

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr  
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024  
der  
IHS Nr. 2 GS GmbH, Grünwald**

**BILANZ**  
der IHS Nr. 2 GS GmbH, Grünwald  
zum 31. Dezember 2024

	31.12.2024		31.12.2023	
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Aktiva</b>				
<b>A. Anlagevermögen</b>				
Finanzanlagen				
Wertpapiere des Anlagevermögens	22.800.000,00		21.800.000,00	
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Sonstige Vermögensgegenstände	4.576.010,01		4.720.218,49	
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr				
EUR 0,00 (Vj.: EUR 3.771.692,67)				
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	69.979,34		147.580,50	
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	4.383,28		4.975,96	
<b>Summe Aktiva</b>	<b>27.450.372,63</b>		<b>26.672.774,95</b>	
<b>Passiva</b>				
<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Gezeichnetes Kapital		25.000,00	25.000,00	
II. Genusrechtskapital		22.926.000,00	21.826.000,00	
III. Gewinnvortrag		15.246,08	15.748,37	
IV. Jahresfehlbetrag		-2.497,21	-502,29	
		<u>22.963.748,87</u>	<u>21.866.246,08</u>	
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Steuerrückstellungen	8.285,00		19.325,00	
2. sonstige Rückstellungen	46.500,00		46.500,00	
		<u>54.785,00</u>	<u>65.825,00</u>	
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	125.441,29		72.785,36	
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr				
EUR 125.441,29 (Vj.: EUR 72.785,36)				
2. sonstige Verbindlichkeiten	4.306.397,47		4.667.918,51	
- davon aus Steuern				
EUR 2.188,34 (Vj.: EUR 1.466,34)				
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr				
EUR 4.306.397,47 (Vj.: EUR 1.466,34)				
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr				
EUR 0,00 (Vj.: EUR 4.666.452,17)				
		<u>4.431.838,76</u>	<u>4.740.703,87</u>	
<b>Summe Passiva</b>	<b>27.450.372,63</b>		<b>26.672.774,95</b>	

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**  
der IHS Nr. 2 GS GmbH, Grünwald  
für den Zeitraum vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024

	<b>Geschäftsjahr 2024 EUR</b>	<b>Vorjahr 2023 EUR</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>1. Umsatzerlöse</b>	3.000,00	0,00
<b>2. sonstige betriebliche Erträge</b>	111,43	0,00
<b>3. Personalaufwand</b>		
a) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-48,62	-48,62
<b>4. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	-181.118,41	-154.841,38
<b>5. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	1.002.415,00	822.158,97
<b>6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	11.434,69	5.969,83
<b>7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	-818.600,33	-656.091,05
<b>8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	-19.690,97	-17.650,04
<b>9. Ergebnis nach Steuern</b>	<hr/> <b>-2.497,21</b>	<hr/> <b>-502,29</b>
<b>10. Jahresfehlbetrag</b>	<hr/> <b>-2.497,21</b> <hr/>	<hr/> <b>-502,29</b> <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.

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 16.500 beträgt der beizulegende Zeitwert TEUR 10.910 und liegt damit um TEUR 5.590 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.

**Anlagenpiegel der IHS Nr. 2 GS GmbH zum 31. Dezember 2024**

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte		
	Stand	Zugänge	Abgänge	Umbu- chungen	Stand	Zugänge	Abgänge	Umbu- chungen	Stand	Stand	
	01.01.2024	31.12.2024	01.01.2024	31.12.2024	01.01.2024	31.12.2024	01.01.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023	
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
<b>Anlagevermögen</b>											
Finanzanlagen	21.800.000,00	1.000.000,00	-	-	-	-	-	-	22.800.000,00	21.800.000,00	
Wertpapiere des Anlagevermögens											
	<b>21.800.000,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22.800.000,00</b>	<b>21.800.000,00</b>	

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 0,00 Euro (Vj. 3.771.692,67 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 22.926.000,00 Euro betrifft Genussscheinkapital (229 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 31.12.2024 (TEUR 46,5) enthalten.

### Angabe zu Verbindlichkeiten mit Restlaufzeitvermerken

	Stand 31.12.2024 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)	125.441,29 (72.785,36)	125.441,29 (72.785,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	4.306.397,47 (4.667.918,51)	4.306.397,47 (1.466,34)	0,00 (4.666.452,17)	0,00 (4.666.452,17)	0,00 (0,00)
Summe (Vorjahr)	4.431.838,76 (4.740.703,87)	4.431.838,76 (74.251,70)	0,00 (4.666.452,17)	0,00 (4.666.452,17)	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 181,1 (Vj. TEUR 154,8) betreffen im Wesentlichen Kosten für kaufmännische Administration (TEUR 68,4; Vj. TEUR 68,4), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 53,5; Vj. TEUR 46,5) sowie Zahlstellenvergütung (TEUR 16,6; Vj. TEUR 16,6). Zudem umfassen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 7,8 (Vj. TEUR 4,8), welche insbesondere Kosten der Jahresabschlusserstellung und -prüfung, Offenlegungskosten sowie Beratungskosten betreffen.

**Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens**

Die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens belaufen sich auf TEUR 1.002,4 (Vj. TEUR 822,2). Diese betreffen ausschließlich Ausschüttungen aus den erworbenen Genussscheinen der Immobilien-Objektgesellschaften.

**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 818,6 (Vj. TEUR 656,1) betreffen mit TEUR 811,1 (Vj. TEUR 643,6) 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 Abschlussprüfungsleistungen. Für die Jahresabschlussprüfung des Jahres 2023 sind über die dafür gebildeten Rückstellungen hinausgehende Aufwendungen in Höhe von TEUR 0,5 netto angefallen. Zudem lagen periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 0,8 netto für sonstige Leistungen des Abschlussprüfers vor.

### **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, 24.11.2025

Friedhelm von Zieten

## Kapitalflussrechnung der IHS Nr. 2 GS GmbH für das Geschäftsjahr 2024

	2024 TEUR	2023 TEUR
Periodenergebnis	-2,5	-0,5
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	0,0	0,0
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	0,0	-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	0,0
+/- Abnahme / Zunahme anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	491,0	-825,9
+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	52,6	64,0
+/- Zunahme / Abnahme anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-85,9	1.392,1
+/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,0
+ Zinsaufwendungen	818,6	656,1
- Zinserträge	-1.013,9	-828,1
- Sonstige Beteiligungserträge	0,0	0,0
+/- Aufwendungen/Erträge aus außerordentlichen Posten	0,0	0,0
+/- Ertragssteueraufwand/-ertrag	19,7	17,7
+ Einzahlungen aus außerordentlichen Posten	0,0	0,0
- Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	0,0	0,0
+/- Ertragssteuerzahlungen	111,6	-404,3
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>391,2</b>	<b>30,6</b>
+ 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	-1.000,0	0,0
+ Einzahlungen auf Grund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0,0	21,5
- Auszahlungen auf Grund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-65,0	0,0
+ Einzahlungen aus außerordentlichen Posten	0,0	0,0
- Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	0,0	0,0
+ Erhaltene Zinsen	590,4	663,4
+ Erhaltene Dividenden	0,0	0,0
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-474,6</b>	<b>684,9</b>

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	0,0	0,0
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von anderen Gesellschaftern	0,0	0,0
+ Einzahlungen aus als Eigenkapital ausgewiesenem Genussscheinkapital	1.100,0	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	-275,6	0,0
+ Einzahlungen aus außerordentlichen Posten	0,0	0,0
- Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	0,0	0,0
- Gezahlte Zinsen	-818,6	-643,6
- Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	0,0	0,0
- Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter	0,0	0,0
	<hr/>	<hr/>
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>5,8</b>	<b>-643,6</b>
	<hr/>	<hr/>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Cashflows)	-77,6	71,9
+/- Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0,0	0,0
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	147,6	75,7
	<hr/>	<hr/>
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>70,0</b>	<b>147,6</b>
	<hr/>	<hr/>

	Stand		Kapitalerhöhung /		Einstellung /		Ausschüttungen		Zugänge / Abgänge		sonstige		Jahresüberschuss /		Stand	
	31.12.2023		Kapitalherabsetzung		Entnahmen Rücklagen		EUR		Genusrechtskapital		Veränderungen		Jahresfehlbetrag		31.12.2024	
	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
Genusrechtskapital	21.826.000,00								1.100.000,00							22.926.000,00
Gewinnvortrag / Verlustvortrag	15.748,37															15.246,08
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-502,29															-2.497,21
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>21.866.246,08</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>			<b>0,00</b>	<b>1.100.000,00</b>			<b>0,00</b>		<b>-2.497,21</b>		<b>22.963.748,87</b>

	Stand		Kapitalerhöhung /		Einstellung /		Ausschüttungen		Zugänge / Abgänge		sonstige		Jahresüberschuss /		Stand	
	31.12.2022		Kapitalherabsetzung		Entnahmen Rücklagen		EUR		Genusrechtskapital		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
Genusrechtskapital	21.826.000,00															21.826.000,00
Gewinnvortrag / Verlustvortrag	16.138,65															15.748,37
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-390,28															-502,29
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>21.866.748,37</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>-502,29</b>		<b>21.866.246,08</b>	

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024**

### **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 stellt die Liquidität insbesondere aus 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 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](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_019_811.html))

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im 2. Quartal 2025 gegenüber dem 1. Quartal 2025 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – um 0,1 % gesunken, nachdem es zum Jahresbeginn 2025 noch gestiegen war (revidiert +0,3 % im 1. Quartal 2025 zum Vorquartal; bisher: +0,4 %). Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, waren die Investitionen in Ausrüstungen und Bauten im 2. Quartal 2025 nach vorläufigen Erkenntnissen niedriger als im Vorquartal. Die privaten und staatlichen Konsumausgaben stiegen dagegen preis-, saison- und kalenderbereinigt an.

Im Vorjahresvergleich lag das BIP im 2. Quartal 2025 preisbereinigt auf demselben Niveau wie im 2. Quartal 2024 (0,0 %), wobei im 2. Quartal 2025 ein Arbeitstag weniger zur Verfügung stand. Preis- und kalenderbereinigt war es um 0,4 % höher als im Vorjahresquartal.

([https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/07/PD25\\_278\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/07/PD25_278_811.html))

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im 3. Quartal 2025 gegenüber dem 2. Quartal 2025 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – unverändert geblieben (0,0 %), nachdem es zuvor gesunken war (revidiert -0,2 % im 2. Quartal 2025 zum Vorquartal; bisher: -0,3 %). Positiv entwickelten sich im 3. Quartal 2025 nach vorläufigen Erkenntnissen die Investitionen in Ausrüstungen. Die Exporte nahmen dagegen im Vergleich zum Vorquartal ab, wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt.

[https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/10/PD25\\_388\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/10/PD25_388_811.html)

## **5. Entwicklung der Branche**

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

## **Im Jahr 2025**

Eine Vielzahl von Belastungen hat den Immobilienmarkt in den zurückliegenden Jahren herausgefordert und schmerzhaftes Bewertungsrückgänge verursacht. Die Hoffungsformel „Survive `til 25“ half nicht nur, den Markt durch die Krise zu tragen, sie traf auch durchaus zu. Denn die Konjunktur fand 2024 ihr Ende. Somit sind höhere Zinsen, Klimainvestitionen und der Strukturwandel durch Homeoffice und E-Commerce nun eingepreist. 2025 könnten auch die eingebrochenen Immobilieninvestitionen durch die Aussicht auf mehrere Zinssenkungen seitens der EZB wieder allmählich Fahrt aufnehmen.

Doch die Lage bei Gewerbeimmobilien bleibt fragil, wozu auch die anhaltende Konjunkturflaute beiträgt. Risiken können etwa von weiteren Mittelabflüssen bei offenen Immobilienfonds oder ungünstigen Vermietungsperspektiven bei den vielen älteren Gewerbeimmobilien ausgehen. Deren notwendige Modernisierung wird zudem von einem eingegengten Finanzierungsspielraum aus Bewertungsrückgang, höherem Zins und möglichen Leerständen erschwert.

Am besten sind die Perspektiven für Wohnimmobilien, nicht nur weil ohnehin Wohnungen fehlen und das Angebot durch die Baukrise noch knapper wird. Denn anders als Unternehmen, die ihre Geschäfte auch mit weniger Büro- oder Ladenfläche erfolgreich führen können, sind die Menschen auf Wohnraum angewiesen. So lassen sich selbst Wohnungen in wenig attraktiven Lagen oder mit erkennbaren Mängeln noch gut vermieten, während bei Gewerbeimmobilien den Mietinteressenten außerhalb des kleinen Segments moderner und gefragter Flächen Zugeständnisse gemacht werden müssen.

Den durchweg kräftig gestiegenen Wohnungsmieten stehen bestenfalls nicht weiter sinkende Handelsmieten und ein von steigenden Leerständen gekennzeichneter Büromarkt gegenüber. Insofern könnte es auch im Spitzensegment allmählich schwieriger werden, noch spürbar höhere Mieten durchzusetzen.

Chancen bieten jedoch alle Segmente des Immobilienmarktes. Denn Immobilien werden zum Arbeiten, zum Produktverkauf oder zum Wohnen benötigt und entsprechend nachgefragt. Gut sind die Perspektiven vor allem in den sieben Großstädten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.

[https://dzhyp.de/fileadmin/user\\_upload/Dokumente/Ueber\\_uns/Marktberichte/DZ\\_HYP\\_Immobilienmarkt\\_Deutschland\\_2025.pdf](https://dzhyp.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Ueber_uns/Marktberichte/DZ_HYP_Immobilienmarkt_Deutschland_2025.pdf)

## **6. Wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens**

### **6.1 Entwicklung der Ertragslage**

Das Geschäftsjahr 2024 der Gesellschaft weist einen Jahresfehlbetrag von TEUR 2,5 (VJ.: TEUR 0,5) aus. Durch die getätigten Zeichnungen der IHS Nr. 2 GS von Genussscheinen von Immobilienobjektgesellschaften erhielt die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2024 im Wesentlichen Erträge aus Ausschüttungen in Höhe von TEUR 1.002 (VJ.: TEUR 822). Die Erhöhung der Ausschüttungserträge um TEUR 180 im Vergleich zum Vorjahr ist insbesondere zurückzuführen auf Ergebnisverbesserungen der Immobilienobjektgesellschaften.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrugen im Berichtsjahr TEUR 181 und lagen damit um TEUR 26 über dem Wert des Vorjahres von TEUR 155. Ursächlich waren insbesondere um TEUR 19 gestiegene Rechts- und Beratungskosten. Wesentliche Bestandteile der sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind die Kosten für kaufmännische Administration (TEUR 68; VJ.: TEUR 68) und Kosten für die Jahresabschlusserstellung- und Prüfung (TEUR 54; 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 811 (VJ.: TEUR 644). Angestrebt wird ein zumindest ausgeglichenes bis leicht positives Jahresergebnis.

### **6.2 Investition und Finanzierung**

Die Gesellschaft war zum Bilanzstichtag mit EUR 22,8 Mio. (VJ.: EUR 21,8 Mio.) in Genussscheine von Immobilienobjektgesellschaften investiert. Im Geschäftsjahr 2024 wurden Investitionen in Höhe von EUR 1,0 Mio. in die Aufstockung von Genussscheinen einer Immobilienobjektgesellschaft investiert.

Die Finanzierung erfolgte durch ausgegebene eigene Genussscheine in Höhe von EUR 22,9 Mio. (VJ.: EUR 21,8 Mio.). Die Gesellschaft gab im Geschäftsjahr 2024 zur Finanzierung der Genussscheininvestitionen in einem Volumen von EUR 1,1 Mio. eigene Genussscheine an Investoren aus.

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 30. 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 391,2	(Vj.: TEUR 30,6)
- aus der Investitionstätigkeit	TEUR -474,6	(Vj.: TEUR 684,9)
- aus der Finanzierungstätigkeit	TEUR 5,8	(Vj.: TEUR -643,6)

Ausgehend von einem negativen Periodenergebnis von TEUR -2,5 (VJ.: TEUR -0,5) ist der positive Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit insbesondere beeinflusst von Einzahlungen aus Steuererstattungen und der Abnahme sonstiger Vermögensgegenstände. Der negative Cashflow aus Investitionstätigkeit ist im Wesentlichen auf Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen zurückzuführen, denen die erhaltenen Ausschüttungen aus Investitionen in Genussscheinen gegenüberstehen. Der positive Cashflow aus Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus Einzahlungen aus der Ausgabe neuer Genussscheine, denen Auszahlungen für geleistete Ausschüttungen für begebene Genussscheine sowie Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen gegenüberstehen. Insgesamt erzielte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2024 einen negativen Cashflow von TEUR -77,6. Damit beträgt der Finanzmittelfonds zum Geschäftsjahresende TEUR 70,0 (VJ.: TEUR 147,6). 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 27.450 (Vj.: TEUR 26.673). Der Anstieg um TEUR 777 ist im Wesentlichen auf den Anstieg der Wertpapiere des Anlagevermögens zurückzuführen.

Ursächlich für die Bilanzsumme ist auf der Passivseite die Ausgabe von Genussscheinen in Höhe von TEUR 22.926. Das Kapital wurde in Höhe von TEUR 22.800 in Finanzanlagen investiert. Dabei wurden Genussscheine von Immobilienobjektgesellschaften gezeichnet. Die Investitionen wurden ausschließlich durch langfristiges Kapital getätigt. Die Anlagenintensität beläuft sich aufgrund des gestiegenen Anlagevermögens auf 83,1 % (Vj.: 81,7 %). Der Anstieg auf der Passivseite ist im Wesentlichen auf die Erhöhung der begebenen Genussscheine um TEUR 1.100 zurückzuführen.

### **6.4 Beurteilung der Unternehmensleitung**

Die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft ist zufriedenstellend. In Geschäftsjahr 2024 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 2024 wurde dieses Ziel knapp verfehlt und ein leichter Jahresfehlbetrag erzielt.

Die Liquidität hat sich negativ entwickelt. Am Ende der Periode verblieb jedoch noch ein positiver Ausweis des Finanzmittelfonds.

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 (ausgegebene Genussscheine) von EUR 50,0 Mio. an, von welchem zum Bilanzstichtag EUR 22,9 Mio. ausgegeben sind.

Das Jahresergebnis 2025 fällt voraussichtlich leicht positiv aus. Auch ab 2026 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 im Vergleich zum jeweiligen Vorjahr aus, sofern die Immobilienbesitzgesellschaften ihren Verpflichtungen planmäßig nachkommen und sich keine Besonderheiten ergeben:

	2025	2026	2027
Jahresergebnis	geringfügig höher	unverändert	unverändert
Liquidität	unverändert	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. Nach in der Vergangenheit festzustellenden, sinkenden Kaufpreisen, ist zwischenzeitlich eine Stabilisierung eingetreten. Demnach kann mit Blick auf die ursprünglichen Gegebenheiten 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 2027 erachtet die IHS Nr. 2 GS sowohl das Ertrags- als auch das Liquiditätsrisiko als gering, da 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, 24.11.2025

.....

Friedhelm von Zieten

Geschäftsführer