

BILANZ
der IHS Nr. 2 GS GmbH, Grünwald
zum 31. Dezember 2023

Aktiva	31.12.2023		31.12.2022	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
Finanzanlagen				
Wertpapiere des Anlagevermögens	21.800.000,00		21.800.000,00	
B. Umlaufvermögen				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Sonstige Vermögensgegenstände	4.720.218,49		3.355.659,39	
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr				
EUR 3.771.692,67 (Vj.: EUR 2.360.650,00)				
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	147.580,50		75.733,59	
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
	4.975,96		5.482,00	
Summe Aktiva	26.672.774,95		25.236.874,98	
Passiva				
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		25.000,00	25.000,00	
II. Genusrechtskapital		21.826.000,00	21.826.000,00	
III. Gewinnvortrag		15.748,37	16.138,65	
IV. Jahresfehlbetrag		-502,29	-390,28	
		<u>21.866.246,08</u>	<u>21.866.748,37</u>	
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		19.325,00	11.040,00	
2. sonstige Rückstellungen		46.500,00	87.000,00	
		<u>65.825,00</u>	<u>98.040,00</u>	
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		72.785,36	8.767,61	
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr				
EUR 72.785,36 (Vj.: EUR 8.767,61)				
2. sonstige Verbindlichkeiten		4.667.918,51	3.263.319,00	
- davon aus Steuern				
EUR 1.466,34 (Vj.: EUR 1.900,50)				
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr				
EUR 1.466,34 (Vj.: EUR 1.900,50)				
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr				
EUR 4.666.452,17 (Vj.: EUR 3.261.418,50)				
		<u>4.740.703,87</u>	<u>3.272.086,61</u>	
Summe Passiva	26.672.774,95		25.236.874,98	

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
der IHS Nr. 2 GS GmbH, Grünwald
für den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	2023	2022
	EUR	EUR
	<hr/>	<hr/>
1. sonstige betriebliche Erträge	0,00	814,03
2. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	0,00	-3.600,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-48,62</u>	<u>-505,02</u>
	-48,62	-4.105,02
3. sonstige betriebliche Aufwendungen	-154.841,38	-329.978,56
4. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	822.158,97	1.140.297,25
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.969,83	1.361,29
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-656.091,05	-792.486,62
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-17.650,04	-16.292,65
8. Ergebnis nach Steuern	<hr/> -502,29	<hr/> -390,28
9. Jahresfehlbetrag	<hr/> -502,29 <hr/>	<hr/> -390,28 <hr/>

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB unter der Beachtung der ergänzenden Bestimmungen für große Kapitalgesellschaften aufgestellt.

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht:	IHS Nr. 2 GS GmbH
Firmensitz laut Registergericht:	Grünwald
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	München
Register-Nr.:	HRB 243559

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Wertpapiere des Anlagevermögens beinhalten ausschließlich Genussscheine, die mit den Anschaffungskosten angesetzt wurden.

Die sonstigen Vermögensgegenstände wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet und sind zum Nominalwert ausgewiesen.

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind zu Nominalwerten bilanziert.

Die aktive Rechnungsabgrenzung beinhaltet vorausbezahlte Aufwendungen für spätere Geschäftsjahre.

Das gezeichnete Kapital ist mit dem Nennwert in der Bilanz angesetzt.

Die Steuerrückstellungen beinhalten die das Geschäftsjahr betreffenden, noch nicht veranlagten Steuern.

Sonstige Rückstellungen werden für Verpflichtungen gegenüber Dritten gebildet, die eine Vermögensbelastung darstellen und über deren Höhe oder Zeitpunkt des Eintretens Ungewissheit besteht. Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung für alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage des Erfüllungsbetrages.

Sämtliche Posten der Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Beim Jahresabschluss konnten die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden grundsätzlich übernommen werden.

Ein grundlegender Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr fand nicht statt.

Angaben zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt.

Die Finanzanlagen beinhalten ausschließlich Genussscheine an verschiedenen Immobilien-Objektgesellschaften.

Angaben nach § 285 Nr. 18 HGB

Bei Genussscheinen an fünf Objektgesellschaften mit einem Buchwert in Höhe von TEUR 15.500 beträgt der beizulegende Zeitwert TEUR 11.173 und liegt damit um TEUR 4.327 unter dem Buchwert.

Nach Auffassung der Geschäftsleitung liegen bei den Wertpapieren des Anlagevermögens keine dauernden Wertminderungen vor. Im Rahmen eines Strategiepapiers wird davon ausgegangen, dass die Genussscheine bis zur Endfälligkeit gehalten und zum Nennwert zurückgezahlt werden.

Anlagenspiegel der IHS Nr. 2 GS GmbH zum 31. Dezember 2023

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte		
	Stand	Zugänge	Abgänge	Umbu- chungen	Stand	Zugänge	Abgänge	Umbu- chungen	Stand	Stand	
	01.01.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	01.01.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022	
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Anlagevermögen											
Finanzanlagen											
Wertpapiere des Anlagevermögens	21.800.000,00	-	-	-	21.800.000,00	-	-	-	-	21.800.000,00	21.800.000,00
	21.800.000,00	-	-	-	21.800.000,00	-	-	-	-	21.800.000,00	21.800.000,00

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 3.771.692,67 Euro (Vj. 2.360.650,00 Euro) haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die restlichen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennbetrag ausgewiesen, ist vollständig einbezahlt und beträgt 25.000,00 Euro. Das im Eigenkapital ausgewiesene Genussrechtskapital in Höhe von 21.826.000,00 Euro betrifft Genussscheinkapital (218 Stück). Die Genussscheine verbriefen das Recht auf Gewinnausschüttung sowie auf endfällige Tilgung zum Laufzeitende mit Ablauf des 30. Oktober 2033.

Angaben und Erläuterungen zu Rückstellungen

Im Posten sonstige Rückstellungen sind die voraussichtlichen Aufwendungen für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 (TEUR 46,5) enthalten.

Angabe zu Verbindlichkeiten mit Restlaufzeitvermerken

	Stand 31.12.2023 EUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	Restlaufzeit > 1 Jahr EUR	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre EUR	Restlaufzeit > 5 Jahre EUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	72.785,36 (8.767,61)	72.785,36 (8.767,61)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	4.667.918,51 (3.263.319,00)	1.466,34 (1.900,50)	4.666.452,17 (3.261.418,50)	4.666.452,17 (3.261.418,50)	0,00 (0,00)
Summe (Vorjahr)	4.740.703,87 (3.272.086,61)	74.251,70 (10.668,11)	4.666.452,17 (3.261.418,50)	4.666.452,17 (3.261.418,50)	0,00 (0,00)

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse lagen am Bilanzstichtag nicht vor.

Finanzielle Verpflichtungen lagen in geschäftsüblichem Umfang vor. Diese sind für die Gesellschaft nicht wesentlich.

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erträge und Aufwendungen wurden unter Beachtung von § 252 Abs. 1 Nr. 5 HGB periodengerecht auf das Geschäftsjahr abgegrenzt.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von insgesamt TEUR 154,8 (Vj. TEUR 330,0) betreffen im Wesentlichen Kosten für kaufmännische Administration (TEUR 68,4; Vj. TEUR 64,9), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 46,5; Vj. TEUR 46,5) sowie Zahlstellenvergütung (TEUR 16,6; Vj. TEUR 14,0). Zudem umfassen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 4,8 (Vj. TEUR 178,5), welche im Wesentlichen Abschlusskosten des Jahresabschlusses 2022 betreffen.

Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens belaufen sich auf TEUR 822,2 (Vj. TEUR 1.140,3). Diese betreffen ausschließlich Ausschüttungen aus den erworbenen Genussscheinen der Immobilien-Objektgesellschaften.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 656,1 (Vj. TEUR 792,5) betreffen mit TEUR 643,6 (Vj. TEUR 779,4) im Wesentlichen Ausschüttungen auf die von der Gesellschaft emittierten Genussscheine. Diese stellen Aufwendungen für die Vergütung von Genussrechtskapital mit Eigenkapitalcharakter dar.

Sonstige Angaben

Angaben zur Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds stellt den Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten dar. Bei der Gesellschaft setzt er sich zum Bilanzstichtag ausschließlich aus den Guthaben bei Kreditinstituten zusammen.

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Neben dem Geschäftsführer waren keine Mitarbeiter beschäftigt.

Namen der Geschäftsführer

Während des abgelaufenen Geschäftsjahrs wurden die Geschäfte des Unternehmens durch folgende Personen geführt:

Herr Friedhelm von Zieten, Aldersbach, Kaufmann

Vergütungen des Geschäftsführers

Im Berichtsjahr wurden keine Vergütungen für die geleisteten Tätigkeiten des Geschäftsführers gewährt.

Honorar des Abschlussprüfers

Das im Jahresabschluss als Aufwand berücksichtigte Gesamthonorar des Abschlussprüfers beträgt für das Geschäftsjahr TEUR 30,0 netto und betrifft ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen. Für die Jahresabschlussprüfungen der Jahre 2021 und 2022 sind insgesamt periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 4,6 angefallen.

Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres nicht ergeben. Nach den bisherigen Erkenntnissen stellt die Gesellschaft auch keine Auswirkungen aus der Ukraine-Krise fest.

Unterschrift der Geschäftsführung



Grünwald, 28.03.2025

Friedhelm von Zieten

Kapitalflussrechnung der IHS Nr. 2 GS GmbH für das Geschäftsjahr 2023

	2023	2022
	TEUR	TEUR
Periodenergebnis	-0,5	-0,4
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	0,0	0,0
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-40,5	40,5
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0,0	0,0
+/- Abnahme / Zunahme der Vorräte	0,0	0,0
+/- Abnahme / Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	7,5
+/- Abnahme / Zunahme anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-825,9	-2.263,8
+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	64,0	-3,7
+/- Zunahme / Abnahme anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.392,1	2.892,5
+/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,0
+ Zinsaufwendungen	656,1	792,5
- Zinserträge	-828,1	-1.141,7
- Sonstige Beteiligungserträge	0,0	0,0
+/- Aufwendungen/Erträge aus außerordentlichen Posten	0,0	0,0
+/- Ertragssteueraufwand/-ertrag	17,7	16,3
+ Einzahlungen aus außerordentlichen Posten	0,0	0,0
- Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	0,0	0,0
+/- Ertragssteuerzahlungen	-404,3	-309,6
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	30,6	30,1
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0,0	0,0
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	0,0
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	0,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	0,0	0,0
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,0	0,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	0,0
+ Einzahlungen auf Grund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	21,5	0,0
- Auszahlungen auf Grund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0,0	0,0
+ Einzahlungen aus außerordentlichen Posten	0,0	0,0
- Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	0,0	0,0
+ Erhaltene Zinsen	663,4	833,3
+ Erhaltene Dividenden	0,0	0,0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	684,9	833,3

	2023	2022
	TEUR	TEUR
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	0,0	0,0
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von anderen Gesellschaftern	0,0	0,0
- Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens	0,0	0,0
- Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an andere Gesellschafter	0,0	0,0
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	0,0	0,0
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	0,0	0,0
+ Einzahlungen aus außerordentlichen Posten	0,0	0,0
- Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	0,0	0,0
- Gezahlte Zinsen	-643,6	-835,0
- Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	0,0	0,0
- Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter	0,0	0,0
	<hr/>	<hr/>
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-643,6	-835,0
	<hr/>	<hr/>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Cashflows)	71,9	28,4
+/- Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0,0	0,0
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	75,7	47,3
	<hr/>	<hr/>
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	147,6	75,7
	<hr/>	<hr/>

Eigenkapitalspiegel der IHS Nr. 2 GS GmbH zum 31.12.2023

Anlage 5

2023	Stand	Kapitalerhöhung /	Einstellung /	Ausschüttungen	Zugänge / Abgänge	sonstige	Jahresüberschuss /	Stand
	31.12.2022	Kapitalherabsetzung	Entnahmen Rücklagen	EUR	Genussrechtskapital	Veränderungen	Jahresfehlbetrag	31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Gezeichnetes Kapital	25.000,00							25.000,00
Kapitalrücklage	0,00							0,00
Gewinnrücklage	0,00							0,00
Genussrechtskapital	21.826.000,00							21.826.000,00
Gewinnvortrag / Verlustvortrag	16.138,65					-390,28		15.748,37
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-390,28					390,28	-502,29	-502,29
Summe Eigenkapital	21.866.748,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-502,29	21.866.246,08

2022	Stand	Kapitalerhöhung /	Einstellung /	Ausschüttungen	Zugänge / Abgänge	sonstige	Jahresüberschuss /	Stand
	31.12.2021	Kapitalherabsetzung	Entnahmen Rücklagen	EUR	Genussrechtskapital	Veränderungen	Jahresfehlbetrag	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Gezeichnetes Kapital	25.000,00							25.000,00
Kapitalrücklage	0,00							0,00
Gewinnrücklage	0,00							0,00
Genussrechtskapital	21.826.000,00							21.826.000,00
Gewinnvortrag / Verlustvortrag	11.606,11					4.532,54		16.138,65
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	4.532,54					-4.532,54	-390,28	-390,28
Summe Eigenkapital	21.867.138,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-390,28	21.866.748,37

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die IHS Nr. 2 GS GmbH (IHS Nr. 2 GS) wurde am 20. Juni 2018 als Immobilien – Holdinggesellschaft gegründet.

Die Gesellschaft fokussiert sich bei der Anlageseite auf die Investition in Genussscheine, welche von deutschen Zweckgesellschaften im Immobilienbereich (Immobilienobjektgesellschaften) begeben wurden. Aus diesen Genussscheinen erhält die Gesellschaft die in den jeweiligen Emissionsbedingungen festgelegte Ausschüttung am 01.09. eines jeden Jahres. Die Gesellschaft partizipiert hierbei an Mietsteigerungen.

Die Gesellschaft ist in Grünwald bei München ansässig.

2. Steuerungssystem

Zur Steuerung bedient sich die Gesellschaft des Planungstools für Zinszahlungen und Ausschüttungen auf Ebene der Immobilienbesitzgesellschaften und fasst die Ergebnisse auf Ebene der Gesellschaft zusammen. Wesentliche Steuerungsgröße stellen die erhaltenen Ausschüttungen dar, die nach Abzug der Kosten der Gesellschaft für Ausschüttungen auf eigene Genussscheine zur Verfügung stehen. Als weitere Steuerungsgröße wird der Jahresüberschuss nach Handelsrecht herangezogen. Ein positives Ergebnis soll dazu beitragen die Kapitalstruktur zu stärken.

3. Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft tätigt keinerlei Produktentwicklungen.

4. Gesamtwirtschaftliche Lage

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,3 % niedriger als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Rückgang der Wirtschaftsleistung 0,1 %. "Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 im nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken", sagte Ruth Brand bei der Pressekonferenz "Bruttoinlandsprodukt 2023 für Deutschland" in Berlin. "Die trotz der jüngsten Rückgänge nach wie vor hohen Preise auf allen Wirtschaftsstufen dämpften die Konjunktur.

Hinzu kamen ungünstige Finanzierungsbedingungen durch steigende Zinsen und eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort", so Brand weiter. Im Vergleich zu 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2023 um 0,7 % höher.

(https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_019_811.html)

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,2 % niedriger als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Rückgang der Wirtschaftsleistung in Deutschland ebenfalls 0,2 %. "Konjunkturelle und strukturelle Belastungen standen im Jahr 2024 einer besseren wirtschaftlichen Entwicklung im Wege", sagte Ruth Brand bei der Pressekonferenz "Bruttoinlandsprodukt 2024 für Deutschland" in Berlin. "Dazu zählen zunehmende Konkurrenz für die deutsche Exportwirtschaft auf wichtigen Absatzmärkten, hohe Energiekosten, ein nach wie vor erhöhtes Zinsniveau, aber auch unsichere wirtschaftliche Aussichten. In diesem Umfeld schrumpfte die deutsche Wirtschaft im Jahr 2024 erneut", so Brand weiter.

(https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_019_811.html)

5. Entwicklung der Branche

Im Jahr 2023

2023 bildet Deutschland bei der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung das Schlusslicht der Eurozone. Zudem sind die Aussichten für die deutsche Konjunktur trübe. Andere Länder leiden ebenfalls unter den kräftig gestiegenen Zinsen, durchlaufen aber keine Rezession. Strukturelle Hemmnisse wie Bürokratie, Demografie, Energiepreise oder Infrastrukturmängel bremsen die Wirtschaft. Es wird kaum investiert, wichtigen Branchen wie Automobil, Bau oder Chemie fehlen Aufträge, der Haupthandelspartner China hat selbst Probleme und neue Technologien wie Künstliche Intelligenz spielen keine große Rolle. Diese Faktoren bremsen den Anfang 2022 noch florierenden Immobilienmarkt.

Bis dahin halfen die niedrigen Zinsen, die nach Leitzinserhöhungen um mehr als 4 Prozentpunkte aber nicht nur zur Belastung wurden, sondern zugleich das Anlagespektrum der Investoren vergrößerten. Außerdem verändern E-Commerce und Homeoffice den Immobilienbedarf. Zugleich muss der Gebäudebereich als einer der Hauptverursacher von Treibhausgasen erhebliche Mittel in die Immobiliensanierung investieren. Sinkende Bewertungen und fallende Kurse von Immobilienaktien sind die Folge. Einige große Projektentwickler mussten bereits Insolvenz anmelden, während Neubauprojekte reihenweise gestoppt werden.

Doch neben vielen Herausforderungen bietet der Immobilienmarkt nach wie vor Potenziale. Immobilien werden zum Arbeiten, zum Produktverkauf oder zum Wohnen benötigt und entsprechend nachgefragt.

Am Büromarkt zogen die Spitzenmieten im ersten Halbjahr 2023 mit einer fast zweistelligen Wachstumsrate an, obwohl die Leerstände weiterhin sukzessive zunehmen. Der Grund ist der hohe Bedarf an kaum verfügbaren modernen Büroflächen. Im Handel stoppte nach mehreren Jahren der Mietrückgang. Zudem sind Passanten- und Tourismuszahlen wieder auf erfreulich hohe Werte gestiegen. Die Nachfrage nach Citylagen hat sich verbessert, wenngleich Leerstände durch Filialschließungen nach wie vor sichtbar sind. Am Wohnungsmarkt hat sich der Mietanstieg erheblich beschleunigt. Für den hohen Wohnbedarf, der vom zuwanderungsbedingt kräftigen Bevölkerungswachstum verursacht wird, sind kaum noch Wohnungen verfügbar.

(www.dzhyp.de/Über uns/Markt Research/Immobilienmarkt Deutschland 2023/2024)

Im Jahr 2024

Anfang 2024 hat sich die Lage am deutschen Immobilienmarkt etwas aufgehellt. Die kräftige Korrektur am deutschen Immobilienmarkt ist Anfang 2024 am Wohnungsmarkt abgeklungen. Dagegen sinken die Preise für Gewerbeimmobilien bei wenig Transaktionen weiter, doch das Minus wird kleiner. Durchweg steigende Mieten stützen die Immobilienbewertungen.

(<https://dzresearchblog.dzbank.de/content/dzresearch/de/2024/05/10/anfang-2024-hat-sich-die-lage-am-deutschen-immobilienmarkt-etwas.html>)

Die Situation an den deutschen Immobilienmärkten ist anhaltend herausfordernd. Dem Einfluss eines trüben konjunkturellen Umfelds sowie geo- und innenpolitischer Unsicherheiten kann sich die Branche nicht entziehen. Gerade die Entwicklung der Segmente Büro und Einzelhandel zeigt sich in hohem Maße abhängig von der wirtschaftlichen Dynamik des Landes. In unserer vorliegenden Studie untersuchen wir die genannten Assetklassen in den zwölf Oberzentren Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mannheim, Mainz, Münster und Nürnberg. Die Analyse beinhaltet auch einen Vergleich der regionalen Standorte mit den sieben Metropolen in Deutschland.

Auf dem Büromarkt ist insgesamt ein Rückgang des Flächenbedarfs zu beobachten. Dennoch verläuft die Mietentwicklung dynamisch mit steigenden Spitzenmieten.

Dies gilt insbesondere für moderne Immobilien, die dem veränderten Suchprofil in Richtung nachhaltige und offene Kommunikationsflächen entsprechen. Bestandsobjekte hingegen können den neuen Anforderungen oftmals nicht gerecht werden, was zu weniger Mietabschlüssen und erhöhten Leerstandsquoten führt. Tiefgreifender ist der Strukturwandel im Segment Einzelhandel. Die Innenstädte sind bereits seit Jahren gezeichnet von Filialschließungen und Leerständen. Insbesondere in schwächeren Oberzentren geben die Spitzenmieten unverändert nach, wenn auch mit abschwächender Tendenz. Neue Impulse für die Citylagen sind an Standorten mit ungünstigen Vorgaben gefragt. In den Metropolen hingegen profitiert der Handel vom Bevölkerungswachstum sowie dem florierenden Tourismusgeschäft.

(https://dzhyp.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Ueber_uns/Marktberichte/DZ_HYP_Regionenstudie_D_2024.pdf)

Die seit Jahresbeginn festzustellende Stabilisierung der Immobilienpreise in Deutschland hielt auch im dritten Quartal 2024 an: Mit einem Wert von 177,3 Punkten übertraf der Immobilienpreisindex des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) den Wert aus dem Vorquartal um 1,0 %. Im Vergleich zum dritten Quartal 2023 war allerdings mit -1,0 % noch ein Preisrückgang festzustellen. Die Zahlen, die dem vdp-Index zugrunde liegen, werden seit 2010 von vdp Research quartalsweise erhoben. Sie decken die Preisentwicklungen auf dem gesamten deutschen Markt für Wohn-, Büro- und Einzelhandelsimmobilien ab und basieren – im Gegensatz zu anderen Preisindizes – auf der Auswertung echter Immobilientransaktionsdaten von mehr als 700 Kreditinstituten.

Treiber für den Anstieg der Immobilienpreise in Deutschland waren die Wohnimmobilienpreise, die sich gegenüber dem direkten Vorquartal (Q3 2024 zu Q2 2024) um +1,1 % erhöhten. Gegenüber dem Vorjahresquartal (Q3 2024 zu Q3 2023) stand bei den Wohnimmobilienpreisen dagegen noch ein leichtes Minus in Höhe von -0,2 % zu Buche.

Bei den Gewerbeimmobilienpreisen, die sich aus Büro- und Einzelhandelsimmobilienpreisen zusammensetzen, fiel die Entwicklung mit einem Preisrückgang von -4,7 % im Vorjahresvergleich weiterhin recht deutlich aus. Vom zweiten bis zum dritten Quartal dieses Jahres verzeichneten Gewerbeobjekte in Summe allerdings einen Preisanstieg in Höhe von +0,7 %.

(www.pfandbrief.de/site/de/vdp/Presse/News/pressemitteilungen/20241111_Index_q3_2024.html#)

Ausblick auf das Jahr 2025

Der Immobilienmarkt in Deutschland steht vor einem spannenden und herausfordernden Jahr 2025. Die makroökonomischen Rahmenbedingungen sind von einer anhaltenden Unsicherheit geprägt, welche durch globale wirtschaftliche Spannungen und geopolitische Entwicklungen verstärkt wird. Der Ausgang der US-Wahl wird insbesondere in der Wirtschafts- und Sicherheitspolitik Spuren hinterlassen und gleichzeitig muss sich die Bundesregierung neu aufstellen. Die deutsche Wirtschaft tritt auf der Stelle mit direkten Auswirkungen auf die Nachfrage nach Gewerbeflächen. Vor Deutschland liegen bedeutende Aufgaben. Die Digitalisierung und der technologische Fortschritt erfordern eine Anpassung der Immobilienbranche an neue Anforderungen. Nachhaltigkeit und Energieeffizienz sind zentrale Themen, bei denen Immobilien nicht nur gesetzliche Vorgaben erfüllen, sondern auch den Erwartungen der Mieter und Investoren gerecht werden müssen. Die Akteure auf dem Büromarkt sind gezwungen, sich an flexible Arbeitsmodelle weiter anzupassen. Die Nachfrage nach modernen, gut ausgestatteten Büroflächen bleibt hoch, jedoch müssen diese hybride Arbeitsmodelle unterstützen. Für ältere Bestände abseits der zentralen Lagen, in denen 2025 die Leerstände weiter steigen werden, braucht es innovative Nutzungskonzepte und/oder Konvertierungspläne. Der Wandel im Einzelhandelssektor durch Onlinehandel und verändertes Konsumverhalten schreitet voran. Dennoch bleibt die Nachfrage nach gut gelegenen Einzelhandelsflächen in urbanen Zentren bestehen, insbesondere für Erlebnis- und Gastronomiekonzepte sowie für (Lebensmittel-)Einzelhandelsformen mit Versorgungsfunktion. Der Druck auf dem Wohnungsmarkt ist weiter von hoher Nachfrage geprägt, insbesondere in Ballungsräumen. Eine zügige Angebotsausweitung, bezahlbarer Wohnraum und nachhaltige Bauweisen sind zentrale Themen, die die Branche auch über das nächste Jahr hinaus beschäftigen. Der Logistikmarkt befindet sich in einer Umbruchphase. Nach dem Höhenflug infolge der Pandemie verringert die wirtschaftliche Stagnation die Flughöhe spürbar und wird für mehr Leerstand und geringeres Mietpreiswachstum sorgen. Insgesamt bleibt der Ausblick für Industrie- und Logistikimmobilien aber positiver als bei anderen Nutzungsarten.

([www.colliers.de/research/marktberichte/Ausblick 2025](http://www.colliers.de/research/marktberichte/Ausblick%2025))

Wir gehen weiterhin davon aus, dass Einzelhandelsmieter Nachverhandlungen anstreben und Mietpreis- oder Nebenkostensenkungen durchsetzen wollen. Dies hat dauerhafte Auswirkungen auf die Einnahmen immobilienverwaltender Gesellschaften und damit längerfristig auch auf die Bewertung der Objekte.

Spezialimmobilien wie Lager- und Produktionsgebäude sind stark auf den Mieter fixiert und maßgeblich von dessen wirtschaftlicher Entwicklung abhängig.

6. Wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens

6.1 Entwicklung der Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2023 der Gesellschaft weist einen Jahresfehlbetrag von TEUR 0,5 (VJ.: TEUR 0,4) aus. Durch die getätigten Zeichnungen der IHS Nr. 2 GS von Genussscheinen von Immobilienobjektgesellschaften erhielt die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2023 im Wesentlichen Erträge aus Ausschüttungen in Höhe von TEUR 822 (VJ.: TEUR 1.140). Die Verringerung der Ausschüttungserträge um TEUR 318 im Vergleich zum Vorjahr ist insbesondere zurückzuführen auf Instandhaltungsaufwendungen und entsprechend geringere ausschüttbare Erträge der Immobilienobjektgesellschaften.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrugen im Berichtsjahr TEUR 155 und lagen damit um TEUR 175 unter dem Wert des Vorjahres von TEUR 330. Ursächlich für den Rückgang ist im Wesentlichen die Verringerung von periodenfremden Aufwendungen um TEUR 174, welche im Vorjahr insbesondere durch Korrekturen von vorab erhaltenen Ausschüttungen verursacht waren. Wesentliche Bestandteile der sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind die Kosten für kaufmännische Administration (TEUR 68; VJ.: TEUR 65) und Kosten für die Jahresabschlusserstellung- und Prüfung (TEUR 47; VJ.: TEUR 47).

Die erhaltenen Ausschüttungen werden nach Abzug der Gesellschaftskosten aufgrund eigener Genussscheinverpflichtungen weiter ausgeschüttet. Daraus ergaben sich im Berichtsjahr Aufwendungen aus Ausschüttungen auf Genussrechtskapital in Höhe von TEUR 644 (VJ.: TEUR 779). Angestrebt wird ein zumindest ausgeglichenes bis leicht positives Jahresergebnis.

6.2 Investition und Finanzierung

Die Gesellschaft war im Berichtsjahr mit EUR 21,8 Mio. (VJ.: EUR 21,8 Mio.) in Genussscheine von Immobilienobjektgesellschaften investiert. Die Finanzierung erfolgte durch ausgegebene eigene Genussscheine in Höhe von EUR 21,8 Mio. (VJ.: EUR 21,8 Mio.).

Die Finanzlage ist als stabil zu betrachten. Es besteht kein Währungsrisiko, da die ausgegebenen eigenen Genussscheine sowie die gezeichneten Genussscheine der Immobilienobjektgesellschaften alle in EUR nominieren.

Aus heutiger Sicht ist davon auszugehen, dass die eigenen Genussscheine bei Fälligkeit am 31. Oktober 2033 in Absprache mit dem Investor prolongiert werden. Somit besteht aus derzeitiger Sicht auch keine Gefährdung der Finanzlage der Gesellschaft auf Grund der derzeit in einigen Fällen vorliegenden längeren Laufzeit der investierten Genussscheine. Dieser Punkt wird aufmerksam verfolgt und fristgerecht gelöst werden.

Die IHS Nr. 2 GS weist ein gezeichnetes Kapital von TEUR 25 auf, welches vollständig einbezahlt ist.

Die Cashflow's betragen

- aus der laufenden Geschäftstätigkeit	TEUR 30,6	(Vj.: TEUR 30,1)
- aus der Investitionstätigkeit	TEUR 684,9	(Vj.: TEUR 833,3)
- aus der Finanzierungstätigkeit	TEUR -643,6	(Vj.: TEUR -835,0)

Der positive Cashflow aus Investitionstätigkeit ist im Wesentlichen auf die erhaltenen Ausschüttungen aus Investitionen in Genussscheinen zurückzuführen. Der negative Cashflow aus Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus den geleisteten Ausschüttungen für begebene Genussscheine. Insgesamt erzielte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2023 einen positiven Cashflow von TEUR 71,9. Ausgehend von einem negativen Periodenergebnis von TEUR -0,5 (VJ.: TEUR -0,4) beträgt der Finanzmittelfonds zum Geschäftsjahresende TEUR 147,6 (VJ.: TEUR 75,7). Dieser war ausreichend, um den Liquiditätsbedarf für die ordentliche Geschäftsführung bis zum nächsten Ausschüttungstag abzudecken. Es bestand jederzeitige Zahlungsfähigkeit für alle fälligen Verpflichtungen.

Die Ausschüttungstage der investierten Genussscheine sind jeweils auf den 1. September eines Jahres festgesetzt. Die Ausschüttungstage der Gesellschaft liegen jeweils am 1. Oktober eines Jahres. Somit ist bei fristgerechter Ausschüttung aus den Genussscheinen damit zu rechnen, dass zum jeweiligen Ausschüttungstag der Gesellschaft die erforderliche Liquidität zur Verfügung steht.

Die erhaltenen Ausschüttungen werden nach Abzug der Gesellschaftskosten aufgrund eigener Genussscheinverpflichtungen weiter ausgeschüttet. Insofern werden nur freie Mittel ausgeschüttet.

6.3 Entwicklung der Vermögenslage

Die Vermögenslage ist als ausgeglichen anzusehen, da die getätigten Investitionen in Genussscheine von Immobilienobjektgesellschaften vollständig durch die Ausgabe eigener Genussscheine langfristig gegenfinanziert sind.

Die Bilanzsumme der Gesellschaft beläuft sich auf TEUR 26.673 (Vj.: TEUR 25.237). Der Anstieg um TEUR 1.436 ist im Wesentlichen auf den Anstieg der sonstigen Vermögensgegenstände für geleistete Vorauszahlungen auf künftige Genussscheinausschüttungen an den Investor zurückzuführen.

Ursächlich für die Bilanzsumme ist auf der Passivseite die Ausgabe von Genussscheinen in Höhe von TEUR 21.826. Das Kapital wurde in Höhe von TEUR 21.800 in Finanzanlagen investiert. Dabei wurden Genussscheine von Immobilienobjektgesellschaften gezeichnet. Die Investitionen wurden ausschließlich durch langfristiges Kapital getätigt. Die Anlagenintensität beläuft sich aufgrund der gestiegenen Bilanzsumme bei unverändertem Anlagevermögen auf 81,7 % (Vj.: 86,4 %). Der Anstieg auf der Passivseite ist im Wesentlichen auf den Anstieg der sonstigen Verbindlichkeiten um TEUR 1.405 insbesondere für von den Immobilienobjektgesellschaften erhaltene Vorauszahlungen auf künftige Genussscheinausschüttungen zurückzuführen.

6.4 Beurteilung der Unternehmensleitung

Die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft ist zufriedenstellend. In Geschäftsjahr 2023 wurde ein ausgeglichenes Ergebnis erneut knapp verfehlt und ein Jahresfehlbetrag ausgewiesen. Ertragsseitig wird davon ausgegangen, dass die einzelnen Immobilienobjektgesellschaften wie bisher ihren Verpflichtungen aus den ausgegebenen Genussscheinen nachkommen und die Gesellschaft zukünftig zumindest ein ausgeglichenes Ergebnis ausweist, da letztlich keine fixen Zinszahlungsverpflichtungen bestehen, sondern lediglich der Betrag zur Ausschüttung gelangt, der sich nach Abzug der Kosten ergibt.

7. Leistungsindikatoren der Gesellschaft

Wesentliche Steuerungsgröße stellt die Liquidität dar, die nach Abzug der Kosten der Gesellschaft für Ausschüttungen auf eigene Genussscheine zur Verfügung stehen.

Als weitere Steuerungsgröße wird der Jahresüberschuss nach Handelsrecht herangezogen. Ein positives Ergebnis soll dazu beitragen, die Kapitalstruktur zu stärken. Mindestziel ist, die Kostendeckung zu erreichen. Im Geschäftsjahr 2023 wurde dieses Ziel knapp verfehlt und ein leichter Jahresfehlbetrag erzielt.

Die Liquidität stellt sich gering positiv dar.

Voraussetzung für die genannten Prognosen ist, dass alle Immobilienbesitzgesellschaften ihre Zahlungsverpflichtungen planmäßig und fristgerecht nachkommen können.

8. Geschäftsentwicklung und zukünftige Risiken

8.1. Zukünftige Entwicklung der Gesellschaft

Die Gesellschaft strebt ein Genussscheinvolumen von EUR 50,0 Mio. an, von welchem zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes weiterhin über EUR 21,8 Mio. gezeichnet und investiert sind.

Das Jahresergebnis 2024 fällt voraussichtlich leicht positiv aus. Auch ab 2025 sind bei vorsichtiger Planung leicht positive Jahresergebnisse prognostiziert.

Bei den Immobilienbesitzgesellschaften ist durch das engmaschige Monitoring eine jederzeitige Risikoanalyse und Reaktion möglich. Somit ergibt sich diesbezüglich kein überraschendes Risiko oder Handlungsbedarf.

Zusammenfassend gehen wir von folgender Entwicklung aus, sofern die Immobilienbesitzgesellschaften ihren Verpflichtungen planmäßig nachkommen und sich keine Besonderheiten ergeben:

	2024	2025	2026
Jahresergebnis	geringfügig höher	unverändert	unverändert
Liquidität	ausgeglichen	unverändert	unverändert

8.2. Chancen

Die Gesellschaft ist Kapitalgeber für Immobilienobjektgesellschaften. In diesem Zusammenhang partizipiert die IHS Nr. 2 GS an den Ertragschancen, die sich durch die Investition in Genussscheine dieser Objektgesellschaften ergeben. Insbesondere bei steigenden Mieten ließen sich abhängig von der Leistungsfähigkeit der Immobilienobjektgesellschaften zukünftig höhere Ausschüttungen darstellen. Trotz der derzeitigen Marktentwicklung sinkender Kaufpreise, kann mit Blick auf die historischen Entwicklungen langfristig grundsätzlich von steigenden Preisen ausgegangen werden.

8.3. Risiken

Die Gesellschaft ist maßgeblich von der Entwicklung der Immobilienobjektgesellschaften abhängig.

Bei den Immobilienbesitzgesellschaften bestehen grundsätzlich Vermietungs-, Bewirtschaftungs-, Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiken, die sich auf den Ertrag und Liquidität der Gesellschaft auswirken können. Aufgrund sorgfältiger Objektauswahl in guten Lagen scheint das Vermietungsrisiko beherrschbar. Zudem ist ein Mietausfallrisiko kalkuliert. Allerdings sind zunehmend Investitionen zur Ermittlung und zur Umsetzung von ESG-Standards erforderlich. Für die laufende Bewirtschaftung steht ein aus Mieteinnahmen gespeistes, jährliches Instandhaltungsbudget zur Verfügung. Darlehensaufnahmen erfolgen langfristig bei möglich langfristigen Zinsbindungen. Insgesamt wird den typischen Risiken angemessen begegnet. Restrisiken lassen sich nicht vollständig ausschließen. Letztlich werden jedoch alle Immobilien aktiv gemanagt.

Ziele sind u.a. weitgehende Vollvermietung, weitgehende Umlage von Bewirtschaftungskosten auf die Mieter, langfristige Bankfinanzierungen mit festen Zinsbindungen, damit ein Überschuss aus Vermietung erzielt wird, der für Ausschüttungen zur Verfügung steht.

Zum Abschlussstichtag und im betrachteten Prognosezeitraum bis 2026 erachtet die IHS Nr. 2 GS sowohl das Ertrags- als auch das Liquiditätsrisiko als gering, da auch ohne Sonderausschüttungen regelmäßige Ausschüttungen erwartet werden, die nach Abzug der Kosten der Gesellschaft als Basis für vorzunehmende Ausschüttungen dienen. Die vorzunehmenden Ausschüttungen können hierbei entsprechend den Gegebenheiten vorgenommen werden. Die Gesellschaft ist grundsätzlich nur verpflichtet, erwirtschaftete Gewinne auszuschütten.

Die Genussscheine der Gesellschaft wurden langfristig begeben. Zum Laufzeitende wird aufgrund der langfristigen Orientierung der Investoren von einer Prolongation ausgegangen.

Ein Verkauf der Immobilien wird nur in einem günstigen Marktumfeld angestrebt. Insofern können auch temporäre Preisrückgänge überbrückt werden. Dennoch besteht grundsätzlich das Risiko, dass künftige Ereignisse zu einem Zeitpunkt zu Verkaufsentscheidungen mit unzureichendem Verkaufserlös führen und das Genussscheinkapital nicht im vollen Umfang zurückgeführt werden kann. Änderungen des Marktzinses haben nur kurzfristige Auswirkungen auf die Bewertung der Genussscheine. Auf die gesamte Laufzeit betrachtet sind diese Kursschwankungen jedoch nicht von Relevanz, solange die Ausschüttungen planmäßig erbracht werden.

Weitere Risiken sind aus Sicht der Gesellschaft derzeit nicht ersichtlich.

Insgesamt geht die IHS Nr. 2 GS in der Zukunft von einer stabilen Geschäftsentwicklung aus.

8.4. Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess (§ 289 Abs. 4 HGB)

Die Gesellschaft hat neben der Geschäftsführung kein eigenes Personal und hat daher die Praeclarus 2 Holding GmbH mit der kaufmännischen Administration beauftragt. Die von der Praeclarus 2 Holding GmbH zu erbringenden Leistungen umfassen insbesondere Leistungen im Zuge der Errichtung der Gesellschaft sowie laufende Verwaltungs-, Planungs- und Vertragsmanagementleistungen. Die Praeclarus 2 Holding GmbH greift bei der Leistungserbringung auf die Praeclarus Invest GmbH und deren Personal zurück.

Im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess sind für die IHS Nr. 2 GS im Rahmen eines internen Kontroll- und Risikomanagementsystems geeignete Strukturen sowie Prozesse definiert und in der Organisation umgesetzt. Änderungen der Gesetze, Rechnungslegungsstandards und andere Verlautbarungen werden fortlaufend bezüglich der Relevanz und Auswirkungen auf die Gesellschaft analysiert und die daraus resultierenden Änderungen in den Prozessen angepasst.

Grundlagen dieses speziellen rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sind neben definierten Kontrollmechanismen, zum Beispiel systemtechnische und manuelle Abstimmprozesse, die Trennung von Funktionen, das Vier-Augen Prinzip, sowie die Einhaltung von Richtlinien und Arbeitsanweisungen.

Die Umsetzung dieses internen Kontrollsystems erfolgt im Rahmen des Datenmanagementsystems (DMS) AMAGNO. In diesem System ist ein Rechnungsfreigabeprozess elektronisch definiert, welcher die Kontroll-Schritte

- Buchhalterische Prüfung
- Sachliche Prüfung
- Freigabe zur Zahlung

durch unterschiedliche Personen und Abteilungen vorsieht.

Die Zahlung von Rechnungen erfolgt systemseitig im Rahmen des Vier-Augen-Prinzips durch zwei Personen. Der gesamte Prüf- und Freigabeprozess ist in AMAGNO revisionssicher dokumentiert (geloggt).

Die Risikoanalyse der Gesellschaft basiert derzeit auf monatlichen Auswertungen aus der Finanzbuchhaltung, anhand derer eine regelmäßige Analyse und Überwachung der Ertrags- und Aufwandssituation durchgeführt wird.

Zudem erfolgt eine monatliche Bewertung der Genussscheine der Immobilienobjektgesellschaften mittels Vergleich zum aktuellen Marktzins und unter Berücksichtigung individuell ermittelter Risikoprämien.

Letztlich werden die erwarteten Erträge über die Laufzeit abgezinst und der Kapitalwert (NPV) ermittelt. Ein NPV $>$ oder $=$ 100 drückt die Deckung der Investition aus. Werte $<$ 100 decken die Investition nicht mehr ab. Allerdings können durch Gutachten belegbare stille Reserven vorhanden sein, die im Zuge eines Immobilienverkaufs realisierbar wären.

9. Bericht über Zweigniederlassungen

Zweigniederlassungen werden von der Gesellschaft nicht unterhalten.

Grünwald, 28.03.2025



.....
Friedhelm von Zieten
Geschäftsführer