr weiter steigen lassen. Zwar verteuerten sich in 69 von 80 deutschen Großstädten (über 100.000 Einwohner) die Angebotsmieten von 2020 auf 2021, allerdings war insbesondere in den Metropolregionen bei Wohnungen im Bestand nur ein leichter Anstieg zu verzeichnen<sup>14</sup>. Anders als in den Vorjahren war in keiner Großstadt eine zweistellige Zuwachsrate zu verzeichnen. München und Frankfurt a. M. bleiben die teuersten Städte, wo die Mieten 2021 aber nur noch um jeweils 1 % stiegen.

Die Mietentwicklung ist insbesondere von der Bezahlbarkeit geprägt. Die Mietpreisbremse, fiskalische Anreize und bisherige sowie politisch neu angekündigte Wohnungsbauprogramme des Bundes haben bislang keine spürbaren Auswirkungen entfaltet. Bezahlbarer Wohnraum mit Kaltmieten unter 1.000 €/Monat wird immer knapper. Eine Entspannung der Marktsituation in den Städten und ihrer Umgebung kann langfristig nur durch den Ausbau der Neubautätigkeit erreicht werden. Allerdings sind die planerischen Vorlaufzeiten erheblich und gleichzeitig die Kapazitäten in der Bauwirtschaft ausgereizt, sodass mit einer kurzfristigen Änderung der Lage nicht zu rechnen ist.

## 2. Geschäftsverlauf

Der demografische Wandel und die Regulierung der Finanzmärkte stellen insbesondere institutionelle Investoren vor neue Herausforderungen. Als Kapitalanlage mit niedrigem Risiko und langfristiger Rendite wird das Wohnimmobilien-Investment für Versicherungen, Pensionskassen und Versorgungswerke zu einem immer wichtigeren Asset, das verbunden ist mit hohen Erwartungen an ein professionelles Portfoliomanagement.

Seit 2010 agiert INDUSTRIA WOHNEN als Fonds- und Asset Manager von Immobilien-Spezialfonds, seit 2015 zusätzlich für den Immobilienpublikumsfonds „FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND“. Mit diesen Immobilienfonds werden in Wohnungsbeständen und Neubauten an wirtschaftsstarke Standorten in Deutschland investiert und regelmäßige, verlässliche Erträge für institutionelle und private Anleger erwirtschaftet.

Die durch INDUSTRIA WOHNEN in sieben offenen Immobilien-Spezialfonds, einem geschlossenen Immobilien-Spezialfonds (Hildegardis Mainz GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft), und im offenen Publikums-Immobilienfonds „FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND“ verwalteten Investments für institutionelle und private Anleger beliefen sich zum 31. Dezember 2021 auf 4,5 Mrd. € (i. Vj. 3,4 Mrd. €). Davon waren insgesamt 2,9 Mrd. € (i. Vj. 2,1 Mrd. €) mit Eigenkapital der Investoren unterlegt. Alle aufgelegten Fonds erreichten die prognostizierten Ausschüttungsrenditen. Zum Jahresende konnte die Hildegardis Mainz GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft erfolgreich in das operative Verwaltungsgeschäft übernommen werden.

INDUSTRIA WOHNEN hat im Geschäftsjahr 2021 zwei En-Bloc Verkäufe getätigt; die Beurkundungen erfolgten am 17.12.2021. Der wirtschaftliche Übergang der Einheiten erfolgt im Jahr 2022.

### Ankauf und Vertrieb

INDUSTRIA WOHNEN hat im Jahr 2021 in 18 Transaktionen 1.856 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Ankaufsvolumen von 674 Mio. € erwerben können. Das Ankaufsvolumen entfiel mit 403 Mio. € auf die Immobilien-Spezialfonds und mit 271 Mio. € auf den Immobilien-Publikumsfonds.

Im Geschäftsjahr 2021 sind die in Bau befindlichen Objekte Berlin, Märkische Allee mit 144 Einheiten sowie Berlin, Lankwitz mit 36 Einheiten fertiggestellt und mit einem Vermietungsstand von 100 % in den Bestand übernommen worden. Im freifinanzierten Bereich beträgt die durchschnittliche Miete 10,73 Euro/qm-Wfl.; 6,50 Euro/qm-Wfl. im geförderten Bereich. Die Projektentwicklung Bochum wurde mit 88 Einheiten fertiggestellt und für den Eigentumswohnungsvertrieb bis zur Übergabe an die Endkunden vorgehalten.

Im Geschäftsjahr 2021 hat die Gesellschaft neben den beiden en-bloc Verkäufen Wohnungen und Grundstücke aus dem eigenen Bestand an Mieter, Eigennutzer und Kapitalanleger veräußert. 85 % der verkauften Wohneinheiten, aus dem Einzelvertrieb, entfielen auf den Verkauf an private Kapitalanleger. Wirtschaftlich sind in 2021 vom Einzelvertrieb 270 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Umsatzvolumen in Höhe von T€ 31.108 an Käufer übergegangen.

Für insgesamt 12 Wohnungen mit einem Verkaufsvolumen von T€ 3.095 sind in 2021 Verkaufsverträge abgeschlossen worden, die erst 2022 ergebniswirksam werden und zu entsprechenden Umsatzerlösen führen. Auf die en-bloc Verkäufe entfällt ein Verkaufsvolumen in Höhe von 155,8 Mio. Euro, welches in 2022 zu Umsätzen und Ergebnis führen wird. Insgesamt werden im Rahmen der en-bloc Verkäufe 615 Wohn- und Gewerbeeinheiten veräußert werden.

Der Geschäftsverlauf der Gesellschaft lag insgesamt unter den Erwartungen und hat sich insofern nachteilig auf die Ertragslage ausgewirkt.

Die Ertragslage hat sich bedingt durch Zusatzkosten im Zusammenhang mit dem Prüf- und Veräußerungsprozess, erhöhte Zinsaufwendungen im Zusammenhang der Restrukturierung der Finanzstruktur und niedrigere Umsatzerlöse aus dem Vertrieb von Immobilien vermindert.

Der schnellere Verkauf von insgesamt 270 Wohn- und Gewerbeeinheiten führte dazu, dass entgegen der Erwartung die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gesunken sind. Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit im Bereich Management Fonds hingegen übertrafen im Geschäftsjahr 2021, die von der Geschäftsführung getroffenen Annahme.

<sup>12</sup> Vgl. BNP Parisbas, Marktbericht, Wohnimmobilien-Investmentmarkt Deutschland Q4 2021

<sup>13</sup> Immowelt, Pressemitteilung vom 03.11.2021, 26.11.2021, 01.12.2021 und 07.12.2021

<sup>14</sup> Vgl. Immowelt Pressemitteilung vom 10.01.2022



**OBJEKT**  
DARMSTADT

### 3. Lage

#### 3.1 Ertragslage

Die Umsatzerlöse haben sich wie folgt entwickelt:

UMSATZERLÖSE	2021	2020	VERÄNDERUNG	
	T€	T€	T€	%
aus der Hausbewirtschaftung	8.470	9.360	-890 ↘	-9,5 ↘
aus dem Verkauf von Wohnungen und Häusern	31.108	48.080	-16.972 ↘	-35,3 ↘
aus Betreuungstätigkeit	25.116	21.997	3.119 ↗	14,2 ↗
<b>Umsatzerlöse gesamt</b>	<b>64.694</b>	<b>79.437</b>	<b>-14.742 ↘</b>	<b>-18,6 ↘</b>

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich um T€ 890 auf T€ 8.470 reduziert. Zum 31. Dezember 2021 betrug die gesamte Wohnfläche des eigenen Bestandes 69.540 m<sup>2</sup> (i. Vj. 69.688 m<sup>2</sup>). Die 15 Gewerbeeinheiten verfügen über insgesamt 2.276 m<sup>2</sup> (i. Vj. 2.369 m<sup>2</sup>) Nutzfläche.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit resultieren aus der Fondsbetreuung (T€ 23.855; i. Vj. T€ 20.727) sowie aus der Miet- und WEG-Verwaltung für Dritte (T€ 1.261; i. Vj. T€ 1.269).

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Wohnungen und Häusern sind um T€ 16.972 auf T€ 31.108 gesunken. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich mit 270 Wohn- und Gewerbeeinheiten (i. Vj. 384) die veräußerte Objektzahl reduziert.

Die Entwicklung der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen:

AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	2021	2020	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
aus der Hausbewirtschaftung	4.829	5.444	-615 ↘	-11,3 ↘
aus dem Verkauf von Wohnungen und Häusern	23.191	28.319	-5.128 ↘	-18,1 ↘
aus Betreuungstätigkeit	7.383	8.104	-721 ↘	-8,9 ↘
<b>Aufwendungen für LuL gesamt</b>	<b>35.404</b>	<b>41.867</b>	<b>-6.464 ↘</b>	<b>-15,4 ↘</b>

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen beliefen sich auf T€ 35.404 (i. Vj. T€ 41.867). Ursächlich für den Rückgang des Postens ist im Wesentlichen die Abnahme der Aufwendungen für den Verkauf von Wohnungen und Häusern auf T€ 23.191 (i. Vj. T€ 28.319), welcher durch die gesunkene Anzahl an verkauften Einheiten begründet ist. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 615 auf T€ 4.829 reduziert. Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen beliefen sich auf T€ 7.383 (i. Vj. T€ 8.104), hier sind im Wesentlichen Kosten für Ankauf (T€ 1.109), Fremdkosten für Baubetreuung (T€ 2.021) und Fremdkosten für Verwalterbetreuung (T€ 1.644) enthalten.

Die Personalaufwendungen haben sich wegen der gestiegenen Zahl auf T€ 12.052 (i. Vj. T€ 11.666) erhöht.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen T€ 6.301 (i. Vj. T€ 4.658). Der Posten setzt sich im Wesentlichen aus Aufwendungen für IT- und SAP-Kosten (T€ 1.591; i. Vj. T€ 1.071), Aufwendungen für Miete (T€ 573; i. Vj. T€ 650) und Kosten für Fremdarbeiten und Personalvermittlung (T€ 802; i. Vj. T€ 700) zusammen. Bedingt durch den Verkauf der Gesellschaft sind des Weiteren einmalige Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten angefallen.

Die Zinsaufwendungen haben sich im Geschäftsjahr von

T€ 1.630 um T€ 2.967 auf T€ 4.597 erhöht. Dies resultiert hauptsächlich aus einem Vorfälligkeitsentgelt und eine Nichtabnahmeentschädigung iHv T€ 3.466 an die Gesellschafterin Degussa Bank AG.

Das Ergebnis vor Steuern hat sich von T€ 22.748 im Vorjahr auf T€ 6.994 in 2021 vermindert.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag belaufen sich auf T€ 1.659 (i. Vj. T€ 7.493). Das Ergebnis nach Steuern beträgt im Geschäftsjahr T€ 5.335 (i. Vj. T€ 15.255).

Nach sonstigen Steuern wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 5.061 (i. Vj. T€ 14.818) erwirtschaftet.

## 3.2 Finanzlage

### Kapitalstruktur

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2021		31.12.2020	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	40.284	16,0	50.040	21,0
Rückstellungen	4.326	1,7	6.789	2,8
Verbindlichkeiten	206.557	82,3	181.759	76,2
<b>Bilanzsumme</b>	<b>251.167</b>	<b>100,0</b>	<b>238.588</b>	<b>100,0</b>

Die **Bilanzsumme** der Gesellschaft hat sich von T€ 238.588 im Vorjahr um T€ 12.579 auf T€ 251.167 erhöht.

Das **Eigenkapital** der Gesellschaft ist von T€ 50.040 auf T€ 40.284 gesunken. Die Eigenkapitalquote beträgt 16,0 % (i. Vj. 21,0 %). Der Rückgang des Eigenkapitals resultiert im Wesentlichen aus dem im Vergleich zum Vorjahr geringeren Jahresüberschuss des Geschäftsjahres und der Ausschüttung des Jahresüberschusses für 2020 iHv. T€ 14.818.

Das **Fremdkapital** beläuft sich insgesamt auf T€ 210.883 (i. Vj. T€ 188.548). Es besteht im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (T€ 51.995; i. Vj. T€ 40.130) sowie Anleihen (T€ 119.825; i. Vj. T€ 103.951) und Schuldscheindarlehen (Nennbetrag: T€ 30.000 zzgl. Zinsen: T€ 495; i. Vj. Nennbetrag: T€ 30.000 zzgl. Zinsen: T€ 495). Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** bestehen gegenüber der Gesellschafterin Becken Akquico GmbH. Im Vorjahr bestand die Verbindlichkeit gegenüber der Gesellschafterin Degussa Bank AG (hierbei handelte es sich gleichzeitig um Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten).

Die **Steuerrückstellungen** haben sich gegenüber dem Vorjahr auf Grund der Inanspruchnahme, des geringeren Ergebnisses vor Steuern vom Einkommen und Ertrag und Anpassung der Vorauszahlungen von T€ 2.196 um T€ 1.413 auf T€ 782 verringert.

Die **Verbindlichkeiten** haben sich insgesamt um T€ 24.798 erhöht. Hier stiegen die **Anleihen** durch Ausgabe neuer Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von T€ 15.721 und den **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** durch Erhöhung von Gesellschafterdarlehen um T€ 11.865.

Insgesamt beträgt die Höhe der Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin Becken Akquico GmbH T€ 51.995 (i. Vj. T€ 0) und der Gesellschafter Degussa Bank AG T€ 0 (i. Vj. T€ 40.130).

Die Anleihen betreffen die Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von insgesamt T€ 119.825 (i. Vj. T€ 103.528). Zum Bilanzstichtag weisen sie eine Höhe von T€ 18.036 (Zinssatz 0,75 % p. a., Laufzeit bis zum 30.9.2022), T€ 20.800 (Zinssatz 1,00 % p. a., Laufzeit bis zum 10.2.2022), T€ 14.334 (Zinssatz 1,00 % p. a., Laufzeit bis zum 30.6.2022), T€ 13.897 (Zinssatz 1,25 % p. a., Laufzeit bis zum 15.2.2021) T€ 19.767 (Zinssatz 1,25 % p.a., Laufzeit bis zum 22.12.2022) T€ 21.721 (Zinssatz 1,25 % p. a., Laufzeit bis zum 28.6.2023) und T€ 24.591 (Zinssatz variabel mit 0,75 % bis 15.02.2022 / 1,25% ab 15.02.2022 bis 15.02.2023 / 1,75% von 12.02.2023 bis 15.02.2024, Laufzeit bis zum 15.2.2024) auf.

### Liquiditätsanalyse

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2021	2020	VERÄNDERUNG
	T€	T€	T€
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-26.410	-36.163	9.753 ↗
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-793	13.199	-13.992 ↘
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	8.098	10.861	-2.763 ↘
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-19.105	-12.103	-7.002 ↘
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	43.285	55.388	-12.103 ↘
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>24.180</b>	<b>43.285</b>	<b>-19.105 ↘</b>

Der Finanzmittelfonds setzt sich aus dem Kassenbestand, Bankguthaben bei Kreditinstituten sowie Forderungen an verbundenen Unternehmen zusammen und ist von T€ 43.285 um T€ 19.105 auf T€ 24.180 gesunken.

Der negative Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 26.410 resultiert im Wesentlichen aus dem Zugang zum Verkauf bestimmter Grundstücke i.H.v. T€ 33.590 im Umlaufvermögen. Dem gegenüber steht ein Zufluss aus der Verringerung der Forderungen aus Betreuungstätigkeit iHv. T€ 4.160.

Der negative Cash Flow aus Investitionstätigkeit in Höhe von T€ 793 resultiert im Wesentlichen aus Auszahlungen für Investitionen in die Beteiligung PHI Kronsrode GmbH in Höhe von T€ 1.190, in das Immaterielle Anlagevermögen (T€ 1.260) und in das Sachanlagevermögen (T€ 404). Dem gegenüber stehen Mittelzuflüsse aus den Grundstückverkäufen in Höhe von T€ 1.778.

Der positive Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von T€ 8.098 resultiert im Wesentlichen aus der Darlehensaufnahme (T€ 11.865), der Finanzierungsaufnahme durch Ausgabe der Inhaberschuldverschreibungen (T€ 15.721), sowie der Gewinnausschüttung und Auszahlung der Garantiedividende (T€ -14.965), als auch der Zahlung von Zinsen (T€ -4.522).

Die Liquidität der Gesellschaft ist durch Umsatzerlöse aus Verkäufen, der Betreuungstätigkeit oder Einlagen durch die Gesellschafter sichergestellt.

### 3.3 Vermögenslage

#### Vermögensstruktur

VERMÖGENSTRUKTUR	31.12.2021		31.12.2020	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	25.110	10,0	24.276	10,2
Umlaufvermögen	226.027	90,0	214.312	89,8
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>251.167</b>	<b>100,0</b>	<b>238.588</b>	<b>100,0</b>

Das Gesamtvermögen hat sich um T€ 12.579 gegenüber dem des Vorjahres erhöht. Dabei hat sich das Anlagevermögen um T€ 834 und das Umlaufvermögen um T€ 11.715 erhöht.

Die Erhöhung des Umlaufvermögens resultiert aus der Veränderung der Position zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderer Vorräte i.H.v. T€ 33.590, die unter anderem durch die Verwendung der flüssigen Mittel i.H.v. T€ 19.105 finanziert wurde.

Die Erhöhung des Anlagevermögens ergibt sich im Wesentlichen aus der Aufstockung von Beteiligungen und den Zugängen aus Immateriellen Vermögensgegenständen.



OBJEKT  
MAINZ

# PROGNOSE – CHANCEN- & RISIKOBERICHT

## 1. Prognosebericht

Für das kommende Jahr erwarten Experten für Deutschland ein zeitlich verschobenes Wirtschaftswachstum mit einer Zuwachsrate um die 4 %. Aufgrund eines höheren verfügbaren Einkommens wird vor allem mit einem Anstieg beim privaten Konsum gerechnet. Die Prognosen stehen unter der Annahme, dass die Corona-Pandemie bis zum Sommer abebbt und sich wichtige Lieferengpässe bis Ende 2022 auflösen<sup>15</sup>.

Die Kaufpreise für Immobilien-Bestände und Neubauten sind in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Nachdem sich die Nachfrage und Anstiege der Kaufpreise lange Zeit auf die größten Städte und Ballungsräume konzentriert hatten, hat sich die Entwicklung im vergangenen Jahr auch in die Fläche ausgedehnt. An vielen Standorten stiegen die Kaufpreise deutlich stärker als die Mietpreise. Die Kaufpreisentwicklung erfasst die gesamte Marktbreite an Standorten und Angebotsklassen.

Trotz der sinkenden Investitionsrenditen wird für den deutschen Wohnimmobilienmarkt für 2022 nicht mit einer spürbaren Entspannung der Nachfragesituation gerechnet.

## Immobilienmanagement für institutionelle und private Investoren

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

Das Immobilienmanagement für institutionelle und private Investoren ist neben dem Vertrieb von Wohnungen ein wichtiges Kerngeschäft von INDUSTRIA WOHNEN, in dem Marktkontakte, Know-how, Ankaufs- und Vertriebsstärke der Gesellschaft genutzt werden. Dabei ist 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 INDUSTRIA WOHNEN seit August 2015 auch privaten Kapitalanlegern die Möglichkeit, indirekt in Wohnimmobilien zu investieren. Der Fonds hat im Jahr 2021 ein Bruttofondsvermögen von über 1 Mrd. € erreicht. Mit ihm sind hohe Wachstums- und Ertragschancen verbunden.

Der Anlageschwerpunkt des Fonds liegt in Wohnimmobilien in Deutschland. Zum Jahresende 2021 liegt das Nettofondsvermögen bei ca. 909,3 Mio. €, das Ankaufsvolumen im Berichtsjahr lag bei rund 271,0 Mio. €. Der Fonds soll in den nächsten Jahren weiterhin wachsen. Die Eigenkapitalunterlegung beträgt ca. 887,0 Mio. €. Mit einer Cash-Call/Cash-Stop-Strategie erfolgt eine Liquiditätssteuerung parallel zu den Immobilienankäufen. Der Fonds wird in Zusammenarbeit mit der Degussa Bank AG und weiteren Vertriebspartnern platziert.

## Verkauf von Eigentumswohnungen

Die Gesellschaft ist auf den Vertrieb von Eigentumswohnungen an private Kapitalanleger spezialisiert. Die Nachfrage von Kapitalanlegern nach Wohninvestitionen ist vor dem Hintergrund niedriger Zinsen und fehlender Anlagealternativen sowohl im direkten als auch indirekten Anlagegeschäft hoch. Die strategische Ausrichtung auf das Kapitalanlegergeschäft ist ein wichtiger Wettbewerbsvorteil im Marktsegment.

Die Gesellschaft hat im Jahr 2021 in der Privatisierung 85 % ihrer Verkäufe mit Kapitalanlegern realisiert. Das Geschäftsfeld wird durch den Vertrieb von Neubau- Eigentumswohnungen zukünftig auch als Dienstleistung weiter ausgebaut. Ziel dabei ist, Kapitalanlegern umfassenden Service für ihr Immobilien-Investment zu bieten.

## Eigene Immobilienbestände

Inklusive der Neubauprojekte Berlin-Karlshorst, Lahr und Weimar, deren Fertigstellung zwischen 2022 und 2023 avisiert sind, ist INDUSTRIA WOHNEN zum Jahresende 2021 Eigentümer von 1.400 Wohn- und Gewerbeeinheiten, mit denen eine Wohnfläche von 100.817 m<sup>2</sup> und eine Jahres-Sollmiete von 10,5 Mio. € verbunden sind. Die laufenden Neubauprojekte haben ein Investitionsvolumen von insgesamt ca. 97 Mio. €. Vor dem Hintergrund niedriger Zinsen, attraktiver Renditen und hoher Nachfrage ist es Ziel der Gesellschaft, den eigenen Wohnungsbestand auch durch Investitionen in den Wohnungs-Neubau zu erweitern.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden für den Bereich Fonds insgesamt 18 Transaktionen mit 1.856 Wohnungen und einem Ankaufsvolumen von 674 Mio. € realisiert.

Mit Übernahme und erfolgter Erstvermietung der Neubauprojekte in den Eigenbestand sind im Vergleich zu den Be-

standsobjekten, welche unverändert für den Kapitalanlegervertrieb vorgesehen sind, höhere Mieteinnahmen verbunden, die die Renditechancen aus der Bewirtschaftung positiv beeinflussen.

Des Weiteren werden Optionen für den Vertrieb von Eigentumswohnungen und für das Fondsgeschäft eröffnet.

## Gesamterwartung

Die Gesellschaft erwartet für das Geschäftsjahr 2022 eine weiterhin positive Unternehmensentwicklung, die von einzelnen Sondereffekten geprägt ist und durch das umfassende und sich ergänzende Leistungsangebot im Sektor Wohnimmobilien getragen wird.

Es wird erwartet, dass die Umsatzerlöse aus dem Vertrieb von Immobilien im Vergleich zum Vorjahr insgesamt stark steigen. Im Wesentlichen ist dieser Anstieg auf die beiden en-bloc Verkäufe im Dezember 2021 mit 615 Wohn- und Gewerbeeinheiten zurückzuführen. Der Vertrieb von Bestandsimmobilien wird fortgesetzt. In diesem Zusammenhang wird ein weiterer en-bloc Verkauf geprüft. Der zukünftige Vertrieb von Neubau-Immobilien wird über die Gesellschaft NBW Vertriebs GmbH weiter ausgebaut. Die Einheiten im Bestand werden sich in der Folge der vorgesehenen Vertriebsmaßnahmen insgesamt stark reduzieren.

Die in den Jahren 2018 bis 2020 beurkundeten Neubauprojekte für den Eigenbestand befinden sich teilweise noch in der Bauphase. Im Jahr 2022 wird das Neubauprojekt Lahr fertiggestellt und in den Eigenbestand übernommen.

Nach Übernahme des Neubauobjektes und erfolgter Erstvermietung werden bezogen auf die Miete je Quadratmeter höhere Mieteinnahmen im Vergleich zu den bisher im Portfolio gehaltenen Bestandsobjekten erwartet.

<sup>15</sup> Vgl. Bundesbank Pressemitteilung vom 17.12.2021, ifo Konjunkturprognose Winter 2021

Aufgrund von zwei en-bloc Verkäufen im Dezember 2021 sowie der weiteren vorgesehenen Vertriebsmaßnahmen werden die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr deutlich niedriger ausfallen.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit (Managementleistungen für Dritte), insbesondere für die betreuten Immobilien-Spezialfonds und den Publikumsfonds, werden weiter an Bedeutung gewinnen und dadurch neben den Verkaufsergebnissen das Jahresergebnis von INDUSTRIA WOHNEN wesentlich bestimmen.

Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2021 wird erwartet, dass sich die Gesamt-Umsatzerlöse im Folgejahr im Wesentlichen auf Grund der beiden en-bloc Verkäufe stark erhöhen werden.

## 2. Chancen- und Risikobericht

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

Den sich in einer Marktsituation mit hoher Nachfrage und steigenden Preisen bietenden Chancen stehen marktübliche Risiken gegenüber, die die Gesellschaft über ein Risikomanagementsystem, dessen Bestandteile umfangreiche und etablierte Planungs-, Genehmigungs- und Berichterstattungssysteme sind, überwacht. Ziel ist es, sowohl strategische als auch geschäftsspezifische Risiken aufzudecken, zu überwachen und durch geeignete Maßnahmen zu steuern. Zusätzlich sind für die Asset- und Property-Managementleistungen

gegenüber Dritten Vermögensschadenshaftpflichtversicherungen geschlossen. Die Risiken werden dabei von ihrer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft unterteilt in „gering“, „mittel“ oder „hoch“.

### Leistungswirtschaftliche Risiken

INDUSTRIA WOHNEN verfügt durch die Konzentration auf das eigene Bestandsmanagement, die Übernahme von Managementleistungen für Dritte und den konsequenten Ausbau des eigenen Vertriebsgeschäfts über eine stabile Ertrags- und Risikolage.

Im Bestandsmanagement wurden die Erlöse durch sozialverträgliche Mieterhöhungen weiter optimiert. Mit den Mieteinnahmen können die üblichen Kosten der Wohnungsbewirtschaftung und der Gesellschaft in hohem Maße gedeckt werden. Das Mietausfallrisiko ist durch die Vielzahl der Einzelmietverträge mit Wohnungsmietern breit gestreut und wird daher auch unter Einbeziehung und Betrachtung der aktuellen Corona Situation als gering eingeschätzt. Durch Modernisierungen der Wohnungen wird der Leerstand weiter abgebaut.

Die Gesellschaft bietet auch im Jahr 2022 im Bereich „Vertrieb von Wohneigentum“ Investitionen in deutschen Ballungsräumen an. Durch Überhitzungstendenzen in Teilmärkten besteht das Risiko, dass das Angebot an geeigneten Immobilien, welche die Anforderungen aus dem Vertriebskonzept von INDUSTRIA WOHNEN erfüllen, weiter eingeschränkt wird. Höhere Erwerbspreise für Immobilien müssen ggf. in Kauf genommen werden. Das Risiko wird derzeit als gering eingeschätzt, da derzeit keine Investitionen in den Top-A-Lagen vorgesehen sind.

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

### Finanzwirtschaftliche Risiken

Die Liquidität für das operative Geschäft der Gesellschaft wird durch stabile Einnahmen aus der Bewirtschaftung, durch die geplanten Erlöse aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen und aus dem Fondsgeschäft gesichert.

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

Die Gesellschaft hatte zum Jahresanfang sieben Inhaberschuldverschreibungen mit einem Emissionsvolumen von insgesamt 143 Mio. € ausstehend. Es wurden zusätzlich zu den bestehenden IHS zwei weitere Inhaberschuldverschreibungen emittiert:

- 1.) Laufzeit bis zum 28.06.2023 mit einem Volumen von 25 Mio. € zu 1,25 %
- 2.) Laufzeit bis zum 15.02.2024 mit einem Volumen von 25 Mio. € bei einem gestaffelten Zins von 0,75 % bis zu 1,75 % im 3. Jahr.

Im Geschäftsjahr 2021 sind insgesamt drei IHS mit einem Emissionsvolumen von 38 Mio. € ausgelaufen und wurden durch die neu emittierten ersetzt. Insgesamt belief sich das Volumen aufgelegter IHS auf 155 Mio. €. Hiervon wurden bis zum 31.12.2021 119 Mio. € in Anspruch genommen.

In den folgenden Geschäftsjahren fällige Inhaberschuldverschreibungen werden sukzessive abgelöst. Eine Refinanzierung erfolgt durch Umsatzerlöse aus Verkäufen oder Mittel durch die Gesellschafter.

Die Entwicklung der Zinsmärkte wird durch die Gesellschaft laufend beobachtet. Das Liquiditätsrisiko der Gesellschaft wird insgesamt als gering eingeschätzt.

### Personalrisiken

INDUSTRIA WOHNEN arbeitet mit einem qualifizierten und motivierten Mitarbeiterteam. Die Entscheidungsprozesse sind bei aufgabenbezogener Funktionstrennung auf abteilungsübergreifende Teamprozesse ausgerichtet. Das Ausfallrisiko einzelner Mitarbeiter wird hierdurch reduziert, gleichzei-

tig 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 wurde bisher durch die Innenrevision der Degussa Bank AG sowie der externen Domizil-Revisions AG, Frankfurt am Main, im Rahmen ihrer Prüfungen turnusmäßig überwacht. Risiken im Personalbereich werden intern als Teil unseres IKS fortlaufend überwacht. Es wurden keine weiteren rückstellungspflichtigen Risiken und Verpflichtungen identifiziert. Insgesamt werden die Personalrisiken als gering eingeschätzt.

### Informationstechnische Risiken

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

### Reputations-Risiken

Unter einem Reputationsrisiko wird die Gefahr eines Vertrauens- oder Ansehensverlustes des Unternehmens bei ihren Anspruchsgruppen aufgrund von negativen Ereignissen im Rahmen der Geschäftstätigkeit verstanden. Zu diesen Anspruchsgruppen zählen insbesondere Öffentlichkeit und Medien, Mitarbeiter und Kunden, Mieter und Käufer, Investoren und Geschäftspartner.

INDUSTRIA WOHNEN hat Verhaltensregeln bezüglich interner sowie externer Aspekte hinsichtlich Environmental, Social und Governance (ESG) in Unternehmensrichtlinien verankert. Sie werden gemeinschaftlich im Unternehmen beachtet und weiterentwickelt. Insgesamt werden die reputationspezifischen Risiken als gering eingeschätzt.

## Sonstige Risiken

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

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

**Schadensrisiken:** Gegen Risiken ihres Geschäfts hat sich INDUSTRIA WOHNEN 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.

Insgesamt sind aus heutiger Sicht keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

Frankfurt am Main, den 02. Februar 2022

**INDUSTRIA WOHNEN GmbH**  
Geschäftsführung

Ahlborn

Hau



**OBJEKT  
BERLIN**



## 03

UNTERNEHMENS-  
ABSCHLUSS

Bilanz	S. 38
Gewinn- und Verlustrechnung	S. 41
Anhang	
Allgemeine Angaben	S. 44
Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	S. 44
Angaben zur Bilanz	S. 48
Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	S. 53
Sonstige Angaben	S. 54
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	S. 58

# ESG- RELEVANZ FÜR MIETER

*ANLEGER UND MIETER ERWARTEN EFFIZIENTE GEBÄUDE. DIESE KRITERIEN SORGEN FÜR ZUFRIEDENE MIETER UND ERFÜLLEN INTERNATIONALE STANDARDS.*

**ESG-RELEVANZ FÜR MIETER** – Auf glaubwürdige ESG-Kriterien in der Immobilienbranche drängen nicht nur Anleger. Auch Mieter erwarten heute zunehmend hochwertige, moderne und effiziente Gebäude. Solche Gebäude ziehen die besten Mieter an, sorgen für geringe Leerstände und versprechen sicherere Mieteinnahmen. Und wenn ein Objekt internationalen Standards entspricht, ist es zudem wesentlich wahrscheinlicher, dass es nicht an Wert verliert – was sich beim Verkauf auszahlt. Kurzum, die verschiedenen Interessengruppen erwarten und fordern heute eine solide ESG-Politik – die zugleich auch aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll ist.

# BILANZ AKTIVA

A. ANLAGEVERMÖGEN	31.12.2021	31.12.2020
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	2.557.372,80	1.991.724,80
2. Geleistete Anzahlungen	342.232,58	359.383,61
	2.899.605,38	2.351.108,41
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	10.573.431,08	11.526.186,29
2. Grundstücke ohne Bauten	68.233,08	95.603,60
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	995.258,67	918.667,67
	11.636.922,83	12.540.457,56
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	10.574.176,41	9.384.340,41
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>25.110.704,62</b>	<b>24.275.906,38</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
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	53.694.338,10	48.575.339,88
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	131.664.894,17	103.072.006,02
4. Unfertige Leistungen	1.372.908,66	1.495.208,17
	187.005.466,57	153.415.879,71
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	618.780,60	771.697,33
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	649.563,63	1.121.358,26
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.155.669,05	5.315.582,46
4. Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	1.610.414,50	1.693.043,66
5. Sonstige Vermögensgegenstände	6.513.404,63	3.759.718,97
	10.547.832,41	12.661.400,68
III. Wertpapiere		
1. Sonstige Wertpapiere	4.293.246,43	4.950.397,76
IV. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	24.180.149,60	43.284.849,76
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>226.026.695,01</b>	<b>214.312.527,91</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
Aktive Rechnungsabgrenzung	29.750,00	0,00
	251.167.149,63	238.588.434,29

# PASSIVA

A. EIGENKAPITAL	31.12.2021	31.12.2020
I. Stammkapital	4.270.000,00	4.269.287,21
II. Kapitalrücklage	4.113.527,25	4.113.527,25
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	13.554.717,74	18.593.507,45
2. Andere Gewinnrücklagen	8.246.080,26	8.246.080,26
	21.800.798,00	26.839.587,71
IV. Bilanzgewinn	10.100.000,00	14.817.944,63
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>40.284.325,25</b>	<b>50.040.346,80</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	966.168,00	959.625,00
2. Steuerrückstellungen	782.442,29	2.195.923,49
3. Sonstige Rückstellungen	2.577.567,23	3.633.439,29
<b>Rückstellungen insgesamt</b>	<b>4.326.177,52</b>	<b>6.788.987,78</b>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Anleihen	119.825.264,93	103.950.832,41
– davon konvertibel 0,00 (i. Vj. 0,00) –		
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	30.495.240,56	30.495.491,79
3. Erhaltene Anzahlungen	1.532.422,45	2.217.081,87
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	542.479,30	578.485,49
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.663.877,65	1.262.823,93
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern, die nicht verbundene Unternehmen sind	0,00	309.183,68
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	51.994.597,14	40.130.009,00
8. Sonstige Verbindlichkeiten	502.764,83	2.815.191,54
– davon aus Steuern –192.211,41 (i. Vj. –103.037,12) –		
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>206.556.646,86</b>	<b>181.759.099,71</b>
	251.167.149,63	238.588.434,29

Alle Angaben in Euro



**OBJEKT  
HAMBURG**

# GEWINN- & VERLUST- RECHNUNG

	31.12.2021	31.12.2020
1. Umsatzerlöse		
a. aus der Hausbewirtschaftung	8.470.258,21	9.359.920,27
b. aus dem Verkauf von Wohnungen und Häusern	31.108.110,70	48.080.093,07
c. aus Betreuungstätigkeit	25.115.774,98	21.996.534,72
	64.694.143,89	79.436.548,06
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-122.299,51	-281.446,22
3. Sonstige betriebliche Erträge	907.529,01	755.644,09
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-4.829.566,62	-5.444.506,09
b. Aufwendungen für den Verkauf von Wohnungen und Häusern	-23.191.171,64	-28.319.255,18
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-7.382.783,40	-8.103.686,51
	-35.403.521,66	-41.867.447,78
<b>5. Rohergebnis</b>	<b>30.075.851,73</b>	<b>38.043.298,15</b>
6. Personalaufwand		
a. Löhne und Gehälter	-10.176.680,51	-9.918.444,24
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung – davon für Altersversorgung 181.356,38 (i. Vj. 192.921,01) –	-1.875.737,20	-1.747.563,85
	-12.052.417,71	-11.666.008,09
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.216.141,60	-1.040.562,98
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.301.146,98	-4.657.636,46
9. Erträge aus Beteiligungen	800.753,64	3.028.455,62
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	283.758,82	669.687,56
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon aus Aufzinsung 20.069,00 (i. Vj. 24.085,00) – – davon aus Negativzinsen 175.016,39 (i. Vj. 100.909,49) – – davon aus Vorfälligk. entg. & Nichtab.entschäd. 3.465.872,63 (i. Vj 0,00) –	-4.596.841,50	-1.629.725,27
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.658.512,41	-7.492.975,87
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>5.335.303,99</b>	<b>15.254.532,66</b>
14. Sonstige Steuern	-274.093,70	-289.086,56
15. Garantiedividende	0,00	-147.501,47
<b>16. Jahresüberschuss</b>	<b>5.061.210,29</b>	<b>14.817.944,63</b>
17. Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen	5.038.789,71	0,00
<b>16. Bilanzgewinn</b>	<b>10.100.000,00</b>	<b>14.817.944,63</b>

**VERBINDLICHE SCORINGSTANDARDS ENTWICKELN** – Hohe CO<sub>2</sub>-Emissionen sind starke Belastungen für die Umwelt. CO<sub>2</sub> entsteht durch die Verbrennung von unter anderem Öl, Kohle und Holz. Der Ausstoß von Emissionen zeigt sich von Immobilie zu Immobilie unterschiedlich. Die Mitglieder der Initiative Ecore – zu denen auch INDUSTRIA WOHNEN gehört – haben einen Scoringstandard entwickelt, um die Nachhaltigkeit in Immobilienportfolios transparent, messbar und vergleichbar zu machen. Dieser ist Basis für die kontinuierliche Optimierung hin zur CO<sub>2</sub>-Neutralität. Das Scoring bildet über die ESG-Themen hinaus auch die erforderlichen Taxonomie-Kriterien des Pariser Klimaschutzabkommens und des EU-Green-Deal ab. Stakeholder können anhand eines Prozentwertes von null bis 100 erkennen, wie gut eine Immobilie bzw. ein Portfolio die Klimaziele und ESG-Kriterien erfüllt.

# VERBINDLICHE SCORING- STANDARDS ENTWICKELN



## ANHANG

Allgemeine Angaben	S.44
Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	S.44
Angaben zur Bilanz	S.48
Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	S.53
Sonstige Angaben	S.54



INDUSTRIA WOHNEN IST MITGLIED DER INITIATIVE ECORE. ÜBER EINEN SCORINGSTANDARD WIRD DIE NACHHALTIGKEIT VON IMMOBILIEN VERGLEICHBAR GEMACHT.

# ANHANG

## GESCHÄFTSJAHR 2021

### A. Allgemeine Angaben

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

Für die Gliederung der Bilanz wurden die Formblattvorschriften für Wohnungsunternehmen zugrunde gelegt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

Im Jahr 2021 hat die Becken-Gruppe, ein 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 unterzeichnet. Der Eigentumsübergang der Mehrheitsanteile erfolgte am 16.12.2021. 10,1 % der Gesellschaftsanteile werden weiterhin von der Degussa Bank gehalten.

Die INDUSTRIA WOHNEN bleibt als eigenständiges Unternehmen erhalten und wird den bestehenden Markennamen fortführen. Degussa Bank, INDUSTRIA WOHNEN und Becken haben eine langfristige Kooperation geschlossen.

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

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

- Wohn- und Geschäftsbauten wurden nach der Restnutzungsdaueremethode auf Basis einer Gesamtnutzungsdauer von grundsätzlich 50 Jahren abgeschrieben. Lediglich bei den Liegenschaften, die in den Jahren 1990 bis 1994 umfassend modernisiert wurden, wurde eine 60-jährige Gesamtnutzungsdauer angesetzt.
- Bei Garagen wird eine Nutzungsdauer von 20 Jahren zugrunde gelegt.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung wird zeitanteilig unter Anwendung der linearen Methode und unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 10 % bis 25 % p. a. abgeschrieben.
- „Geringwertige Anlagegüter“ mit Anschaffungskosten bis EUR 250,00 werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben. Anlagegüter mit Netto-Anschaffungskosten von über EUR 250,00 bis EUR 1.000,00 wurden bis 2017 in einen Sammelposten eingestellt und über fünf Jahre linear abgeschrieben. Ab dem Jahr 2018 wurde die Sofortabschreibung

für sogenannte geringwertige Wirtschaftsgüter mit Netto-Anschaffungskosten von über EUR 250,00 bis EUR 800,00 gewählt.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die Bewertung der Grundstücke im Umlaufvermögen erfolgte nach dem Niederstwertprinzip zu Anschaffungskosten bzw. zu niedrigeren beizulegenden Zeitwerten.

Des Weiteren wurde im Geschäftsjahr 2020 erstmalig die Bilanzierungshilfe für den Ansatz von Fremdkapitalzinsen in Anspruch genommen, welche während der Bauzeit verursacht sind.

Die Bilanzierung der unfertigen Leistungen (noch abzurechnende Betriebskosten) erfolgt zu Anschaffungskosten. Allen erkennbaren Risiken wird durch vorsichtigen Wertansatz Rechnung getragen.

Die geleisteten Anzahlungen auf Grundstücke im Umlaufvermögen wurden zum Nennwert aktiviert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert angesetzt. Erkennbaren Risiken wurde durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen. In den Fällen, in denen die Gesellschaft auf Schadensersatz in Anspruch genommen worden ist, jedoch Rückgriff gegenüber Dritten besteht, werden die bestehenden durchsetzbaren Rückgriffsansprüche unter Berücksichtigung angemessener Wertberichtigungen aktiviert.

Wertpapiere des Umlaufvermögens wurden zum Nennwert aktiviert. Sofern der Börsen- oder Marktpreis zum Stichtag niedriger war, wurde dieser für die Bewertung zu Grunde gelegt.

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 Pensionsrückstellungen erfolgt nach den anerkannten Grundsätzen der Versicherungsmathematik unter Anwendung des Anwartschaftsbarwertverfahrens („Projected Unit Credit“-Methode). Sie sind nach § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit ihrem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag unter Berücksichtigung eines Rententrends in Höhe von 1,75 % (i. Vj. 1,75 %) angesetzt. Die Abzinsung erfolgte mit einem Rechnungszinssatz von 1,87 % (i. Vj. 2,30 %) p. a. unter Verwendung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck.

Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 Satz 1 HGB aus der Bewertung der Pensionsverpflichtungen mit dem durchschnittlichen Marktzins von 10 Jahren und der bisherigen Regelung von 7 Jahren beträgt T€ 59 (i.Vj. T€ 80) und ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB in dieser Höhe ausschüttungsgesperrt.

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Aktive und passive Steuerlatenzen werden miteinander saldiert. Bei einem Aktivüberhang der Steuerlatenzen wird das Wahlrecht gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht in Anspruch genommen.

**OBJEKT**  
HERZOGEN-  
AURACH



## 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.

### Anlagenspiegel

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2021

BILANZPOSTEN	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN					KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN			BUCHWERTE		
	Vortrag 01.01.2021	Zugang	Abgang	Umbuchung	Stand 31.12.2021	Vortrag 01.01.2021	Abschreib. d. Gesch.- jahres	Veränd. i. Z. m. Abgängen	Stand 31.12.2021	Stand 31.12.2021	Stand 31.12.2020
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
1. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	4.006.135,19	1.044.442,16	0,00	232.713,92	5.283.291,27	2.014.410,39	711.508,08	0,00	2.725.918,47	2.557.372,80	1.991.724,80
2. Geleistete Anzahlungen	359.383,61	215.562,89	0,00	-232.713,92	342.232,58	0,00	0,00	0,00	342.232,58	359.383,61	
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>	<b>4.365.518,80</b>	<b>1.260.005,05</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.625.523,85</b>	<b>2.014.410,39</b>	<b>711.508,08</b>	<b>0,00</b>	<b>2.725.918,47</b>	<b>2.899.605,38</b>	<b>2.351.108,41</b>
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	14.652.448,09	80.489,41	1.062.772,53	0,00	13.670.164,97	3.126.261,80	256.842,41	286.370,32	3.096.733,89	10.573.431,08	11.526.186,29
2. Grundstücke ohne Bauten	95.603,60	0,00	27.370,52	0,00	68.233,08	0,00	0,00	0,00	68.233,08	95.603,60	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.326.761,92	324.382,11	0,00	0,00	2.651.144,03	1.408.094,25	247.791,11	0,00	1.655.885,36	995.258,67	918.667,67
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>17.074.813,61</b>	<b>404.871,52</b>	<b>1.090.143,05</b>	<b>0,00</b>	<b>16.389.542,08</b>	<b>4.534.356,05</b>	<b>504.633,52</b>	<b>286.370,32</b>	<b>4.752.619,25</b>	<b>11.636.922,83</b>	<b>12.540.457,56</b>
III. Finanzanlagen											
1. Beteiligungen	9.384.340,41	3.750.000,00	2.560.164,00	0,00	10.574.176,41	0,00	0,00	0,00	0,00	10.574.176,41	9.384.340,41
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>9.384.340,41</b>	<b>3.750.000,00</b>	<b>2.560.164,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10.574.176,41</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10.574.176,41</b>	<b>9.384.340,41</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>30.824.672,82</b>	<b>5.414.876,57</b>	<b>3.650.307,05</b>	<b>0,00</b>	<b>32.589.242,34</b>	<b>6.548.766,44</b>	<b>1.216.141,60</b>	<b>286.370,32</b>	<b>7.478.537,72</b>	<b>25.110.704,62</b>	<b>24.275.906,38</b>

Alle Angaben in Euro

## Umlaufvermögen

Die Grundstücke ohne Bauten umfassen im Wesentlichen bebauungsfähige Grundstücke.

Die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit unfertigen Bauten betreffen überwiegend Grundstücke und Erbbaurechte mit in Bau befindlichen 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.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von T€ 2.108, welche während der Bauzeit verursacht sind, aktiviert.

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 dem Verkauf von Grundstücken betreffen im Wesentlichen ausstehende Kaufpreiszahlungen aus Wohnungsveräußerungen und Hausverkäufen. Auf Grund des gegenüber dem Vorjahr verstärkten wirtschaftlichen Übergangs von Objekten zum Geschäftsjahresende, haben sich diese gegenüber dem Vorjahr um T€ 472 auf T€ 650 verringert.

Forderungen aus Betreuungstätigkeit betreffen im Wesentlichen Forderungen aus der Fondsbetreuung. Ursächlich für den Rückgang iHv. T€ 4.160 auf T€ 1.156 ist, dass im zweiten Halbjahr des Vorjahres verstärkt Ankaufs- und Due Diligence-Leistungen auf Grund einer Vielzahl neu erworbener Projektentwicklungen erbracht und fakturiert worden sind.

Als Forderungen gegen verbundene Unternehmen wurde im Vorjahresabschluss der Bankbestand (i. Vj. T€ 39.416) gegenüber der Gesellschafterin Degussa Bank AG, Frankfurt am Main ausgewiesen. Auf Grund des Verkaufs der Mehrheitsbeteiligung, ist Degussa Bank AG kein verbundenes Unternehmen mehr, weshalb der Bankbestand nun unter den liquiden Mitteln ausgewiesen wird. Analog wurde der Bankbestand des Vorjahres in den Vorjahreszahlen umgegliedert.

Bei den Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen handelt es sich um ein Gesellschafterdarlehen gegenüber der Bauwert CA Grafenberger Allee GmbH, Bad Kötzting, das am 31.12.2021 in Höhe von T€ 1.560 (i.Vj. T€ 1.560) valutiert, und um eine Forderung gegenüber der NBW Vertriebs GmbH in Höhe von T€ 50 (i.Vj. T€ 133). Im Geschäftsjahr 2021 hat INDUSTRIA WOHNEN eine Gewinnausschüttung von der NBW Vertriebs GmbH iHv. T€ 50 (i. Vj. 0,00) erhalten.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus Ertragssteuererstattungen iHv. T€ 3.058 (i. Vj T€ 151) und Hausgeldzahlungen für die sich im Eigentum der INDUSTRIA WOHNEN befindlichen Mietwohnungen bei den Wohnungseigentümergeinschaften iHv. T€ 1.285 (i. Vj. T€ 1.954 ).

In den Wertpapieren des Umlaufvermögens sind die im Eigenbestand gehaltene Anteile an dem offenen Immobilien-Publikumsfonds FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND iHv. T€ 4.293 (i.Vj. T€ 4.950) enthalten.

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

## Eigenkapital

Das Stammkapital iHv. T€ 4.270 (i. Vj. T€ 4.269) wird von der Becken Akquico GmbH, zu 89,9% mit Eigentumsübergang per 16.12.2021 und der Degussa Bank AG, Frankfurt am Main, zu 10,1% (i. Vj. 94,5 %) gehalten. Die VIGOR Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg, ist zum 27.10.2021 ausgeschieden.

Mit Beschluss vom 05. Oktober 2021 wurde das Stammkapital im Wege der Aufstockung der bestehenden, von Gesellschaftern gehaltenen Geschäftsanteilen – unter Ausschluss der Bezugsrechte – um 712,79 € erhöht. Ursächlich war die Währungsumstellung von Deutsche Mark auf Euro.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 01.02.2022 wurde zur Erfüllung des (Vorzugs-)Gewinnausschüttungsanspruchs der Degussa Bank AG eine Entnahme aus den Gewinnrücklagen iHv. T€ 5.039 beschlossen.

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

## Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen überwiegend Rückstellungen für Personalkosten (T€ 961, i.Vj. T€ 1.113), nicht umlagefähige Kostenanteile in den Hausgeldzahlungen für INDUSTRIA WOHNEN-eigene Wohnungen (T€ 412, i.Vj. T€ 628), Kosten für Rechtsstreitigkeiten, Prozess- und Schadensrisiken (T€ 405, i.Vj. T€ 459), ausstehende Rechnungen (T€ 225, i.Vj. T€ 649), sowie Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden (T€ 110, i.Vj. T€ 225).

## Verbindlichkeiten

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

Die Anleihen beinhalten sechs Inhaber-Teilschuldverschreibungen in Höhe von insgesamt T€ 119.249 (i. Vj. T€ 103.528). Zum Bilanzstichtag weisen sie eine Höhe von T€ 18.036 (Zinssatz 0,75 % p. a., Laufzeit bis zum 30.9.2022), T€ 20.800 (Zinssatz 1,00 % p. a., Laufzeit bis zum 10.2.2022), T€ 14.334 (Zinssatz 1,00 % p. a., Laufzeit bis zum 30.06.2022), T€ 19.767 (Zinssatz 1,25 % p. a., Laufzeit bis zum 22.12.2022), T€ 21.721 (Zinssatz 1,25 % p. a., Laufzeit bis zum 28.6.2023) und T€ 24.591 (Zinssatz variabel mit 0,75 % bis 15.02.2022 / 1,25 % ab 15.02.2022 bis 15.02.2023 / 1,75 % von 12.02.2023 bis 15.02.2024, Laufzeit bis zum 15.2.2024) auf. Der Anstieg des Postens gegenüber dem Vorjahr resultierte im Wesentlichen aus der Ausgabe neuer Inhaberschuldverschreibungen iHv. T€ 15.721.

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen in Höhe von T€ 51.995 Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin Becken Akquico GmbH. Im Vorjahr bestand die Verbindlichkeit gegenüber der Gesellschafterin Degussa Bank AG (hierbei handelte es sich gleichzeitig um Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten).

## Verbindlichkeitspiegel

Bilanzposten	Bilanzausweis	davon sind fällig			davon dinglich gesichert	Art der Sicherung
	31.12.2021 (31.12.2020)	bis 31.12.2022 (bis 31.12.2021)	von 01.01.2023 bis 31.12.2026 (ab 01.01.2022 bis 31.12.2025)	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	lt. Vj.	
Anleihen	119.825.264,93 (103.950.832,41)	73.513.264,93 (32.499.832,41)	46.312.000,00 (71.451.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	30.495.240,56 (30.495.491,79)	495.240,56 (495.491,79)	30.000.000,00 (30.000.000,00)	30.000.000,00 (30.000.000,00)	0,00 (0,00)	–
Erhaltene Anzahlungen	1.532.422,45 (2.217.081,87)	1.532.422,45 (2.217.081,87)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
Verbindlichkeiten aus Vermietung	542.479,30 (578.485,49)	542.479,30 (578.485,49)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.663.877,65 (1.262.823,93)	1.619.392,75 (1.041.331,37)	44.484,90 (221.492,56)	8.501,41 (2.649,27)	0,00 (0,00)	–
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern, die nicht verbundene Unternehmen sind	0,00 (309.183,68)	0,00 (309.183,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	51.994.597,14 (40.130.009,00)	0,00 0,00	51.994.597,14 (40.130.009,00)	0,00 (20.130.009,00)	0,00 (40.130.009,00)	– GPR
Sonstige Verbindlichkeiten	502.764,83 (2.815.191,54)	502.764,83 (2.815.191,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
<b>Summe der Verbindlichkeiten</b>	<b>206.556.646,86</b> (181.759.099,71)	<b>78.205.564,82</b> (39.956.598,15)	<b>128.351.082,04</b> (141.802.501,56)	<b>30.008.501,41</b> (50.132.658,27)	<b>0,00</b> (40.130.009,00)	

GPR = Grundpfandrechte

Alle Angaben in Euro

## D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Wohnungen und Häusern ergeben sich aus dem Verkauf von Wohnungen und Häusern des Umlaufvermögens (T€ 29.330, i. Vj. T€ 32.288) und des Anlagevermögens (T€ 1.778, i.Vj. T€ 15.792).

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit resultieren aus der Fondsbetreuung (T€ 23.855; i. Vj. T€ 20.727) sowie aus der Miet- und WEG-Verwaltung für Dritte (T€ 1.261 i. Vj. T€ 1.269).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 685 (i. Vj. T€ 40) enthalten. Diese betreffen im Wesentlichen zum einen die Erstattung abziehbarer Vorsteuer aus der Veranlagung 2019 (T€ 591, i. Vj. € 0,00) zum anderen im Wesentlichen die Auflösung von Rückstellungen.

Die Aufwendungen für den Verkauf von Wohnungen und Häusern beinhalten überwiegend Buchwertabgänge des Umlaufvermögens.

Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen beliefen sich auf T€ 7.383 (i. Vj. T€ 8.104), hier sind im Wesentlichen Kosten für Ankauf (T€ 1.109, i. Vj. T€ 2.917), Fremdkosten für Baubetreuung (T€ 2.021, i. Vj. T€ 1.812) und Fremdkosten für Verwalterbetreuung (T€ 1.644, i. Vj. T€ 1.109) enthalten.

Die Personalaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 386 auf T€ 12.052 gestiegen. Dies resultiert im Wesentlichen aus der gestiegenen Mitarbeiteranzahl.

Der Posten Erträge aus Beteiligungen umfasst den Ertrag (T€ 751) aus einer nachträglichen Kaufpreisanpassung aus dem ursprünglichen Erwerb der BWS Wohnpark Berlin, Warthenberger Str. 40 GmbH & Co. KG, welches auf die INDUSTRIA WOHNEN im Rahmen der Anwachsung im Vorjahr übertragen worden ist und der daraus geänderten steuerlichen Veranlagung.

Des Weiteren hat INDUSTRIA WOHNEN aus dem Gemeinschaftsunternehmen NBW Vertriebs GmbH für das Geschäftsjahr endend zum 31.12.2021 eine Gewinnausschüttung i.H.v. T€ 50 vereinnahmt.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten in Höhe von T€ 393 (i. Vj. T€ 888) Zinsaufwendungen aus herausgegebenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen und Zinsaufwendungen gegenüber Becken Akquico GmbH in Höhe von T€ 98 (i. Vj. € 0,00), als auch ein Vorfälligkeitsentgelt und eine Nichtabnahmeentschädigung iHv. T€ 3.466 an die Gesellschafterin Degussa Bank AG.

## Vorschlag für die Gewinnverwendung

Mit Gesellschafterbeschluss vom 01.02.2022 haben die Gesellschafter eine Entnahme iHv. T€ 5.039 aus der freien Gewinnrücklage der Gesellschaft beschlossen.

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn zum 31.12.2021 iHv. T€ 10.100 an die berechnete Gesellschafterin, die Degussa Bank AG, in voller Höhe auszuschiütten.

## E. Sonstige Angaben

### Haftungsverhältnisse

Es bestehen Avalkredite bei der Degussa Bank AG in Höhe von T€ 644 (i. Vj. T€ 644), für welche die Gesellschaft Bürgschaften ausgegeben hat. Das Risiko einer Inanspruchnahme

wird als gering eingestuft, da diese bei der Endabrechnung der von der Gesellschaft erhaltenen Leistungen verrechnet werden.

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

	2021	davon fällig in 2022	davon fällig in 2023–2026
	(T€)	(T€)	(T€)
Miet- und Leasingverträge (Büro, TK-Anlage, Kfz)	841	810	31
– davon gegenüber der Gesellschafterin Degussa Bank AG –	651	651	0

### Durchschnittliche Arbeitnehmerzahl

Im Geschäftsjahr 2021 waren durchschnittlich 142 (i. Vj. 131) Angestellte hauptberuflich für die Gesellschaft tätig, davon 132 (i. Vj. 120) kaufmännische und 10 (i. Vj. 11) technische Angestellte.

### Honorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 berechnete Gesamthonorar beläuft sich auf T€ 45. Davon betreffen T€ 45 Abschlussprüfungsleistungen.

## Organe der Gesellschaft

### Aufsichtsrat

#### Vorsitzender

bis 12.09.2021:  
Jürgen Eckert,  
Vorsitzender des Vorstands der Degussa Bank AG

ab 15.09. bis 20.12.2021:  
Michael Krupp,  
Vorsitzender des Vorstands der Degussa Bank AG

ab 21.12.2021:  
Jörn Stobbe,  
Geschäftsführer, Becken Holding GmbH

#### Stellv. Vorsitzender

bis 15.09.2021:  
Michael Krupp,  
Vorstand der Degussa Bank AG

ab 14.10. bis 20.12.2021:  
Matthias Weiß,  
Vorstand der Degussa Bank

ab 21.12.2021:  
Dieter Becken,  
Geschäftsführender Gesellschafter, Becken Holding GmbH

### Geschäftsführung

Jürgen Hau, Frankfurt am Main  
Arnaud Ahlborn, Darmstadt  
Klaus Niewöhner-Pape, Nidderau, bis 28.02.2021

Die Geschäftsführer sind hauptberuflich Geschäftsführer.

#### Weitere Mitglieder

ab 24.09. bis 13.10.2021:  
Matthias Weiß,  
Vorstand der Degussa Bank AG

bis 14.10.2021:  
Michael Horf,  
Vorstand der Degussa Bank AG

ab 14.10. bis 27.10.2021:  
Markus Fritsch,  
Abteilungsleiter der Degussa Bank AG

ab 27.10.2021:  
Jörn Stobbe,  
Geschäftsführer, Becken Holding GmbH

ab 21.12.2021:  
Hauke Rahner,  
Geschäftsführer, Becken Holding GmbH

### Konzernzugehörigkeit

Die INDUSTRIA WOHNEN wurde bis zum Eintritt des Eigentumsübergangs am 16.12.2021 in den Konzernabschluss der Degussa Bank AG einbezogen, die den Konzernabschluss für den kleinsten und größten Kreis von Unternehmen aufstellt. Der Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Mit Vollzug des Eigentumsübergangs der Mehrheitsanteile an die Becken Akquico GmbH am 16.12.2021 ist diese beherrschender Gesellschafter im Sinne des § 290 II Nr. 1 HGB geworden.

Unter Verweis auf § 293 I Nr. 1 HGB ist Becken Akquico GmbH von der Konzernaufstellungspflicht zum 31.12.2021 befreit.

### Vorgänge nach Schluss des Berichtszeitraums

INDUSTRIA WOHNEN hat im Geschäftsjahr 2021 zwei En-Bloc Verkäufe mit einem Verkaufsvolumen iHv. € 155,8 Mio. getätigt. Die Beurkundungen erfolgten am 17.12.2021. Der wirtschaftliche Übergang der Einheiten erfolgt im Jahr 2022. Insgesamt werden 615 Wohn- und Gewerbeeinheiten veräußert werden.

### Aufwendungen für Organe

Die Aufsichtsratsmitglieder üben ihre Tätigkeit ehrenamtlich aus.

Für ehemalige Geschäftsführer bestehen Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 966.

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

Frankfurt am Main, den 02. Februar 2022

**INDUSTRIA WOHNEN GmbH**  
Geschäftsführung

Ahlborn

Hau



# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

## An die INDUSTRIA WOHNEN GmbH, Frankfurt am Main

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der INDUSTRIA WOHNEN GmbH, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung und der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Industria Wohnen GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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.

### 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

– beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

– ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

– beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses 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 der Gesellschaft.

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

Frankfurt am Main, den 3. Februar 2022

**PricewaterhouseCoopers GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Christian F. Rabeling  
Wirtschaftsprüfer

[ppa.] Muriel Atton  
Wirtschaftsprüfer





*MIT DER BERÜCKSICHTIGUNG VON ESG-KRITERIEN BEI DER DUE-DILIGENCE-PRÜFUNG LASSEN SICH SCHON BEIM ANKAUF ATTRAKTIVE UND NACHHALTIGE IMMOBILIENINVESTMENTS IDENTIFIZIEREN.*

# ESG

## BEI ANKÄUFEN

**ESG BEI ANKÄUFEN** – ESG-Kriterien werden schon im Ankaufprozess von Immobilien berücksichtigt. So gelingt es bereits mit der Due-Diligence-Prüfung, bei der eine systematische Analyse des Objekts sowie der Risiken und eine zuverlässige Bewertung des Objekts erfolgt, ESG-konforme Immobilieninvestments zu identifizieren und wesentliche Daten zu erfassen.





**OBJEKT  
DRESDEN**

## BERICHT DES AUF SICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach dem Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2021 wahrgenommen und die Geschäftsführung überwacht.

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

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2021 sind unter Einbeziehung der Buchführung von der als Abschlussprüfer gewählten PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Frankfurt am Main, geprüft worden. Im Bestätigungsvermerk wird festgestellt, dass die Prüfung zu keinen Einwendungen geführt hat. Das Prüfungsergebnis wurde im Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats im Beisein der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft eingehend erörtert. Der Aufsichtsrat hat von dem Ergebnis der Prüfung zustimmend Kenntnis genommen.

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

Der Aufsichtsrat dankt herzlich den Mitarbeitern und der Geschäftsführung für die in dem von vielen besonderen Herausforderungen geprägten Geschäftsjahr 2021 erfolgreich geleistete Arbeit.

Frankfurt am Main, den 2. Februar 2022

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

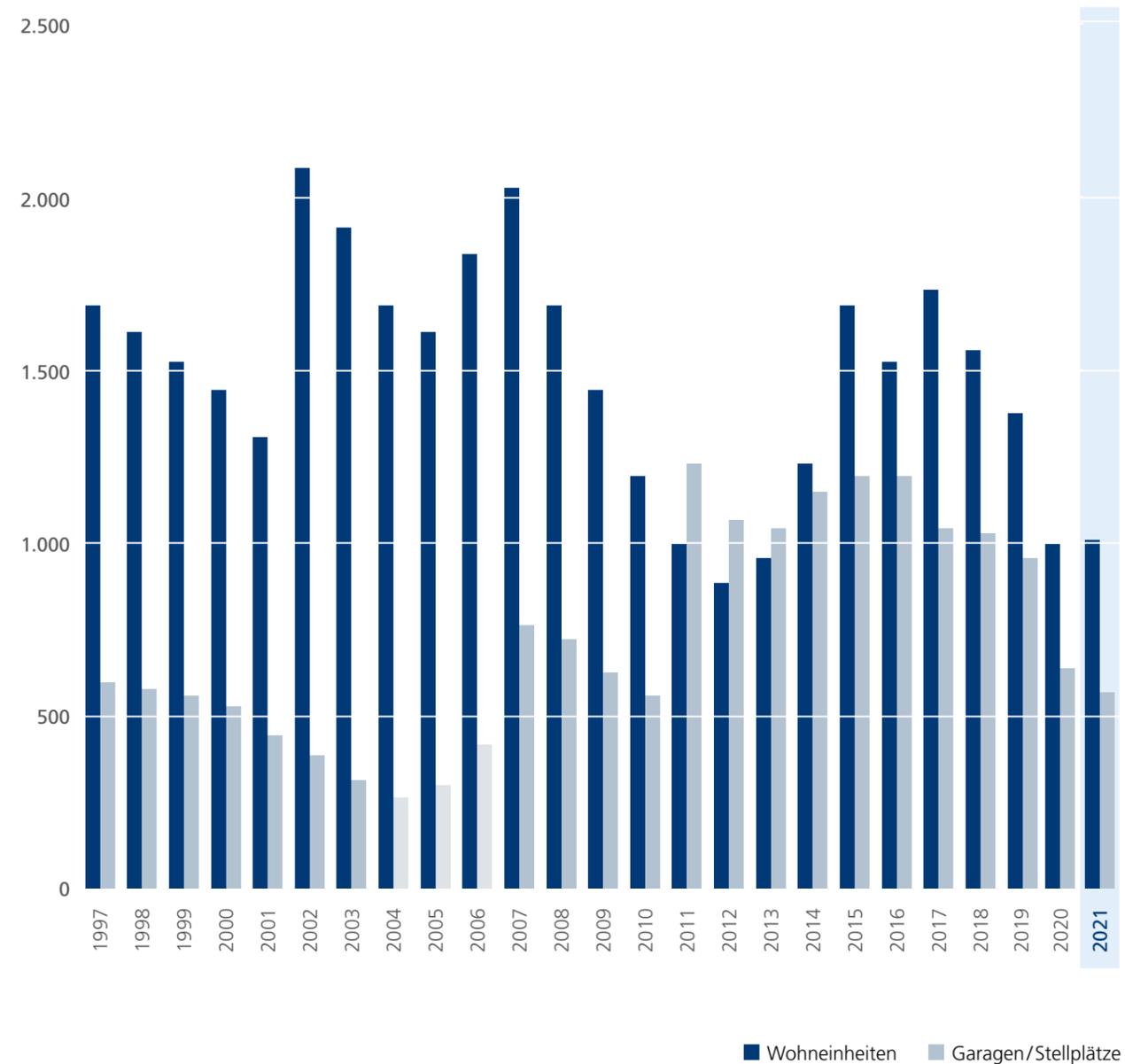
Jörn Stobbe

# MIETWOHNUNGSBESTAND IM ÜBERBLICK

Entwicklung des Bestandes an eigenen Mieteinheiten seit 1997

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

Entwicklung der Wohneinheiten und Garagen/Stellplätze seit 1997



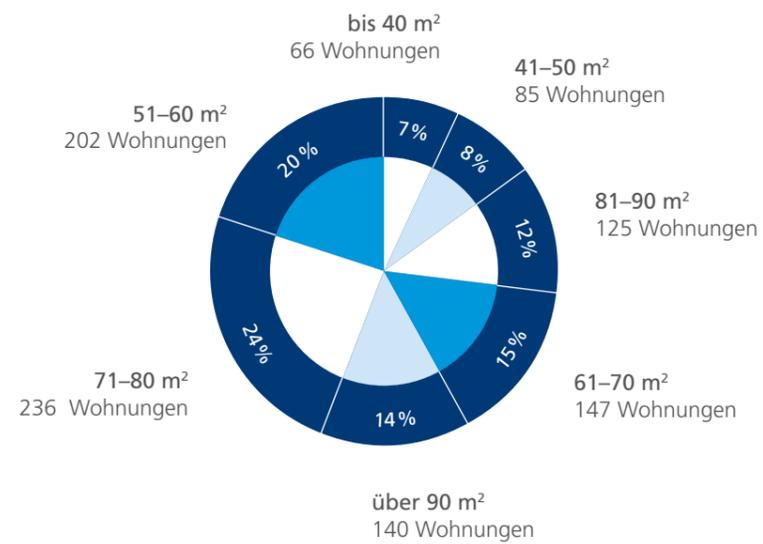
■ Wohneinheiten ■ Garagen/ Stellplätze

### Lage des Mietwohnungsbestandes zum 31.12.2021

Region	Wohneinheiten	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Garagen/Stellplätze	Gewerbliche Einheiten
Raum Bochum	215	17.063,99	91	0
Raum Berlin	180	11.290,85	64	0
Aachen/Würselen	152	11.619,12	145	3
Raum Hamburg	144	9.701,57	62	0
Raum Duisburg	103	6.673,36	24	0
Rhein-Main-Gebiet	84	4.657,55	72	3
Raum Wuppertal	49	3.222,59	12	0
Raum Dresden	33	2.560,19	14	9
Main-Kinzig-Kreis	24	1.484,09	8	0
Raum Köln	16	1.207,13	72	0
Sonstige	1	59,30	1	0
<b>Gesamt</b>	<b>1.001</b>	<b>69.539,74</b>	<b>565</b>	<b>15</b>



### Wohnflächengliederung der Mietwohnungen



# IMPRESSUM UND KONTAKT



Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zu Verfügung.

## Herausgeber

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

## Konzept und Design

KRAFTJUNGS GmbH  
Gaggenau  
www.kraftjungs.de

## Bildquellen

INDUSTRIA WOHNEN  
Adobe Stock  
iStock



**INDUSTRIA WOHNEN GmbH**

Theodor-Heuss-Allee 74

60486 Frankfurt a.M.

Telefon 069 838398-0

[info@industria-wohnen.de](mailto:info@industria-wohnen.de)

[www.industria-wohnen.de](http://www.industria-wohnen.de)

Ein Unternehmen der Becken Gruppe

