

Auftrag Nr. 2984/2021/19250

IC IMMOBILIEN HOLDING GMBH

FRANKFURT AM MAIN

BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG
DES KONZERNABSCHLUSSES ZUM 31. DEZEMBER 2021
UND DES KONZERNLAGEBERICHTS
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

INHALTSEITE

A.	PRÜFUNGS-AUFTRAG	4
B.	GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN	5
	Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter	5
C.	WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS	7
D.	GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG	10
I.	Gegenstand der Prüfung	10
II.	Art und Umfang der Prüfung	10
E.	FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNRECHNUNGSLEGUNG	12
I.	Ordnungsmäßigkeit der Konzernrechnungslegung	12
1.	Konsolidierungskreis und Konzernabschlussstichtag	12
2.	Ordnungsmäßigkeit der in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse	12
3.	Konzernabschluss	12
4.	Konzernlagebericht	12
II.	Gesamtaussage des Konzernabschlusses	13
1.	Feststellungen zur Gesamtaussage des Konzernabschlusses	13
2.	Wesentliche Bewertungsgrundlagen	13
F.	SCHLUSSBEMERKUNG	14

ANLAGEN

1. Konzernbilanz
2. Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung
3. Konzernanhang
4. Konzernkapitalflussrechnung
5. Konzerneigenkapitalspiegel
6. Konzernlagebericht
7. Bestätigungsvermerk
8. Ergänzung zu den Allgemeinen Auftragsbedingungen
9. Allgemeine Auftragsbedingungen

Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen, in denen gerundete Zahlen enthalten sind, (summarische) Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit (EUR, % usw.) auftreten.

A. PRÜFUNGSaufTRAG

In der Gesellschafterversammlung der

IC IMMOBILIEN HOLDING GMBH

FRANKFURT AM MAIN

(im Folgenden auch "Gesellschaft" oder "Mutterunternehmen" genannt)

am 30. April 2021 wurden wir zum Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 gewählt.

In Ausführung des uns von der Geschäftsführung erteilten Auftrages haben wir

den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Eigenkapitalveränderungsrechnung und Kapitalflussrechnung zum 31. Dezember 2021 (Anlage 1 bis 5) sowie

den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2021 (Anlage 6),

die nach den handelsrechtlichen Vorschriften der §§ 290 ff. HGB und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung aufgestellt wurden, entsprechend § 317 HGB und den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Durchführung von Abschlussprüfungen geprüft.

Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Nachfolgend berichten wir über die Art und den Umfang der Prüfung sowie deren Ergebnisse. Zu dem von uns erteilten Bestätigungsvermerk verweisen wir auf Abschnitt C.

Der vorliegende Prüfungsbericht wurde von uns in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften sowie den vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n.F.) erstellt.

Dieser Prüfungsbericht richtet sich an die IC Immobilien Holding GmbH, Frankfurt am Main.

Für die Durchführung unseres Auftrages und unsere Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften nach dem Stand vom 1. Januar 2017 (Anlage 9) maßgebend. Wir verweisen ergänzend auf die in Ziffer 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen enthaltenen Haftungsregelungen und den Haftungsausschluss gegenüber Dritten sowie die weiteren Bestimmungen der beigefügten Anlage 8 "Ergänzung zu den Allgemeinen Auftragsbedingungen".

B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter

Der von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft aufgestellte Konzernlagebericht enthält nach unserer Einschätzung folgende Kernaussagen zum Geschäftsverlauf, zur Lage und zu den Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns:

Geschäftsverlauf

- Die IC Immobilien Gruppe hat sich im Berichtszeitraum 2021 nicht in dem wirtschaftlichen Rahmen entwickelt, wie für das Geschäftsjahr prognostiziert worden war. Aufgrund der Unsicherheiten durch die Corona-Pandemie konnten die prognostizierten Umsatzerlöse nicht erreicht werden und die IC Immobilien Gruppe konnte sich wirtschaftlich nicht wie prognostiziert weiterentwickeln. Das geplante Umsatzwachstum konnte nicht erreicht werden. Das Jahresergebnis 2021 verschlechterte sich auf EUR -1,6 Mio. Das geplante Jahresergebnis konnte aufgrund der Unsicherheiten im Immobilienmarkt nicht erreicht werden.

Ertragslage des Konzerns

- Die Umsatzerlöse liegen mit EUR 19,2 Mio. auf Vorjahresniveau. Sie reduzierten sich im Wesentlichen in den Bereichen Projektsteuerung und Asset Management. Dies konnte jedoch durch die Bereiche Property Management, Vermietung und Investment kompensiert werden.
- Im Vergleich zum Vorjahr reduzierten sich die sonstigen betrieblichen Erträge um EUR 0,9 Mio., insbesondere aufgrund von um EUR 0,7 Mio. niedrigeren Auflösungen von Rückstellungen.
- Die Materialaufwandsquote erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr leicht auf 5,2 %.
- Der Personalaufwand ist um EUR 0,6 Mio. auf EUR 14,5 Mio. gestiegen. Im Jahresdurchschnitt 2021 waren ohne IPH 216 Mitarbeiter gegenüber 198 Mitarbeitern im Vergleich zum Vorjahr beschäftigt.
- Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich im Geschäftsjahr 2021 um EUR 0,6 Mio. auf EUR 4,8 Mio., was einem Anstieg von 14,4 % entspricht (Vorjahr: EUR 4,2 Mio.). Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf den Anstieg der Raummieten, IT-Kosten sowie auf die Erhöhung von Rechts- und Beratungskosten zurückzuführen. Ferner ist das neutrale Ergebnis durch Wertberichtigungen auf Forderungen geprägt.

Vermögens- und Finanzlage des Konzerns

- Im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 verringerte sich die Bilanzsumme um EUR 1,0 Mio. auf EUR 6,2 Mio. Das Konzerneigenkapital zum 31. Dezember 2021 beträgt EUR -0,9 Mio. (Vorjahr: EUR 0,7 Mio.). Damit weist die IC Immobilien Gruppe im Konzern im Geschäftsjahr 2021 einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag aus.
- Zum 31. Dezember 2021 verfügt die IC Immobilien Gruppe über liquide Mittel in Höhe von EUR 2,0 Mio. (Vorjahr: EUR 4,1 Mio.). Sie konnte 2021 jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen und diese fristgerecht erfüllen. Die IC Immobilien Gruppe verzeichnete einen Mittelabfluss aus betrieblicher Tätigkeit in Höhe von EUR 1,9 Mio. (Vorjahr: Mittelzufluss EUR 1,2 Mio). Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit ist im Wesentlichen durch den Konzernjahresfehlbetrag, durch die leicht gestiegenen Forderungen sowie die gesunkenen Rückstellungen bedingt. Die Verbindlichkeiten blieben nahezu konstant. Der Mittelabfluss in Höhe von EUR 0,2 Mio. aus der Investitionstätigkeit ist im Wesentlichen durch Investitionen in die IT sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung geprägt.

Chancen und Risiken

- Die Corona-Pandemie stellt ein wesentliches Risiko dar, da deren Auswirkungen und weiterer Verlauf nicht verlässlich abgeschätzt werden können. Die speziell in Deutschland noch immer hohe Inzidenz und die daraus resultierenden Unsicherheiten haben weiterhin einen großen Einfluss auf die tatsächliche Nutzung und Nachfrage von Gewerbeimmobilien.
- Um Liquiditätsrisiken zu begegnen, wird der Bestand an liquiden Mitteln regelmäßig überwacht und gesteuert. Damit Zahlungsverpflichtungen jederzeit erfüllt werden können, werden ausreichend Liquiditätsreserven vorgehalten. Zum 31. Dezember 2021 verfügte die IC Immobilien Gruppe über liquide Mittel in Höhe von EUR 2,0 Mio. Diese bilden die Grundlage für eine solide Finanzierung der Unternehmensgruppe. Auch in dem derzeit herausfordernden wirtschaftlichen und politischen Umfeld, bedingt durch das Andauern der Corona-Pandemie und den Angriffskrieg auf die Ukraine sowie die damit verbundenen wirtschaftlichen Folgen, ist die Liquidität der Unternehmensgruppe sichergestellt. Gemäß der Liquiditätsplanung wird aus heutiger Sicht kein zusätzlicher Finanzierungsbedarf gesehen.
- Nach der Einschätzung der Geschäftsführung bewegt sich der Konzern in einem Chancen- und Risikoprofil, das typisch und untrennbar mit dem unternehmerischen Handeln verbunden ist. Es werden keine einzelnen oder aggregierten Risiken erwartet, welche die Unternehmensfortführung im Prognosezeitraum 2022 wesentlich gefährden. Der Fortbestand der IC Immobilien Gruppe ist somit unter Substanz- und Liquiditätsgesichtspunkten trotz des zum Bilanzstichtags vorhandenen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrags aufgrund der derzeitigen positiven Ertrags- und Liquiditätsplanungen nicht gefährdet. Die Gesamtrisikosituation ist begrenzt und weiterhin überschaubar. Die IC Immobilien Gruppe ist zuversichtlich, 2022 wieder ein Wachstum zu erzielen.

Prognose

- Die Corona-Pandemie dauert im Jahr 2022 in Deutschland an und weltweit bestehen weiterhin Unsicherheiten an den Märkten. Auch die Auswirkungen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine auf die globale wirtschaftliche Entwicklung und auch auf den Immobilienmarkt Deutschland lassen sich mit Erstellung dieses Lageberichts nicht abschließend beurteilen. Insbesondere birgt der Ukraine-Krieg seit Februar 2022 vielfältige gesellschaftliche und wirtschaftliche Risiken, wie eine weitere Rohstoffverknappung und eine Preissteigerung im Bausektor, die sich in ihrer Gesamtheit und vom Ausmaß her noch nicht vollständig beurteilen lassen. Die IC Immobilien Gruppe beobachtet diese Entwicklung und trifft kontinuierlich Maßnahmen, um die Auswirkungen auf das Geschäft der Gesellschaft so gering wie möglich zu halten.
- Am 30. November 2021 unterzeichneten die IC Immobilien Holding GmbH und die HIH Real Estate GmbH einen Vertrag über die Übernahme von zunächst 51 % der Anteile an der HIH Property Management GmbH durch die IC Immobilien Holding GmbH. Am 6. Januar 2022 erfolgte das Closing. Für die IC Immobilien Gruppe ist dieses gemeinsame Joint-Venture ein wichtiger Schritt im Rahmen der mittel- bis langfristigen Strategie und für das weitere Wachstum der Gruppe. Ziel ist es, die Kompetenzen zusammenzuführen und die Qualität der Dienstleistungen stetig weiter zu steigern, um den wachsenden Anforderungen der Investoren und Kunden gerecht zu werden. Gemeinsam mit der HPM können alle Property-Management-Leistungen künftig noch umfassender aus einer Hand angeboten werden.
- Die Geschäftsführung plant für das Jahr 2022 wieder mit einem positiven Geschäftsergebnis.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Beurteilung der Lage des Konzerns einschließlich der dargestellten Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung plausibel und folgerichtig abgeleitet. Die Lagebeurteilung des Konzerns durch die Geschäftsführung des Mutterunternehmens ist dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend. Unsere Prüfung hat keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass der Fortbestand des Konzerns gefährdet wäre.

C. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem als Anlage 1 bis 5 beigefügten Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 und dem als Anlage 6 beigefügten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2021 der IC Immobilien Holding GmbH, Frankfurt am Main, den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

"BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die IC Immobilien Holding GmbH (vormals: IC Immobilien Holding AG), Frankfurt am Main

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der IC Immobilien Holding GmbH, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der IC Immobilien Holding GmbH, Frankfurt am Main, 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 Konzernabschluss 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 des Konzerns zum 31. Dezember 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen 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 Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns 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 Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns 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 Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht 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 Konzernabschlusses und Konzernlageberichts 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 Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, 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 Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts 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 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 des Konzerns 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 Konzernabschluss und im Konzernlagebericht 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 der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht 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."

D. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

I. Gegenstand der Prüfung

Die Gesellschaft hat freiwillig einen nach den handelsrechtlichen Vorschriften der §§ 290 ff. HGB aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 sowie einen Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2021 aufgestellt und uns mit der Prüfung dieser Unterlagen nach § 317 HGB beauftragt.

Gegenstand unserer Prüfung waren der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 sowie der Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2021. Die Prüfung erstreckte sich auf die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Konzernabschluss oder den Konzernlagebericht ergeben.

Gegenstand unseres Auftrags sind damit weder die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z.B. Unterschlagungen oder sonstige Untreuehandlungen, noch außerhalb der Rechnungslegung begangene Ordnungswidrigkeiten.

Unsere Prüfung hat sich auch nicht darauf zu erstrecken, ob der Fortbestand des geprüften Konzerns oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann (§ 317 Abs. 4a HGB).

II. Art und Umfang der Prüfung

Unsere Prüfung erfolgt nach den §§ 316 ff. HGB und unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Durchführung von Abschlussprüfungen.

Die Grundzüge unseres prüferischen Vorgehens haben wir bereits im Abschnitt Wiedergabe des Bestätigungsvermerks (vgl. Abschnitt C. in diesem Bericht) dargestellt. Zusätzlich geben wir folgende Erläuterungen zu unserem Prüfungsansatz und unserer Prüfungsdurchführung:

Auf der Grundlage eines risiko- und systemorientierten Prüfungsansatzes haben wir zunächst eine Prüfungsstrategie erarbeitet. Diese basiert auf dem Verständnis der Konzerngesellschaften sowie von deren rechtlichem und wirtschaftlichem Umfeld, Auskünften der Geschäftsführung über die wesentlichen Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken, analytischen Prüfungshandlungen zur Einschätzung von rechnungslegungsrelevanten Risiken sowie einer grundsätzlichen Beurteilung des rechnungslegungsrelevanten internen Kontrollsystems. Nach Maßgabe der festgelegten Risiken wurden kritische Prüfungsfelder identifiziert und entsprechende Prüfungsschwerpunkte festgelegt. Im Rahmen der Prüfung werden die Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns zu beurteilen.

Die im Rahmen unserer Prüfungsstrategie von uns identifizierten kritischen Prüfungsfelder führten zu folgenden Prüfungsschwerpunkten:

- Überprüfung der Going Concern-Prämisse für den Konzern
- Prüfung der konsolidierungspflichtigen Sachverhalte, insbesondere der Quotenkonsolidierung des Gemeinschaftsunternehmens IPH Centermanagement GmbH
- Plausibilität der prognostizierten Angaben im Konzernlagebericht

Die Jahresabschlüsse zum 31. Dezember 2021 des Mutterunternehmens sowie des in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmens IC Property Management GmbH haben wir nach den Grundsätzen der §§ 316 ff. HGB geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Jahresabschlüsse zum 31. Dezember 2021 von drei weiteren in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen sind gemäß § 316 Abs. 1 i. V. m. § 267 Abs. 1 HGB nicht prüfungspflichtig. Für die nicht gemäß § 316 Abs. 1 HGB geprüften Jahresabschlüsse dieser Gesellschaften haben wir geprüft, ob diese materiell richtig sind und eine geeignete Konsolidierungsgrundlage bilden.

Hinsichtlich der Pensionsrückstellungen wurde ein Gutachten von Mercer Deutschland GmbH, München, eingeholt, deren Berechnungsergebnisse nach kritischer Würdigung des Mengen- und Wertgerüsts übernommen wurden.

Wir haben auch den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 unter Einbeziehung des Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2020 geprüft und dazu einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt; wir verweisen auf unseren Bericht vom 30. April 2021.

Abschließend haben wir eine Gesamtbeurteilung der Prüfungsergebnisse sowie des Konzernabschlusses und Konzernlageberichts vorgenommen. Aufgrund dieser Gesamtbeurteilung bildeten wir unsere Prüfungsurteile.

Wir haben unsere Prüfung mit Unterbrechungen in den Monaten März bis Mai 2022 durchgeführt. Die Prüfung wurde am 11. Mai 2022 abgeschlossen.

Alle von uns erbetenen Aufklärungen und Nachweise sind erbracht worden. Die gesetzlichen Vertreter haben uns die Vollständigkeit dieser Aufklärungen und Nachweise sowie der Buchführung, des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts schriftlich bestätigt.

E. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNRECHNUNGSLEGUNG

I. Ordnungsmäßigkeit der Konzernrechnungslegung

1. Konsolidierungskreis und Konzernabschlussstichtag

Der Kreis der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen ist ordnungsgemäß ermittelt und im Konzernanhang (Anlage 3) dargestellt. Hinsichtlich der Ausführungen zu den Konsolidierungsmethoden und dem Konsolidierungskreis verweisen wir auf die Angaben der Gesellschaft im Konzernanhang. Die Vorschriften zur Quotenkonsolidierung (§ 310 HGB) wurden beachtet.

Zum 31. Dezember 2021 werden neben der Muttergesellschaft drei vollkonsolidierte Gesellschaften und eine quotenkonsolidierte Gesellschaft einbezogen. Es ergaben sich gegenüber dem Vorjahr keine Änderungen im Konsolidierungskreis.

Der Konzernabschlussstichtag entspricht dem Stichtag des Jahresabschlusses der Gesellschaft und aller einbezogenen Tochtergesellschaften.

2. Ordnungsmäßigkeit der in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse

Den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 des Mutterunternehmens haben wir nach den Grundsätzen der §§ 316 ff. HGB geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der in den Konzernabschluss einbezogene Jahresabschluss der Tochtergesellschaft IC Property Management GmbH wurde ebenfalls von uns geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Für die nicht durch uns geprüften Jahresabschlüsse haben wir festgestellt, dass diese in allen wesentlichen Belangen materiell richtig sind und eine geeignete Konsolidierungsgrundlage bilden.

Die ggf. notwendigen Anpassungen der Abschlüsse an die im Konzern geltenden Bilanzierungs- und Bewertungsrichtlinien wurden ordnungsgemäß vorgenommen.

3. Konzernabschluss

Der uns zur Prüfung vorgelegte Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – ist in allen wesentlichen Belangen ordnungsmäßig aus den Jahresabschlüssen der konsolidierten Unternehmen entwickelt worden. Die Konsolidierungsbuchungen wurden zutreffend ermittelt und fortgeführt. Die angewendeten Konsolidierungsmethoden entsprechen den handelsrechtlichen Vorschriften gemäß §§ 290 ff. HGB einschließlich der Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung. Sie sind im Anhang dargestellt.

Der Anhang, die Kapitalflussrechnung sowie die Eigenkapitalveränderungsrechnung enthalten vollständig und zutreffend die nach den handelsrechtlichen Vorschriften vorgeschriebenen Angaben.

4. Konzernlagebericht

Der Konzernlagebericht entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften (§ 315 HGB).

II. Gesamtaussage des Konzernabschlusses

1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Konzernabschlusses

Nach unserer Beurteilung vermittelt der Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen

Die von der Gesellschaft angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind im Anhang erläutert. Bei unseren nachfolgenden Ausführungen gehen wir daher nur auf die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen ein:

Die Bewertung der Versorgungsverpflichtungen erfolgte durch ein versicherungsmathematisches Gutachten der Mercer Deutschland GmbH, München. Für den angewandten Rechnungszinsfuß wurde im Geschäftsjahr der 10-Jahres-Durchschnittzinssatz in Höhe von 1,87 % (Vorjahr: 2,30 %) angewendet. Im Vergleich zum 7-Jahres-Durchschnittzinssatz in Höhe von 1,35 % (Vorjahr: 1,60 %) ergibt sich eine um TEUR 191 niedrigere Pensionsrückstellung (Vorjahr: TEUR 257). Der das zukünftige Gehalts- und Rentenniveau widerspiegelnde Wachstumsfaktor beträgt wie im Vorjahr 1,50 % p. a. Als biometrische Grundlagen wurden die "Richttafeln 2018 G" von Klaus Heubeck verwendet.

Die Ausübung von Bilanzierungs-, Bewertungs- und Ausweiswahlrechten erfolgte unverändert zum Vorjahresabschluss.

F. SCHLUSSBEMERKUNG

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n.F.).

Der von uns mit Datum vom 11. Mai 2022 erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerk ist in Abschnitt C. "Wiedergabe des Bestätigungsvermerks" wiedergegeben.

München, 11. Mai 2022

DR. KLEEBERG & PARTNER GMBH
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT



Dr. Petersen
Wirtschaftsprüfer

ppa.



Nagengast
Wirtschaftsprüfer

* * *

Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses und/oder des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; wir weisen insbesondere auf § 328 HGB hin.

* * *

ANLAGE 1

Konzernbilanz

IC IMMOBILIEN HOLDING GMBH
KONZERNBILANZ
(in tausend Euro)

		31. Dezember	
	Anhang	2021	2020
Aktiva			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	(3)	33,3	57,9
Sachanlagen	(4)	261,2	276,1
Anlagevermögen Gesamt		294,5	334,0
Umlaufvermögen			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(5)	2.901,8	2.745,2
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.042,5	4.089,2
Umlaufvermögen Gesamt		4.944,3	6.834,4
Rechnungsabgrenzungsposten		38,6	39,9
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		891,1	0,0
Aktiva Gesamt		6.168,5	7.208,3
Passiva			
Eigenkapital (6)			
Gezeichnetes Kapital		3.011,7	3.011,7
Kapitalrücklage		25.493,0	25.493,0
Erwirtschaftetes Eigenkapital		(29.395,8)	(27.796,7)
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		891,1	0,0
Eigenkapital Gesamt		0,0	708,0
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(7)	2.773,4	2.560,6
Steuerrückstellungen	(8)	36,6	315,6
Sonstige Rückstellungen	(9)	2.146,0	2.449,6
Rückstellungen Gesamt		4.956,0	5.325,8
Verbindlichkeiten (10)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		507,2	489,8
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.....		91,0	13,3
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		42,3	21,0
Sonstige Verbindlichkeiten		572,0	650,4
Verbindlichkeiten Gesamt		1.212,5	1.174,5
Passiva Gesamt		6.168,5	7.208,3

ANLAGE 2

Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung

IC IMMOBILIEN HOLDING GMBH
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
(in tausend Euro)

	Anhang Nr.	Geschäftsjahr	
		2021	2020
Umsatzerlöse	(13)	19.181,2	19.162,9
Sonstige betriebliche Erträge	(14)	50,8	957,8
Materialaufwand	(15)		
- Aufwendungen für bezogene Leistungen		(998,7)	(896,7)
Personalaufwand	(16)		
- Löhne und Gehälter		(12.244,2)	(11.670,9)
- Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		(2.210,1)	(2.136,1)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		(189,8)	(171,7)
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(17)	(4.840,4)	(4.229,3)
Betriebsergebnis		(1.251,2)	1.016,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		22,6	23,7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(18)	(208,8)	(119,3)
Steuern vom Einkommen und Ertrag	(19)	(146,2)	(274,2)
Ergebnis nach Steuern		(1.583,6)	646,2
Sonstige Steuern		(15,5)	(12,5)
Jahresfehlbetrag (Vorjahr Jahresüberschuss)		(1.599,1)	633,7
davon:			
Auf die Konzerngesellschaften entfallendes Jahresergebnis		1.599,1	633,7

ANLAGE 3

Konzernanhang

IC IMMOBILIEN HOLDING GMBH KONZERNANHANG

(1) Allgemeine Informationen zum Konzern

Art der Geschäftstätigkeit - Der Konzern ist ein Immobiliendienstleister, der in den Geschäftsbereichen Property Management, Asset Management, Projektsteuerung, Centermanagement, Vermietung, Investment und Fondsmanagement tätig ist.

Sitz - Sitz und Geschäftsadresse der Gesellschaft ist Hanauer Landstraße 293, 60314 Frankfurt am Main. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Nummer HRB 120264 eingetragen.

(2) Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Konzernabschluss wird in Euro (EUR) aufgestellt. Alle Beträge werden, soweit nicht anders dargestellt, in tausend Euro (TEUR) angegeben. Es können sich Abweichungen durch Rundungen ergeben.

Fortführung der Unternehmenstätigkeit - Im Rahmen der Aufstellung des Konzernabschlusses wird von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen. Bezüglich der Chancen und Risiken für die Unternehmensgruppe wird auf den Konzernlagebericht verwiesen.

Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden - In den Konzernabschluss sind die IC Immobilien Holding GmbH und alle Tochterunternehmen einbezogen. Tochterunternehmen sind Gesellschaften, über die das Mutterunternehmen unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausüben kann; im Allgemeinen ist dies mit einer Stimmrechtsmehrheit verbunden. Die Tochtergesellschaften werden von dem Tag an, an dem der Konzern die Kontrolle erlangt, bis zur Beendigung der Kontrolle einbezogen. Bei einem Unternehmenserwerb werden alle in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten des erworbenen Unternehmens zu beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbsstichtag bewertet. Anteile anderer Gesellschafter werden ausgehend von ihrem Anteil an den beizulegenden Zeitwerten der aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten ausgewiesen.

Die nachfolgenden Gesellschaften wurden auf Basis einer Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen:

	Anteil am Kapital / an den Stimmrechten in %	gehalten von Nr.
1. IC Immobilien Holding GmbH, Frankfurt am Main ("IC Holding")		
2. IC Asset Management GmbH, München ("ICAM")	100,0	1
3. IC Immobilien Service GmbH, München ("ICIS")	100,0	1
4. IC Property Management GmbH, München ("ICPM")	100,0	1

IC IMMOBILIEN HOLDING GMBH KONZERNANHANG

Das mit Wirkung zum 1. Januar 2016 erworbene Joint Venture IPH Centermanagement GmbH, München, (IPH CM) an dem die IC Immobilien Holding GmbH 33 % der Anteile hält und in das die Unternehmensgruppe ihre bisherigen Geschäftsaktivitäten im Bereich Centermanagement eingebracht hat, wurde unter Verwendung der Quotenkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Dies erfolgte vor dem Hintergrund, dass der Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft regelt, dass alle wesentlichen Entscheidungen nur unter Zustimmung aller Gesellschafter getroffen werden können. Auf die IPH CM entfallen im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 anteilige langfristige Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 11,1, kurzfristige Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 851,2 (davon TEUR 691 liquide Mittel), sowie kurzfristige Schulden in Höhe von TEUR 171,4. Die anteiligen Erträge betragen TEUR 2.437,8, die anteiligen Aufwendungen TEUR 2.151,6. Der anteilige Jahresüberschuss beträgt TEUR 286,2.

Konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Aufwendungen und Erträge werden gegeneinander aufgerechnet, im Rahmen der Quotenkonsolidierung entsprechend quotaal. Gewinne aus Geschäftsvorfällen zwischen Konzernunternehmen werden in voller Höhe eliminiert. Verluste werden ebenfalls eliminiert, es sei denn, der übertragene Vermögenswert muss ohnehin abgewertet werden. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Tochterunternehmen wurden, sofern erforderlich, an die im Konzern angewandten Methoden angepasst.

Immaterielle Vermögensgegenstände - Geschäfts- oder Firmenwerte (Goodwill) werden zu Anschaffungskosten bilanziert und planmäßig über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung wird eine außerplanmäßige Abschreibung auf den am Abschlussstichtag beizulegenden Wert vorgenommen.

Software - Erworbene Software-Lizenzen werden mit den Kosten aktiviert, die für den Erwerb der Lizenzen und Nutzbarmachung der Software angefallen sind. Die aktivierten Kosten werden linear über die erwartete wirtschaftliche Nutzungsdauer (3 - 5 Jahre) abgeschrieben. Die mit der Entwicklung und Pflege von Software verbundenen Kosten werden sofort als Aufwand erfasst.

Sachanlagen - Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert und linear über die Restnutzungsdauer abgeschrieben. Gewinne und Verluste aus Abgängen ergeben sich aus der Differenz zwischen Veräußerungserlös und Buchwert und werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Finanzanlagen - Anteile an assoziierten Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Ihr Zugang erfolgt zu Anschaffungskosten. Als assoziierte Unternehmen gelten Unternehmen, auf deren Geschäfts- und Finanzpolitik der Konzern maßgeblichen Einfluss hat, jedoch keine Beherrschungsmacht besitzt. Liegt der beizulegende Zeitwert unter dem sich nach der Equity-Methode ergebenden Wert, erfolgt eine Wertberichtigung soweit es sich um eine dauernde Wertminderung handelt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit den Anschaffungskosten oder mit den niedrigeren beizulegenden Werten am Bilanzstichtag angesetzt.

Der **Kassenbestand** und die **Guthaben bei Kreditinstituten** sind zu Nennwerten angesetzt.

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** ist in Höhe der im Voraus geleisteten Zahlungen gebildet, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag betreffen.

Latente Steuern - Latente Steuern werden nach der sog. Liability-Methode auf temporäre Unterschiede zwischen den Wertansätzen in der Konzernbilanz und der Steuerbilanz sowie auf steuerliche Verlustvorträge angesetzt. Temporäre Differenzen werden grundsätzlich immer berücksichtigt, wenn sie zu passiven latenten Steuern führen. Aktive latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge werden in Anwendung der Regelung von § 274 HGB nicht gebildet. Aktive und passive latente Steuern werden auch auf temporäre Differenzen angesetzt, die im Rahmen von Unternehmenserwerben entstehen, jedoch nicht auf hierbei bilanzierte Firmenwerte.

Zur Berechnung latenter Steuern werden die Steuersätze zukünftiger Jahre herangezogen, soweit sie bereits gesetzlich festgeschrieben sind oder das Gesetzgebungsverfahren im Wesentlichen abgeschlossen ist.

IC IMMOBILIEN HOLDING GMBH KONZERNANHANG

Pensionsrückstellungen - Im Konzern bestehen zum einen arbeitgeberfinanzierte individuell erteilte Renten- und Kapitalzusagen an frühere leitende Mitarbeiter. Bei diesen Zusagen richtet sich die Höhe der Pensionsleistung, die der Mitarbeiter nach seiner Pensionierung erhält, u.a. nach der Zahl der Dienstjahre. Zum anderen bestehen arbeitnehmerfinanzierte Kapitalzusagen an einzelne Mitarbeiter, deren Höhe grundsätzlich fest ist. In beiden Fällen hat der Arbeitgeber für die erteilten Versorgungszusagen - von einer Ausnahme abgesehen - Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen, die an die Mitarbeiter verpfändet sind. Sämtliche Versorgungszusagen werden im Konzernabschluss als leistungsorientierte Pensionsverpflichtungen behandelt.

Die Verbindlichkeit aus einer leistungsorientierten Versorgungszusage entspricht dem Barwert der Verpflichtung zum Bilanzstichtag, abzüglich des beizulegenden Zeitwerts des Planvermögens. Die Verpflichtung wird jährlich von einem unabhängigen Versicherungsmathematiker nach der Anwartschaftsbarwertmethode (Projected-Unit-Credit-Method) berechnet. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, die sich aus Abweichungen zwischen versicherungsmathematischen Annahmen und tatsächlich eingetretenen Werten sowie notwendigen Änderungen versicherungsmathematischer Annahmen ergeben, werden sofort ergebniswirksam verbucht.

Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen werden pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Dieser Abzinsungssatz wird von der Deutschen Bundesbank ermittelt und monatlich bekannt gegeben.

Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen - Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet, wenn für den Konzern am Bilanzstichtag eine rechtliche oder faktische Verpflichtung aus Ereignissen der Vergangenheit entstanden ist und diese Verpflichtung wahrscheinlich zu einem Abfluss von Ressourcen führen wird, deren Höhe verlässlich geschätzt werden kann. Rückstellungen für Mietgarantien werden gebildet, wenn die entsprechende Verpflichtung vorliegt. Rückstellungen für drohende Verluste aus ungünstigen Verträgen werden gebildet, wenn der aus dem Vertrag resultierende erwartete wirtschaftliche Nutzen geringer ist als die zur Vertragserfüllung unvermeidbaren Kosten.

Verbindlichkeiten - Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Ergebnisrealisierung - Die Umsatzerlöse beinhalten die Gegenleistung für die erbrachten Dienstleistungen, nach Abzug von Umsatzsteuer, Rabatten und Nachlässen und nach Eliminierung der Konzerninnenumsätze. Dienstleistungsumsätze werden in der Rechnungsperiode verbucht, in der die Dienstleistungen erbracht wurden. Mieterträge werden linear über die Laufzeit der Mietverhältnisse erfasst. Gewinne oder Verluste aus dem Verkauf von Immobilien werden realisiert, wenn neben dem Verfügungsrecht die wesentlichen Risiken und Chancen auf den Erwerber übergehen und es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen aus dem Geschäft dem Konzern zufließen wird.

Zinserträge werden unter Berücksichtigung des ausstehenden Kapitalbetrags und des geltenden Zinssatzes zeitanteilig vereinnahmt.

Gewinnausschüttungen aus Anteilen werden erfasst, wenn der Rechtsanspruch des Anteilseigners aus Anteilen entstanden ist.

**IC IMMOBILIEN HOLDING GMBH
KONZERNANHANG**

(3) Immaterielle Vermögensgegenstände

	Goodwill	Software	Gesamt
Anschaffungskosten			
Stand 01.01.2021	3.593,8	1.296,2	4.890,0
Zugänge	0,0	2,3	2,3
Abgänge	0,0	71,2	71,2
Stand 31.12.2021	<u>3.593,8</u>	<u>1.227,3</u>	<u>4.821,1</u>
Aufgelaufene Abschreibungen			
Stand 01.01.2021	3.593,8	1.238,3	4.832,1
Zugänge	0,0	26,9	26,9
Abgänge	0,0	71,2	71,2
Stand 31.12.2021	<u>3.593,8</u>	<u>1.194,0</u>	<u>4.787,8</u>
Buchwerte			
Stand 01.01.2021	<u>0,0</u>	<u>57,9</u>	<u>57,9</u>
Stand 31.12.2021	<u>0,0</u>	<u>33,3</u>	<u>33,3</u>

(4) Sachanlagen

	Grundstücke und Gebäude	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt
Anschaffungskosten			
Stand 01.01.2021	0,0	1.252,0	1.252,0
Zugänge	0,0	148,0	148,0
Abgänge	0,0	149,9	149,9
Stand 31.12.2021	<u>0,0</u>	<u>1.250,1</u>	<u>1.250,1</u>
Aufgelaufene Abschreibungen			
Stand 01.01.2021	0,0	975,9	975,9
Zugänge	0,0	162,9	162,9
Abgänge	0,0	149,9	149,9
Stand 31.12.2021	<u>0,0</u>	<u>988,9</u>	<u>988,9</u>
Buchwerte			
Stand 01.01.2021	<u>0,0</u>	<u>276,1</u>	<u>276,1</u>
Stand 31.12.2021	<u>0,0</u>	<u>261,2</u>	<u>261,2</u>

Die Veränderung der Sachanlagen resultiert im Wesentlichen aus Investitionen in Büroausstattung sowie aufgrund planmäßiger Abschreibungen.

IC IMMOBILIEN HOLDING GMBH
KONZERNANHANG

(5) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	2021	2020
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.522,0	2.394,5
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	18,0	4,4
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	49,1	58,7
Forderungen gegen Gesellschafter	0,0	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	312,7	287,6
	<u>2.901,8</u>	<u>2.745,2</u>

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** sowie die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die **Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht** bestehen gegenüber der Gesellschaft IPH Centermanagement GmbH und haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** betragen TEUR 312,7 (Vorjahr TEUR 287,6) und enthalten im Wesentlichen Barkautionen in Höhe von TEUR 37,8 (Vorjahr TEUR 37,8) und Sicherheitsleistungen von TEUR 238,1 (Vorjahr TEUR 238,1). Barkautionen und Sicherheitsleistungen in Höhe TEUR 275,9 haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von über einem Jahr. Alle anderen sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 36,8 haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

(6) Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital - Das Stammkapital beträgt zum 31. Dezember 2021 unverändert zum Vorjahr EUR 3.011.664.

Kapitalrücklage - Die Kapitalrücklage enthält Agien aus Kapitalerhöhungen sowie andere Zuzahlungen in das Eigenkapital.

Erwirtschaftetes Eigenkapital - Es handelt sich um die im Konzern entstandenen aufgelaufenen Verluste.

Eigenkapital Gesamt – Zum 31.12.2021 weist die Gesellschaft einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von TEUR 891,1 aus. Im Vorjahr betrug das Eigenkapital TEUR 708,0.

(7) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Leistungsorientierte Verpflichtungen des Konzerns ergeben sich hauptsächlich aus Pensionszusagen gegenüber ausgeschiedenen Mitarbeitern. Es handelt sich dabei sowohl um Renten- als auch um Kapitalzusagen. Darüber hinaus wird allen Mitarbeitern die Möglichkeit gewährt, sich ergebende Ansprüche auf Erfolgsbeteiligung in Pensionsansprüche (Kapitalzusagen) umzuwandeln (sog. "deferred compensation"). Für die gegebenen Pensionszusagen sind überwiegend Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen, die an die Betroffenen verpfändet sind.

IC IMMOBILIEN HOLDING GMBH KONZERNANHANG

Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen werden pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Dieser Abzinsungssatz wird von der Deutschen Bundesbank ermittelt und monatlich bekannt gegeben.

Die Bewertung der Versorgungsverpflichtungen erfolgte durch ein versicherungsmathematisches Gutachten der Mercer Deutschland GmbH, München. Für den Rechnungszinsfuß wurde im Geschäftsjahr der gesetzlich vorgeschriebene 10-Jahres-Durchschnittszinssatz in Höhe von 1,87 % (Vorjahr: 2,30 %) angewendet. Im Vergleich zum 7-Jahres-Durchschnittszinssatz in Höhe von 1,35 % (Vorjahr: 1,60 %) ergibt sich eine um TEUR 191,0 niedrigere Pensionsrückstellung (Vorjahr TEUR 257,2). Dieser Unterschiedsbetrag ist nach § 253 Abs. 6 HGB ausschüttungsgesperrt. Der das zukünftige Gehalts- und Rentenniveau widerspiegelnde Wachstumsfaktor beträgt wie im Vorjahr 1,50 % p.a. Als biometrische Grundlagen wurden die "Richttafeln 2018 G" von Klaus Heubeck verwendet. Der beizulegende Zeitwert des Versicherungsanspruchs, der auch den Anschaffungskosten entspricht, wurde von der Versicherungsgesellschaft mitgeteilt.

Der zum 31. Dezember 2020 verbliebene Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 96 aus der Bewertungsänderung gem. Art. 67 Abs. (1) EGHGB wurde im Geschäftsjahr vollständig aufwandswirksam erfasst. Der beizulegende Zeitwert der Versicherungsansprüche, der auch den Anschaffungskosten entspricht, in Höhe von TEUR 863,5 wurde mit der Pensionsrückstellung saldiert.

(8) Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 315,6 um TEUR 279,0 auf TEUR 36,6. Das resultiert im Wesentlichen auf die reduzierte Steuerlast der Gesellschaft.

(9) Sonstige Rückstellungen

	31. Dezember	
	2021	2020
Personalarückstellungen	1.348,9	1.664,9
Archivierungsrückstellungen	164,6	160,8
Rückstellungen für Jahresabschlußprüfung	74,0	67,2
Rückstellungen für Rechts- und Beratungskosten	27,2	136,4
Rückstellungen für ausstehende Rechnungen	496,3	385,3
Rückstellungen für Rückbauverpflichtungen	35,0	35,0
	<u>2.146,0</u>	<u>2.449,6</u>

**IC IMMOBILIEN HOLDING GMBH
KONZERNANHANG**

(10) Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten weisen folgende Restlaufzeiten auf:

	bis zu bis zu einem Jahr		ein bis ein bis fünf Jahre		mehr als mehr als fünf Jahre		Gesamt	
	31. Dezember		31. Dezember		31. Dezember		31. Dezember	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Verbindlichkeiten aus								
Lieferungen und Leistungen	507,2	489,8	0,0	0,0	0,0	0,0	507,2	489,8
Verbindlichkeiten gegenüber								
verbundenen Unternehmen	91,0	13,3	0,0	0,0	0,0	0,0	91,0	13,3
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit								
denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	42,3	21,0	0,0	0,0	0,0	0,0	42,3	21,0
Sonstige Verbindlichkeiten	572,0	650,4	0,0	0,0	0,0	0,0	572,0	650,4
	<u>1.212,5</u>	<u>1.174,5</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>1.212,5</u>	<u>1.174,5</u>

(11) Haftungsverhältnisse und schwebende Rechtsstreitigkeiten

Für Rechtsstreitigkeiten, in die Gesellschaften des Konzerns als Kläger oder Beklagte involviert sind, wurden Rückstellungen gebildet, soweit wir eine Inanspruchnahme für nicht ausgeschlossen halten.

(12) Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen Miet- und Leasing-Verträge für Geschäftsräume, EDV- Anlagen sowie für Fahrzeuge. Die daraus resultierenden Verpflichtungen belaufen sich innerhalb der unkündbaren Restlaufzeit auf ca. TEUR 3.642. Dabei werden die Miet- und Leasingverträge im Wesentlichen über einen Zeitraum von drei Jahren geschlossen. Lediglich Immobilienverträge werden in der Regel über einen Zeitraum über fünf Jahre geschlossen.

**IC IMMOBILIEN HOLDING GMBH
KONZERNANHANG**

(13) Umsatzerlöse

	Geschäftsjahr	
	2021	2020
Property- und Asset Management (inkl. Fondsgeschäft)	18.649,2	18.290,3
Projektsteuerung	532,0	872,6
	<u>19.181,2</u>	<u>19.162,9</u>

Die Umsätze bleiben Vorjahresvergleich nahezu konstant. Im Wesentlichen bedingt durch Corona reduzierten sich die Umsatzerlöse im Bereich der Projektsteuerung um TEUR 340,6 auf TEUR 532.

(14) Sonstige betriebliche Erträge

Im Vergleich zum Vorjahr reduzierten sich die sonstigen betrieblichen Erträge auf TEUR 50,8 (Vorjahr TEUR 957,8). Diese Position enthält TEUR 2,9 (Vorjahr TEUR 655,2) aus der Auflösung von in Vorjahren gebildeten sonstigen Rückstellungen als auch TEUR 29,8 (Vorjahr TEUR 85,6) aus der Auflösung von in Vorjahren gebildeten Einzel- und Pauschalwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

(15) Materialaufwand

	Geschäftsjahr	
	2021	2020
Aufwendungen für bezogene Leistungen		
Fremdleistungen	(998,7)	(896,7)
	<u>(998,7)</u>	<u>(896,7)</u>

Der Materialaufwand beinhaltete im Geschäftsjahr 2021 ausschließlich Aufwendungen für externe Dienstleister. Mit TEUR 215,8 sind diese Aufwendungen unter Anderem auf in Anspruch genommene Dienstleistungen im Bereich Centermanagement zurückzuführen, die in Zusammenhang mit den Vertrags- und Dienstleistungsbeziehungen mit der Joint Venture Gesellschaft IPH Centermanagement GmbH entstanden sind.

(16) Personalaufwand

	Geschäftsjahr	
	2021	2020
Löhne und Gehälter	(12.244,2)	(11.670,9)
Soziale Abgaben	(2.210,1)	(2.136,1)
	<u>(14.454,3)</u>	<u>(13.807,0)</u>

Im Geschäftsjahr 2021 erhöhten sich die Personalaufwendungen von TEUR 13.807,0 um TEUR 647,3 auf TEUR 14.454,3. Dies beruht im Wesentlichen auf dem Ausbau unseres Personals im Bereich Property Management (TEUR 919,0). Gegenläufig entwickelten sich hier die Personalaufwendungen in den Bereichen Asset Management und der Holding. Hier reduzierten sich die Aufwendungen um TEUR 209 und TEUR 110. In den sozialen Abgaben sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von TEUR 128,1 (Vorjahr TEUR 135,5) enthalten.

IC IMMOBILIEN HOLDING GMBH

KONZERNANHANG

(17) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich von TEUR 4.229,3 um TEUR 611,1 auf TEUR 4.840,4.

(18) Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen erhöhten sich von TEUR 119,3 um TEUR 89,5 auf TEUR 208,8. Aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthält diese Position TEUR 194,6 (Vorjahr TEUR 95,7).

(19) Steuern vom Einkommen und Ertrag und latente Steuern

Konsistent zum Vorjahr verzichtet die Unternehmensgruppe auch im Geschäftsjahr 2021 unter Berücksichtigung künftiger Planungsunsicherheiten aus Vorsichtsgründen auf die Bilanzierung von aktiven latenten Steuern.

Zur Berücksichtigung von latenten Steuern wird grundsätzlich ein Körperschaftsteuersatz von 15,83 % (einschließlich Solidaritätszuschlag) und ein durchschnittlicher Gewerbesteuersatz von 16,1 % verwendet, somit ein Steuersatz von insgesamt 31,93 %.

steuerliche Überleitungsrechnung	2021	2020
Konzernergebnis vor Ertragsteuern	(1.452,8)	907,9
erwartete Ertragsteuern	463,9	(289,8)
periodenfremde Ertragsteuern	(3,1)	(2,0)
steuerlich nicht ansetzbare Verluste	(570,3)	(30,3)
Nutzung nicht angesetzter steuerlicher Verlustvorträge	0,0	94,9
unterschiedliche steuerliche Bemessungsgrundlage	(5,1)	(28,0)
Steuern auf Zwischenergebnisse	(31,6)	(19,0)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(146,2)	(274,2)

(20) Geschäftsführung

Markus Reinert FRICS, Vorsitzender / CEO, Korschenbroich

Michael Stüber FRICS, Geschäftsführer, Stockdorf

(21) Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für Abschlussprüfungsleistungen belief sich auf TEUR 55.

**IC IMMOBILIEN HOLDING GMBH
KONZERNANHANG**

(22) Anzahl der Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Anzahl der Arbeitnehmer der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen beträgt:

	Jahresdurchschnitt	
	2021	2020
Holding	24	25
Operative Bereiche	192	173
Gesamt	<u>216</u>	<u>198</u>

Hinzu kommen noch anteilig beschäftigte Mitarbeiter der quotenkonsolidierten IPH Centermanagement GmbH. Im Jahresdurchschnitt 2021 wurden anteilig 18 Arbeitnehmer (Vorjahr 17 Arbeitnehmer) beschäftigt.

(23) Konzernverhältnis

Die WISAG Dienstleistungsholding GmbH, Frankfurt am Main hält 75,01 % der Anteile der IC Immobilien Holding GmbH. Die WISAG Dienstleistungsholding GmbH ist verbundenes Unternehmen der AVECO Holding AG. Der Abschluss wird im Rahmen des Konzernabschlusses der AVECO Holding AG, Frankfurt/M., der im Bundesanzeiger veröffentlicht wird, konsolidiert. Die AVECO Holding AG ist im Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt/M. unter der Nummer HRB 38486 eingetragen. Es besteht kein Beherrschungs- oder Gewinnabführungsvertrag.

(24) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Ukraine-Krieg seit Februar 2022 birgt vielfältige gesellschaftliche und wirtschaftliche Risiken, wie eine Rohstoffverknappung und eine Preissteigerung im Bausektor, die sich in ihrer Gesamtheit und vom Ausmaß her noch nicht vollständig beurteilen lassen. Die IC Immobilien Gruppe beobachtet diese Entwicklung und trifft kontinuierlich Maßnahmen, um die Auswirkungen auf das Geschäft der Gesellschaft so gering wie möglich zu halten.

Am 30. November 2021 unterzeichneten die IC Immobilien Holding GmbH und die HIH Real Estate GmbH einen Vertrag über die Übernahme von zunächst 51 % der Anteile an der HIH Property Management GmbH durch die IC Immobilien Holding GmbH. Nach Freigabe durch das Kartellamt in Deutschland und in Österreich erfolgte am 6. Januar 2022 das Closing. Für die IC Immobilien Gruppe ist dieses gemeinsame Joint-Venture ein wichtiger Schritt im Rahmen der mittel- bis langfristigen Strategie und für das weitere Wachstum der Gruppe. Diese umfasst nun ca. 500 Beschäftigte an acht Standorten deutschlandweit und ein gemanagtes Immobilienvermögen von insgesamt rund 23 Mrd. Euro.

Frankfurt am Main, den 11. Mai 2022



Markus Reinert FRICS
Vorsitzender der Geschäftsführung / CEO
IC Immobilien Holding GmbH



Michael Stüber FRICS
Geschäftsführer
IC Immobilien Holding GmbH

ANLAGE 4

Konzernkapitalflussrechnung

IC IMMOBILIEN HOLDING GMBH
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

(in tausend Euro)

	<u>Geschäftsjahr</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Zahlungsströme aus betrieblicher Tätigkeit		
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag	(1.599,1)	633,7
Steueraufwand (-ertrag)	65,2	68,0
Zinsaufwendungen	14,2	23,0
Zinserträge	(2,1)	(0,4)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	189,8	171,7
Ergebnis aus dem Abgang von Sachanlagen	0,0	0,0
(Zunahme) Abnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(141,1)	469,4
(Zunahme) Abnahme von Forderungen gegen Gesellschafter	0,0	100,2
Zunahme (Abnahme) von Rückstellungen	(369,9)	(232,6)
Zunahme (Abnahme) von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	95,1	(114,0)
(Erhöhung) Verminderung von Forderungen gegenüber Beteiligungsgesellschaften	9,6	(58,7)
(Erhöhung) Verminderung von sonstigen Vermögensgegenständen	(25,1)	84,0
Übrige Aktiva und Passiva soweit nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit	(55,8)	118,0
(Auszahlungen) Einzahlungen für Ertragsteuern	(65,2)	(68,0)
Mittelzufluss (Mittelabfluss) aus betrieblicher Tätigkeit	<u>(1.884,4)</u>	<u>1.194,3</u>
Zahlungsströme aus Investitionstätigkeit		
Ausgaben für übrige Investitionen		
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	(150,2)	(123,5)
Zinseinnahmen	2,1	0,4
Mittelzufluss (Mittelabfluss) aus Investitionstätigkeit	<u>(148,1)</u>	<u>(123,1)</u>
Zahlungsströme aus Finanzierungstätigkeit		
Zinsausgaben	(14,2)	(23,0)
Mittelzufluss (Mittelabfluss) aus Finanzierungstätigkeit	<u>(14,2)</u>	<u>(23,0)</u>
Auswirkung von Konsolidierungskreisänderungen		
Veränderung der liquiden Mittel	<u>(2.046,7)</u>	<u>1.048,2</u>
Liquide Mittel zu Beginn des Jahres	4.089,2	3.041,0
Liquide Mittel am Ende des Jahres	<u>2.042,5</u>	<u>4.089,2</u>

ANLAGE 5

Konzerneigenkapitalspiegel

IC IMMOBILIEN HOLDING GMBH
KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL
(in tausend Euro)

	Den Gesellschaftern der IC Holding zustehendes Kapital			
	Gezeich- netes Kapital	Kapital- rücklage	Erwirt- schaftetes Eigenkapital	Eigenkapital Gesamt
Stand 01.01.2020	3.011,7	25.493,0	(28.430,4)	74,3
Jahresüberschuss	0,0	0,0	633,7	633,7
Stand 01.01.2021	3.011,7	25.493,0	(27.796,7)	708,0
Jahresfehlbetrag	0,0	0,0	(1.599,1)	(1.599,1)
Stand 31.12.2021	3.011,7	25.493,0	(29.395,8)	(891,1)

ANLAGE 6

Konzernlagebericht

Grundlagen des Konzerns

Geschäftsmodell des Konzerns

Die IC Immobilien Gruppe

Die IC Immobilien Gruppe ist einer der größten Full-Service-Dienstleister für gewerbliche Immobilien in Deutschland. Der Konzern agiert seit über 30 Jahren für nationale und internationale Investoren, betreut mehr als zwölf Mrd. Euro Assets under Management verteilt auf ca. 400 Objekte und bietet dabei ein vollumfängliches Leistungsspektrum aus Property Management, Asset Management, Projektsteuerung, Centermanagement, Vermietung, Investment und Fondsmanagement. Zu den Kunden der IC Immobilien Gruppe gehören nationale wie internationale institutionelle Investoren, Immobilienfonds, Versicherungskonzerne, Pensionskassen, Stiftungen, Family Offices u. a. Darüber hinaus betreut die Gruppe 16 geschlossene Immobilienfonds für mehr als 6.000 Anleger. Mit einer regionalen Präsenz von sieben Niederlassungen ist die IC Immobilien Gruppe an den Top-Immobilienstandorten in Deutschland vertreten. Das leistungsstarke SAP-System in Verbindung mit dem technischen Managementsystem iRES+ sind wesentliche Bestandteile für die qualitativ hochwertigen Dienstleistungen – darüber hinaus hat die IC Immobilien Gruppe langjährige Erfahrung mit anderen nationalen und internationalen IT-Systemen, u. a. YARDI, MRI, iMS, iX-House.

Seit 2018 verfügt die IC Immobilien Gruppe über ein zertifiziertes Qualitätsmanagementsystem nach DIN EN ISO 9001:2015 und ist akkreditiertes Mitglied der RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), dem in der Immobilienbranche weltweit anerkanntesten Berufsverband von Immobilienfachleuten und Immobiliensachverständigen.

Die Struktur der IC Immobilien Gruppe¹

Der Konzern besteht aus der IC Immobilien Holding GmbH und den operativen Gesellschaften IC Property Management GmbH, IC Asset Management GmbH und IC Immobilien Service GmbH sowie dem Joint Venture IPH Centermanagement GmbH. Die IC Immobilien Holding GmbH wird zusammen mit ihren operativen Gesellschaften als IC Immobilien Gruppe bezeichnet.

¹ Die Übernahme von zunächst 51 % der Anteile an der HIH Property Management GmbH (HPM) durch die IC Immobilien Holding GmbH ist dabei noch nicht berücksichtigt. Das Closing der Transaktion erfolgte am 6. Januar 2022. Details dazu sind im Nachtragsbericht einzusehen.

IC Immobilien Holding GmbH

Die IC Immobilien Holding GmbH ist die Dachgesellschaft der IC Immobilien Gruppe. Sie entfaltet keine eigene, nach außen gerichtete Geschäftstätigkeit. Sie stellt den Gesellschaften der Unternehmensgruppe zentral die intern erforderlichen Dienstleistungen zur Verfügung. Dies betrifft die typischen Holdingfunktionen, insbesondere die Bereiche Recht, Versicherungen, Konzernbuchhaltung, Controlling, Treasury, Marketing, Kommunikation, IT, Organisation, PR, Konzernfinanzierung, Personalmanagement, Personalentwicklung und Recruiting.

IC Property Management GmbH

Die Property-Management-Dienstleistungen umfassen ganzheitlich alle Aspekte des kaufmännischen, technischen und buchhalterischen Property Managements der bundesweit betreuten Immobilien der Kunden. Dies schließt auch die Steuerung aller weiteren extern beauftragten Dienstleister ein. Die IC Property Management GmbH ist an den Standorten München, Stuttgart, Frankfurt am Main, Chemnitz, Düsseldorf, Berlin und Hamburg präsent. Durch die dezentrale Aufstellung des Property Managements wird eine lokale Betreuung der Objekte und der Mieter vor Ort gewährleistet.

Eine wesentliche Kompetenz des Leistungskatalogs liegt im Berichtswesen und in der Rechnungslegung gemäß den kundenseitigen Wünschen und Erfordernissen, sowohl nach HGB-Vorschriften als auch nach internationalen Standards der Rechnungslegung, zum Beispiel nach IFRS. Die IC Property Management GmbH verarbeitet möglichst alle immobilienrelevanten Vorgänge auf der Basis SAP ERP 6.0 und ist damit in der Lage, alle Daten in einem ganzheitlichen System abzubilden und laufend auszuwerten.

IC Asset Management GmbH

Von der IC Asset Management GmbH werden die folgenden Dienstleistungen erbracht:

Investment

Die Gesellschaft agiert unabhängig und daher frei von jeglichen Interessenkonflikten mit Kapitalanlegern und Investoren. Dies stellt einen entscheidenden Vorteil sowohl auf Käufer- als auch auf Verkäuferseite dar. Damit ist die Gesellschaft in der Lage, unbeeinflusste Beratungsleistungen zu erbringen, die tatsächlich das optimale Ergebnis für Käufer oder Verkäufer im Fokus haben. Dabei verfügt die Gesellschaft sowohl über die notwendigen Ressourcen als auch über die Expertise, Immobilieninvestments optimal zu betreuen und die Anlagestrategien der Kunden umzusetzen.

Vermietung

Die Vermietungsdienstleistungen erfolgen durch ein spezialisiertes, dezentral aufgestelltes Vermietungsteam, welches über die lokale wie bundesweite Marktexpertise zur optimalen An- und Vermietungsberatung der Kunden verfügt. Durch individuell zugeschnittene An- und Vermietungs- bzw. Vermarktungskonzepte werden die langfristige und marktgerechte An- und Vermietung gesichert.

Um Wertpotenziale zu steigern, werden Lösungen zur Flächenoptimierung und Umnutzung angeboten. Die Gesellschaft arbeitet auch partnerschaftlich mit lokal und überregional tätigen Maklerunternehmen zusammen, um für die Kunden das bestmögliche Ergebnis zu erzielen.

Projektsteuerung

Die Gesellschaft identifiziert Wertsteigerungspotenziale der betreuten Immobilien und entwickelt daraus maßgeschneiderte Ideen. Projektmaßnahmen werden durch kontinuierliches Controlling von Budgets, Terminen und Qualität begleitet. Es werden alle Projektbeteiligten koordiniert, Planungsaufgaben strukturiert und die Gewährleistungsverfolgung organisiert. Das hoch qualifizierte Team von Architekten, Bauingenieuren und Technikern begleitet u. a. Umbaumaßnahmen, Revitalisierungen sowie kleine, mittelgroße und großflächige Mietflächenausbauten und erhält und optimiert so den Wert der Immobilien von Kunden. Insofern versteht sich die Gesellschaft als klassischer Projektsteuerer.

IC Immobilien Service GmbH

Von der IC Immobilien Service GmbH werden die folgenden Dienstleistungen erbracht:

Fondsmanagement

Mit dem Geschäftsbereich Fondsmanagement werden Kunden bei der strategischen Steuerung in allen Phasen des Lebenszyklus ihrer Investments unterstützt und beraten. Als Vertreter der Interessen der Kunden übernimmt die Gesellschaft die Geschäftsführung und andere Leitungsfunktionen. Zum Angebot gehören auch umfangreiche Leistungen im Corporate Management, Services bei der Gestaltung von steuerlichen- und Finanzierungslösungen sowie Investment- und Deinvestment-Strategien sowohl für geschlossene Immobilienfonds wie für Immobilienaktiengesellschaften, Stiftungen, Kapitalanlage- und Investmentgesellschaften sowie Leasingfonds. Mit der Erfahrung und dem Qualitätsanspruch bietet die Gesellschaft für individuelle Anforderungen die optimale Lösung bei der Investorenbetreuung. Dies gilt ebenso für erweiterte Dienstleistungen wie die Organisation und Durchführung von Gesellschafterversammlungen, die Erstellung von Quartals- und Jahresabschlüssen, Reportings und Geschäftsberichten.

Asset Management

Das Asset-Management-Team kümmert sich um die strategische und ganzheitliche Steuerung von Einzelobjekten und Immobilienportfolios. Dabei wird das ganze Spektrum rendite- und risikorelevanter Investmentfaktoren abgedeckt. Als unabhängiger Asset Manager ist die Gesellschaft zudem frei von möglichen Interessenkonflikten und konzentriert sich so auf die Vertretung der Interessen der Kunden. Das unternehmenseigene SAP-System ermöglicht es, die Assets der Kunden auf Basis der Daten sehr viel feiner zu steuern.

IPH Centermanagement GmbH

Die Shoppingcenter-Management-Dienstleistungen konzentrieren sich auf das Management von Shoppingcentern und komplexen Fachmarktzentren mit allen dazugehörigen ergänzenden Dienstleistungen.

Die Joint-Venture-Gesellschaft IPH Centermanagement GmbH (ein Joint-Venture der IPH Handelsimmobilien GmbH und unserer Unternehmensgruppe) betreut aktuell 23 Shoppingcenter mit ca. 500.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche in der gesamten Bundesrepublik und gehört damit zu den größten Managern von Shoppingcentern in Deutschland.

Ziele und Strategien

Die IC Immobilien Gruppe verfolgt eine wirtschaftlich nachhaltige, stabilitäts- und wachstumsorientierte Unternehmensentwicklung. Als etabliertes Dienstleistungsunternehmen im deutschen Immobilienmarkt und basierend auf der bundesweit vorhandenen Größe und Präsenz soll das Wachstum der IC Immobilien Gruppe gezielt weiter ausgebaut werden, dies speziell für die Geschäftsbereiche Property- und Asset Management. Nationale wie internationale Bestandskunden sowie Neukunden waren und sind potenzielle Auftraggeber für die Generierung neuer Mandate bzw. für Mandatserweiterungen.

Gleichzeitig sollen durch die stetige Standardisierung von Dienstleistungsprozessen weitere Effizienzpotenziale realisiert und somit die Qualität in der Betreuung der Kunden und Mandate kontinuierlich verbessert werden. Mit dem weiteren Ausbau aller Geschäftsbereiche lassen sich Ausfälle oder Abgänge einzelner Mandate entsprechend kompensieren. Durch das umfassende Leistungsspektrum der IC Immobilien Gruppe lassen sich gezielt Zusatzerträge oder spezielle Kundenaufträge akquirieren, die zu Sondererträgen führen.

Das strategische Ziel der IC Immobilien Gruppe ist es, die bereits vorhandene starke Marktposition als Premium-Full-Service-Dienstleister rund um die gewerbliche Immobilie kurz-, mittel- und langfristig weiter auszubauen. Dabei stehen die Kunden und deren individuellen Bedürfnisse im Fokus des Handelns.

Das Ziel ist es, Wertschöpfungspotenziale zu erkennen, die Erträge aus der Immobilie zu erhalten respektive zu steigern und die Nutzung der Immobilie nachhaltig zu optimieren. Um diese Ziele zu erreichen, werden gemeinsam mit den Kunden nachhaltige Konzepte für einzelne Immobilien bzw. Portfolios entwickelt.

Steuerungssystem

Wichtige finanzielle Leistungsindikatoren des Konzerns sind Umsatzerlöse und das Ergebnis.

Aufgrund der Tätigkeit des Konzerns wird bei den nicht-finanziellen Leistungsindikatoren unser Augenmerk auf die Kundenzufriedenheit, Personalfriedenheit und Personalentwicklung sowie Nachhaltigkeit gerichtet (siehe auch „Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren“).

Forschung und Entwicklung

Die IC Immobilien Gruppe beschäftigt sich aktiv mit den für die gesamte Unternehmensgruppe und deren Kunden wichtigen, strategischen Zukunftsthemen „Digitalisierung“ und „Nachhaltigkeit“. Besonderer Fokus lag im Berichtsjahr auf dem Thema „Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement“. Dabei ist sich die IC Immobilien Gruppe der Verantwortung bewusst, dass der Immobiliensektor eine Schlüsselrolle beim Erreichen der Klimaziele der EU einnimmt. Entsprechend wurde die Verantwortung zu nachhaltigem Handeln im Sinne einer umfassenden ESG-Strategie als wichtiger Bestandteil in der Unternehmenskultur der IC Immobilien Gruppe verankert.

Um den stetig wachsenden, vielfältigen neuen Anforderungen unserer Kunden im Bereich ESG gerecht zu werden, entwickelt die Unternehmensgruppe stetig neue ESG-Dienstleistungsangebote für ihre Kunden, zum Beispiel ein CO₂-Smart-Screening-Tool zur Ermittlung des aktuellen Treibhausgasausstoßes der gemanagten Immobilien einschließlich einer Prognose der Emissionen in den Folgejahren, um auf Grundlage der ausgewerteten Daten Maßnahmen zur Emissionsminderung abzuleiten.

Durch das seit Anfang 2022 bestehende Joint-Venture mit der HIH Property Management GmbH (HPM) können die vorhandenen Ressourcen noch besser gebündelt und Nachhaltigkeitsthemen gemeinsam vorangetrieben werden. Eine dafür neu gebildete ESG-Projektgruppe verfolgt das Ziel, auf einer gemeinsamen ESG-Plattform das Dienstleistungsangebot auf Basis der stetig wachsenden gesetzlichen und kundenspezifischen Anforderungen als eigenständigen Dienstleistungsbereich aufzubauen und stetig weiterzuentwickeln, um branchenweit neue Akzente zu setzen.

Aufgrund der Tätigkeit des Konzerns im Bereich der Immobiliendienstleistungen handelt es sich bei den vorgenannten Tätigkeiten nicht um Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten im engen Sinne.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Nachdem die Weltwirtschaft 2020 infolge der Ausbreitung der Corona-Pandemie einen deutlichen Einbruch erfahren hatte, waren 2021 Erholungstendenzen zu verzeichnen. Nach Schätzung des Internationalen Währungsfonds (IWF) ist die Wirtschaftsleistung weltweit im Jahr 2021 preisbereinigt um 5,9 % gewachsen.² In der Eurozone ist das Wachstum 2021 mit 5,2 % leicht geringer als im weltweiten Vergleich ausgefallen.³

Auch die konjunkturelle Lage in Deutschland wurde durch teilweise gelockerte Corona-Beschränkungen und dem Fortschreiten der Impfkampagne im Jahr 2021 positiv beeinflusst. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts (Destatis) im Jahr 2021 um 2,9 % höher als im Vorjahr.⁴ Allerdings lag die Wirtschaftsleistung im vierten Quartal 2021 immer noch um 1,1 % unter der des vierten Quartals 2019, vor Ausbruch der Pandemie.⁵ Gründe hierfür liegen in der vierten Corona-Welle und den bestehenden Lieferschwierigkeiten in der Industrie.

Im Jahresdurchschnitt 2021 waren nach Angaben des Statistischen Bundesamts 44,9 Mio. Personen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig.⁶ Somit ist die Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben.⁷ Im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise zu einem ersten Rückgang bei den Zahlen der Erwerbstätigen nach 14 Jahren geführt. Im Vergleich zu 2019 waren 370.000 (-0,8 %) weniger Personen angestellt.⁸

Nach Erhebungen der Bundesagentur für Arbeit ist die Kurzarbeiterzahl 2021 weiter zurückgegangen – im Jahresdurchschnitt gab es 1,85 Mio. Kurzarbeiter.⁹ Noch im Vorjahr (2020) waren durchschnittlich etwa 2,94 Mio. Personen in Kurzarbeit geschickt worden.¹⁰ Die Zahl der Kurzarbeiter hatte einen Höchststand von rund 6,0 Mio. Personen im April 2020 erreicht.¹¹

Die Branche sah sich 2021 und nach dem Ende des Berichtszeitraums einer steigenden Inflation und deutlich zunehmenden Energie- und Baukosten gegenüber. Gemäß Statistischem Bundesamt haben

² [World Economic Outlook Update, January 2022: Rising Caseloads, A Disrupted Recovery, and Higher Inflation \(imf.org\)](https://www.imf.org/)

³ [World Economic Outlook Update, January 2022: Rising Caseloads, A Disrupted Recovery, and Higher Inflation \(imf.org\)](https://www.imf.org/)

⁴ [Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 4. Quartal 2021 - Statistisches Bundesamt \(destatis.de\)](https://www.destatis.de/)

⁵ [Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 4. Quartal 2021 - Statistisches Bundesamt \(destatis.de\)](https://www.destatis.de/)

⁶ [Erwerbstätigkeit 2021 auf gleichem Niveau wie 2020 - Statistisches Bundesamt \(destatis.de\)](https://www.destatis.de/)

⁷ [Erwerbstätigkeit 2021 auf gleichem Niveau wie 2020 - Statistisches Bundesamt \(destatis.de\)](https://www.destatis.de/)

⁸ [Erwerbstätigkeit 2021 auf gleichem Niveau wie 2020 - Statistisches Bundesamt \(destatis.de\)](https://www.destatis.de/)

⁹ [Jahresrückblick 2021 – Arbeitsmarkt erholt sich im zweiten Corona-Jahr - Bundesagentur für Arbeit \(arbeitsagentur.de\)](https://www.arbeitsagentur.de/)

¹⁰ [Jahresrückblick 2021 – Arbeitsmarkt erholt sich im zweiten Corona-Jahr - Bundesagentur für Arbeit \(arbeitsagentur.de\)](https://www.arbeitsagentur.de/)

¹¹ [Jahresrückblick 2021 – Arbeitsmarkt erholt sich im zweiten Corona-Jahr - Bundesagentur für Arbeit \(arbeitsagentur.de\)](https://www.arbeitsagentur.de/)

sich die Verbraucherpreise in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1 % gegenüber 2020 erhöht. Dies war die höchste Jahresteuerrate seit fast 30 Jahren.¹² Die Gründe für den deutlichen Inflationsanstieg sind gemäß Destatis vielfältig: Lieferengpässe sowie Basiseffekte aus dem Jahr 2020, zum Beispiel die vorübergehende Mehrwertsteuersenkung sowie der Preisabfall von Mineralölprodukten im Jahr 2021. Zum Ende 2021 ist die Europäische Zentralbank (EZB) noch nicht von einer Zinswende für das Jahr 2022 ausgegangen, betonte allerdings, weiter flexibel bleiben zu wollen, um die Zielmarke von 2,0 % zu stabilisieren. Bleibt die Inflationsrate mittelfristig hoch, könnte es zu einer Zinswende bzw. Anhebung der Zinsen durch die EZB kommen, wodurch ebenfalls die Kosten für eine Refinanzierung steigen würden.

Auf den Bürovermietungsmärkten ist ein differenziertes Bild zu beobachten. Die Leerstandsquote für Büroimmobilien in den Top-7-Städten lag JLL (Jones Lang LaSalle) zufolge zum Jahresende 2021 bei 4,5 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Anstieg um 23 % bzw. um 80 Basispunkte.¹³ Der deutliche Anstieg sei auf den Konjunkturreinbruch 2020 und auf eine durch Büroflächenmangel angeregte Bautätigkeit zurückzuführen, was nun zeitversetzt zu steigenden Leerständen führe. Teils habe der dramatische Flächenmangel vor Beginn der Pandemie das Wachstum der regionalen Wirtschaft signifikant gebremst.

Gemäß JLL werden Nutzer immer qualitätsbewusster. Das zeige sich 2021 an dem Anteil der Vermietungen von sogenannten A-Flächen in Höhe von 65 %. JLL erwartet, dass die Polarisierung zwischen top-modernen und nachhaltigen Büroflächen und jenen Flächen, die diesen Anforderungen nicht gerecht werden, weiter zunehmen wird. Entsprechend positiv wird das Wachstumsszenario für „grüne“ und „flexible“ Flächen und entsprechend negativ für andere Flächen gesehen. So hätten sich die Leerstände bei A-Flächen reduziert und Leerstände bei B- und C-Flächen erhöht. JLL betont, dass ESG-Kriterien und Workspace-Strategien eine immer stärkere Rolle spielen bei Entscheidungen für eine Bürofläche.

Gleichzeitig zogen die Spitzenmieten in den meisten deutschen Bürohochburgen weiterhin moderat an. JLL zufolge überstiegen diese das Vorjahresniveau um insgesamt 1,6 %. An der Spitze standen den Angaben zufolge weiterhin Frankfurt am Main und München mit 42,50 Euro bzw. 42,00 Euro pro Quadratmeter – ein Plus von einem Euro innerhalb eines Jahres. Steigende Baukosten und zunehmende Anforderungen der Nutzer an die Qualität lassen nach JLL-Einschätzung auch weiter steigende Mieten erwarten.¹⁴

Gemäß BNP (BNP Paribas Real Estate) stehen deutsche Büroimmobilien trotz der anhaltenden Corona-Pandemie und den damit verbundenen gesamtwirtschaftlichen Unsicherheiten nach wie vor im Fokus nationaler und internationaler Investoren. 2021 lag das Transaktionsvolumen mit rund 30,7 Mrd. Euro gut 30 % über dem zehnjährigen Durchschnitt. Gleichzeitig war dies der zweitbeste je registrierte Wert. Im Vergleich der Nutzungsarten bleiben Büros die gefragteste Assetklasse.¹⁵

¹² [Inflationsrate 2021: +3,1 % gegenüber dem Vorjahr - Statistisches Bundesamt \(destatis.de\)](https://www.destatis.de/DE/Home/Home.html)

¹³ [Bueromarktueberblick-JLL-Deutschland.pdf](#)

¹⁴ [Bueromarktueberblick-JLL-Deutschland.pdf](#)

¹⁵ [Büroimmobilien-Investmentmarkt Deutschland Q4 2021 | BNP Paribas Real Estate](#)

BNP zufolge werden die deutschen Metropolen auch international als sichere Häfen angesehen. Insbesondere in gesamtwirtschaftlich ungewissen Zeiten würden sie beliebte Anlagestandorte sein. Rund 84 % des Transaktionsvolumens im Jahr 2021 entfielen auf die A-Standorte. Dagegen würden Städte mit mehr als 200.000 Einwohnern mit einem Anteil von rund 10 % nur eine untergeordnete Rolle spielen. Das sei allerdings neben der höheren Risikoeinschätzung der Investoren auch auf ein zu geringes Angebot an Investmentmöglichkeiten zurückzuführen.¹⁶

Aufgrund der großen Nachfrage nach deutschen Core-Immobilien ist allerdings auch ein erhöhter Renditedruck zu verzeichnen. Auch agieren Banken deutlich restriktiver als noch vor der Corona-Pandemie. Due-Diligence-Prozesse werden – auch mit Blick auf die zunehmenden ESG-Kriterien – sorgfältiger durchgeführt.

Die Marktsituation verlangt eine neue Herangehensweise im Asset- und Property Management, das betrifft nicht nur das Neuvermietungs-, sondern auch das Prolongationsgeschäft. Vor dem Hintergrund der Pandemie und flexibleren Büroflächennutzungen findet eine Fokusverschiebung zu aktivem Mietermanagement statt, um eine geringe Fluktuation, niedrige Leerstände und die Wertsicherung der Immobilie langfristig zu garantieren. Darüber hinaus verstärkt sich der Trend zu kürzeren Mietverträgen, was ein aktives Management und Mieterbetreuung noch wichtiger werden lässt, um unverändert hohe Gesamtmietdauern zu erreichen.

Geschäftsverlauf und Lage des Konzerns

Die IC Immobilien Gruppe erzielte im Jahr 2021 Umsatzerlöse in Höhe von 19,2 Mio. Euro und einen Jahresfehlbetrag von 1,6 Mio. Euro.

in Mio. Euro	Umsatz	Jahresergebnis
IC Immobilien Gruppe 2020	19,2	0,6
IC Immobilien Gruppe 2021	19,2	-1,6

Die Umsatzerlöse sind somit auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr. Die Umsatzerlöse reduzierten sich im Wesentlichen in den Bereichen Projektsteuerung und Asset Management. Die Umsatzreduktion konnte jedoch durch die Bereiche Property Management, Vermietung und Investment kompensiert werden.

Im Vergleich zum Vorjahr reduzierten sich die sonstigen betrieblichen Erträge um 0,9 Mio. Euro, insbesondere aufgrund von um 0,7 Mio. Euro niedrigeren Auflösungen von Rückstellungen.

¹⁶ [Büroimmobilien-Investmentmarkt Deutschland Q4 2021 | BNP Paribas Real Estate](#)

Die Materialaufwandsquote erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr leicht auf 5,2 %. Im Wesentlichen sind hierbei beauftragte Drittleistung im Bereich der Projektsteuerung und des kaufmännischen und technischen Property Managements ausgegliedert.

Der Personalaufwand ist um 0,6 Mio. Euro auf 14,5 Mio. Euro gestiegen. Die Personalaufwandsquote der IC Immobilien Gruppe ist von 72,05 % auf 75,3 % im Jahr 2021 gestiegen. Per 31. Dezember 2021 betrug die Mitarbeiterzahl 218 Mitarbeiter. Dazu kommen anteilig 18 Mitarbeiter aus dem quotal einbezogenen Unternehmen IPH Centermanagement GmbH. Im Jahresdurchschnitt 2021 waren 216 Mitarbeiter gegenüber 198 Mitarbeitern im Vergleich zum Vorjahr beschäftigt. Bei der IPH Centermanagement GmbH waren darüber hinaus im Durchschnitt anteilig 18 Arbeitnehmer beschäftigt, im Vorjahr 17 Arbeitnehmer. Unser Altersdurchschnitt in der Belegschaft liegt bei ca. 40 Jahren. Rund 75 % aller Mitarbeiter haben eine immobilienpezifische Ausbildung, ca. 50 % eine abgeschlossene Hochschulausbildung.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich im Geschäftsjahr 2021 um 0,6 Mio. Euro auf 4,8 Mio. Euro, was einem Anstieg von 14,4 % entspricht (Vorjahr: 4,2 Mio. Euro). Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf den Anstieg der Raummieten, IT-Kosten sowie auf die Erhöhung von Rechts- und Beratungskosten zurückzuführen. Ferner ist das neutrale Ergebnis durch Wertberichtigungen auf Forderungen geprägt.

Entwicklung in den Geschäftsfeldern

Die folgenden Kommentierungen zur Entwicklung in den einzelnen Geschäftsbereichen beziehen sich auf die Werte der Einzelabschlüsse vor Konsolidierungsmaßnahmen auf Ebene der Konzernmutter.

IC Property Management GmbH

Die IC Property Management GmbH erzielte im Geschäftsjahr 2021 Umsatzerlöse in Höhe von 13,1 Mio. Euro und wuchs damit im Vergleich zum Vorjahr von 11,8 Mio. Euro um 1,3 Mio. Euro bzw. um 10,9 %. Die bezogenen Leistungen entfallen mit 1,2 Mio. Euro weiterhin im Wesentlichen auf die Beauftragung von Drittdienstleistungen sowie interne Leistungsverrechnung. Die bezogenen Leistungen erhöhten sich korrespondierend zu den Umsatzerlösen um 0,3 Mio. Euro (Vorjahr 0,9 Mio. Euro) bzw. um 29,3 %.

Die IC Property Management GmbH erwirtschaftete im Geschäftsjahr einen Jahresfehlbetrag von 0,3 Mio. Euro (Vorjahr: Jahresüberschuss 0,3 Mio. Euro). Die Gesellschaft investierte im Geschäftsjahr 2021 ca. 0,1 Mio. Euro im Wesentlichen in IT-Ausstattung.

IC Asset Management GmbH

Die IC Asset Management GmbH erzielte im Geschäftsjahr 2021 Umsatzerlöse in Höhe von 3,9 Mio. Euro. Der Umsatz der Gesellschaft reduzierte sich somit um 0,2 Mio. Euro, was einem Rückgang von 5,6 % entspricht. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus einer geringeren Mandatierung in den Bereichen Projektsteuerung und Investment gegenüber dem Vorjahr.

Der Jahresfehlbetrag betrug im Jahr 2021 0,8 Mio. Euro, was einer Verschlechterung gegenüber dem Vorjahr von 0,7 Mio. Euro entspricht. Maßgeblich für die Verschlechterung sind die Bereiche Projektsteuerung und Investment. Maßgeblich der Bereich Projektsteuerung war folgeschwer von der Corona-Pandemie betroffen.

Der Personalaufwand reduzierte sich um 0,2 Mio. Euro auf 1,4 Mio. Euro. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen blieben im Vergleich zum Vorjahr auf einem konstanten Niveau von 1,4 Mio. Euro.

IC Immobilien Service GmbH

Die IC Immobilien Service GmbH erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2021 Umsatzerlöse von 3,5 Mio. Euro (Vorjahr: 5,3 Mio. Euro). Dies entspricht einer Reduzierung von 34,4 %.

Der Jahresfehlbetrag beläuft sich auf 0,3 Mio. Euro, was gegenüber dem Vorjahr eine Reduzierung von 0,6 Mio. Euro bedeutet. Das Vorjahr war im Wesentlichen durch Einmaleffekte geprägt. Die bezogenen Leistungen reduzierten sich korrespondierend zu den Umsatzerlösen um 48,6 % auf 1,2 Mio. Euro.

Die Personalaufwendungen blieben konstant auf Vorjahresniveau in Höhe von 0,8 Mio. Euro.

Finanzlage

Im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 verringerte sich die Bilanzsumme um 1,0 Mio. Euro auf 6,2 Mio. Euro. Das Eigenkapital zum 31. Dezember 2021 beträgt -0,9 Mio. Euro (Vorjahr: 0,7 Mio. Euro). Damit weist die IC Immobilien Gruppe im Geschäftsjahr einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag aus.

Die IC Immobilien Gruppe konnte sich im Geschäftsjahr 2021 aus eigenen Mitteln finanzieren. Zum Bilanzstichtag bestanden keine Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Haftungsverhältnisse und sonstige finanziellen Verpflichtungen bestehen in Höhe von 3,6 Mio. Euro und resultieren im Wesentlichen aus Miet- sowie Leasingverträgen. Die Miet- und Leasingverträge werden in der Regel über einen Zeitraum von drei bis fünf Jahren abgeschlossen. Darüber hinaus bestehen keine Verpflichtungen aus Bürgschaften.

Die IC Immobilien Gruppe verzeichnete einen Mittelabfluss aus betrieblicher Tätigkeit in Höhe von 1,9 Mio. Euro (Vorjahr: Mittelzufluss 1,2 Mio. Euro). Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit ist im Wesentlichen durch den Konzernfehlbetrag, durch die leicht gestiegenen Forderungen sowie die gesunkenen Rückstellungen bedingt. Die Verbindlichkeiten blieben nahezu konstant. Der Mittelabfluss in Höhe von 0,2 Mio. Euro aus der Investitionstätigkeit ist im Wesentlichen durch Investitionen in die IT sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung geprägt.

Zum 31. Dezember 2021 verfügt die IC Immobilien Gruppe über liquide Mittel in Höhe von 2,0 Mio. Euro (Vorjahr 4,0 Mio. Euro). Die IC Immobilien Gruppe konnte 2021 jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen und diese fristgerecht erfüllen.

Vermögenslage

Das Anlagevermögen beläuft sich auf 0,3 Mio. Euro und entspricht damit 4,8 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 0,3 Mio. Euro).

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind keine Forderungen gegen die Gesellschafter enthalten.

Die Verbindlichkeiten von insgesamt 1,2 Mio. Euro (Vorjahr: 1,2 Mio. Euro) bestehen im Wesentlichen aus Lieferungen und Leistungen (0,5 Mio., Vorjahr: 0,5 Mio. Euro) und aus sonstigen Verbindlichkeiten (0,6 Mio. Euro, Vorjahr 0,7 Mio. Euro). Hierin sind überwiegend Lohnverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Steuern und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit enthalten. In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind Verbindlichkeiten gegenüber einem Gesellschafter in Höhe von 16.500 Euro (Vorjahr 0 Euro) enthalten.

Gesamtaussage der Geschäftsführung zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Die IC Immobilien Gruppe hat sich im Berichtszeitraum 2021 nicht in dem wirtschaftlichen Rahmen entwickelt, wie für das Geschäftsjahr prognostiziert worden war. Aufgrund der Unsicherheiten durch die Corona-Pandemie konnten die prognostizierten Umsatzerlöse nicht erreicht werden und die IC Immobilien Gruppe konnte sich wirtschaftlich nicht wie prognostiziert weiterentwickeln. Das geplante Umsatzwachstum von 1,9 Mio. Euro auf 18,9 Mio. Euro konnte nicht erreicht werden. Das Konzernjahresergebnis 2021 verschlechterte sich auf -1,6 Mio. Euro. Das geplante Konzernjahresergebnis konnte aufgrund der Unsicherheiten im Immobilienmarkt nicht erreicht werden. Die Geschäftsführung setzt die Strategie fort, den Fokus auf den Ausbau des Geschäftsbereichs Property Management zu setzen, um mit diesem Bereich eine solide und wirtschaftliche Basis zu bilden. Mit Blick auf die gewonnenen Neumandate im Geschäftsjahr 2021 hält die Geschäftsführung an der eingeleiteten Ausrichtung fest, die IC Immobilien Gruppe als Premium-Full-Service-Dienstleister am Markt zu etablieren.

Mit einem Bestand von liquiden Mitteln von 2,0 Mio. Euro und relativ geringem Fremdkapital ist die IC Immobilien Gruppe auf einem guten Weg, die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie und des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine abzufedern.

Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Mitarbeiterzufriedenheit und Personalentwicklung

Das wertvollste Asset der IC Immobilien Gruppe ist ihr Personal. Unseren Erfolg verdanken wir den Erfahrungen, den Kompetenzen und dem hohen Engagement unserer Mitarbeiter. Die Zufriedenheit der Mitarbeiter ist eine wichtige Maßgröße, welche im Rahmen der konzernweit jährlich durchgeführten Zielvereinbarungs- bzw. Auswertungsgespräche abgefragt und ausgewertet wird.

Die Entwicklung der Mitarbeiter wird anhand der regelmäßigen Zielvereinbarungs- und darauf folgenden Zielauswertungsgespräche gemessen und beurteilt. Basis ist eine Performancebewertung der Zielerreichung, eine Ableitung der Stärken sowie die gemeinsame Definition kurz-/mittel- oder langfristiger Entwicklungsziele. Aufgrund der Sondersituation im Zuge der Corona-Pandemie wurden die Zielauswertungsgespräche im Jahr 2021 nicht durchgeführt.

Kundenzufriedenheit

Als Full-Service-Dienstleister deckt die IC Immobilien Gruppe ein vollumfängliches Leistungsspektrum für Gewerbeimmobilien ab. Dies beinhaltet alle Belange auf Mieter-, Objekt- sowie Gesellschafterebene und bündelt eine Vielzahl an Kunden und teilweise sehr unterschiedliche Interessengruppen. Die Qualität der erbrachten Dienstleistungen und die daraus resultierende Zufriedenheit der Kunden sind von übergeordneter Bedeutung für eine erfolgreiche Kundenbindung und für einen langfristigen Geschäftserfolg der gesamten Unternehmensgruppe. Eine kontinuierliche, nachhaltige Abfrage und Steigerung der Kundenzufriedenheit ist die Grundvoraussetzung der erfolgreichen Tätigkeit aller Geschäftsbereiche.

Die IC Immobilien Gruppe verfügt über ein zertifiziertes Qualitätsmanagementsystem nach DIN EN ISO 9001:2015. Das zentral angesiedelte Qualitätsmanagement überwacht die Qualitätsanforderungen und dient der Qualitätsverbesserung in den jeweiligen Geschäftsbereichen. Ein jährliches internes Audit ermittelt den aktuellen Ist-Stand und zeigt Verbesserungspotenzial auf.

Nachhaltigkeit

Die IC Immobilien Gruppe ist sich der Notwendigkeit eines nachhaltigen Handelns bewusst, welche sich aus den ökologischen und gesellschaftlichen Entwicklungen in Verbindung mit einem wirtschaftlichen Handeln ergibt. Um den ökologischen Fußabdruck als Unternehmen nachhaltig zu reduzieren, spielen Strategien und Maßnahmen zum Klimaschutz, zum Einsatz erneuerbarer Energien und zur Minimierung von Luft- und Abwasseremissionen sowie für ein schonendes Ressourcenmanagement eine bedeutende Rolle.

Zusätzlich trägt die IC Immobilien Gruppe der sozialen Verantwortung gegenüber den Mitarbeitern, Geschäftspartnern und der gesamten Gesellschaft Rechnung. Als Unternehmen verpflichtet sich die IC Immobilien Gruppe sowohl sich selbst als auch gegenüber allen beauftragten Dienstleistern und Lieferanten dazu, gerechte Arbeitsbedingungen zu schaffen, die Menschenrechte zu achten, den Beschäftigten kontinuierlichen Zugang zu Weiterbildungen zu ermöglichen und Investitionen in die Sicherheit am Arbeitsplatz sowie die Gesundheit aller Beschäftigten zu tätigen.

Nachhaltigkeit ist ein wichtiger Bestandteil der Unternehmenskultur der IC Immobilien Gruppe.

Die IC Immobilien Gruppe betrachtet dabei zwei Ebenen: Die erste Ebene ist die Unternehmensebene, also die Aufforderung an jede einzelne Gesellschaft der Unternehmensgruppe, jede Führungskraft und jeden Mitarbeiter, nachhaltig zu handeln. Die zweite Ebene ist die Kundenebene. Sie beinhaltet die professionelle Beratung und Unterstützung der Kunden bei der Umsetzung ihrer Nachhaltigkeitsaktivitäten im Rahmen der vielfältigen Managementdienstleistungen der IC Immobilien Gruppe. Zur Umsetzung und zum regelmäßigen Monitoring der Aktivitäten hat die IC Immobilien Gruppe ein ESG-Team etabliert, welches sich aus Mitarbeitern der verschiedenen Geschäftsbereiche zusammensetzt. Die Aufgabe des ESG-Teams ist es, kontinuierlich an der Verbesserung der unternehmenseigenen Nachhaltigkeit zu arbeiten und darüber hinaus Ideen, Produkte und Prozesse für die Unterstützung der Kunden zu entwickeln.

Darüber hinaus stellt das Joint-Venture mit der HHH Property Management GmbH (HPM) strategisch die Weichen für die zukünftige Entwicklung neuer ESG-Angebote für die Kunden. Gemeinsam sollen weitere wichtige Schritte in Richtung Nachhaltigkeit eingeleitet werden.

Das Thema ESG (Environment, Social, Governance) setzt die IC Immobilien Gruppe im Einzelnen wie folgt um:

Environment (Umwelt)

Die IC Immobilien Gruppe geht verantwortungsvoll und effizient mit den vorhandenen Ressourcen um.

Alle Niederlassungen werden daher bereits seit 2016 mit 100 % Ökostrom aus erneuerbaren Energien versorgt. Neben der Vermeidung nicht erforderlicher Geschäftsreisen legt die Gruppe zudem Wert auf eine energieeffiziente technische Ausstattung der Geschäftsräumlichkeiten sowie auf die Verwendung nachhaltiger Büroverbrauchsmaterialien, Lebens- und Reinigungsmittel. Ein reduzierter Papierverbrauch sowie Mülltrennung zählen zum gelebten Alltag.

Nachhaltiges Bauen bedeutet für die IC Immobilien Gruppe in diesem Zusammenhang, die zur Verfügung stehenden natürlichen Ressourcen bestmöglich unter den Gesichtspunkten von schonender Entnahme, effizientem Einsatz und der Vermeidung von Umweltbelastungen zu verwenden. Dabei erfolgt nicht nur die Auswahl der Dienstleister, sondern auch die Auswahl der Materialien und Produkte unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten.

Als Grundlage professioneller Beratung und Umsetzung in Nachhaltigkeitsfragen dient insbesondere die Sicherstellung einer hohen Kompetenz durch regelmäßige Mitarbeiterschulungen und eine aktive fachliche Mitarbeit in Branchenverbänden.

Social (Soziales)

Die Unternehmenskultur der IC Immobilien Gruppe ist geprägt von Fairness, Verlässlichkeit, Vertrauen, Wertschätzung und Respekt. Dabei setzt die Gruppe auf eine aktive Förderung der Unternehmenskultur durch die Führungskräfte sowie auf die Umsetzung der Werte. Hierzu zählen insbesondere auch eine offene Diskussionskultur sowie eine transparente Kommunikation.

Eine funktionierende Work-Life-Balance sowie nachhaltige, gesunde und sichere Arbeitsplätze werden als selbstverständlicher Bestandteil moderner Arbeitsstandards betrachtet. Dies gilt ebenso für das betriebliche Gesundheitsmanagement (BGM) sowie für das betriebliche Eingliederungsmanagement (BEM), das von zusätzlichen freiwilligen Leistungen zur betrieblichen Gesundheitsförderung flankiert wird.

Zudem ist sich die IC Immobilien Gruppe der gesellschaftlichen Verantwortung bewusst und unterstützt ausgewählte Organisationen und Einrichtungen, die das Gemeinwohl fördern.

Governance (Unternehmensführung)

Die IC Immobilien Gruppe hat Unternehmensrichtlinien definiert, welche die Werte des täglichen Handelns bestimmen. Sie bilden einen rechtlichen und ethischen Verhaltenskodex, unterbinden Diskriminierung jeder Art, helfen dabei, potenzielle Interessenkonflikte oder Fehlverhalten zu erkennen und zu vermeiden, und bilden die Grundlage des täglichen Handelns jedes Mitarbeiters.

Im Rahmen der Mitgliedschaften im ICG, dem Institut für Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft, sowie im RICS, dem britischen Berufsverband von Immobilienfachleuten und Immobiliensachverständigen, engagiert sich die IC Immobilien Gruppe für die regelmäßige Pflege und Umsetzung der hiermit verbundenen ethischen Standards.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Auch zu Beginn des Jahres 2022 ist der konjunkturelle Verlauf in Deutschland weiter durch die Corona-Pandemie geprägt, vor allem mit stetigen Lieferengpässen, welche eine schnellere Wirtschaftserholung ausbremsen. Hinzu kommt der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine seit Februar 2022 und damit massive politische Unruhen und Unsicherheiten über die Energieversorgung sowie die wirtschaftlichen Auswirkungen der Sanktionen gegen Russland.

Für 2022 prognostiziert der Sachverständigenrat ein Wachstum des deutschen BIP um 1,8 % und um 3,6 % für das Jahr 2023.¹⁷ In seiner Konjunkturprognose vom März 2022 sieht der Sachverständigenrat aber die große Abhängigkeit von russischen Energielieferungen als Gefahr für eine geringere Wirtschaftsleistung bis hin zu einer möglichen Rezession. Ebenfalls prognostizieren die Wirtschaftsweisen weiterhin hohe Inflationsraten in Deutschland. Für das Jahr 2022 wird von einer Inflationsrate (VPI) in Höhe von 6,1 % ausgegangen, ehe diese 2023 wieder auf 3,4 % zurückgehen könnte.¹⁸

Gemäß BNP (BNP Paribas Real Estate) unterstreicht aber der sehr gute Jahresauftakt 2022, dass die deutschen Immobilienmärkte weiter stark im Fokus der Anleger stehen und diese langfristig von einer positiven Entwicklung und gewissen Aufholeffekten ausgehen.¹⁹ Allerdings betonte auch BNP, dass es unter anderem mit dem Krieg in der Ukraine und den Sanktionen einige Störfaktoren gibt, deren Einfluss auf die Märkte schwer kalkulierbar sind. Die sehr guten und überdurchschnittlichen Büroflächenumsätze im ersten Quartal 2022 hätten aber gezeigt, dass es aufgrund der gebremsten Wirtschaftsentwicklung während der vergangenen zwei Jahre im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie Nachholpotenzial auf den Nutzermärkten gebe. Diese stellen ein stabilisierendes Element für die Nachfrage der Investoren nach Immobilien dar, welche weiterhin hoch bleiben dürfte, so BNP.²⁰

¹⁷ [Sachverständigenrat für Wirtschaft: Konjunkturprognose 2022 und 2023 \(sachverstaendigenrat-wirtschaft.de\)](https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de)

¹⁸ [Sachverständigenrat für Wirtschaft: Konjunkturprognose 2022 und 2023 \(sachverstaendigenrat-wirtschaft.de\)](https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de)

¹⁹ [Immobilien-Investmentmarkt Deutschland Q1 2022 | BNP Paribas Real Estate](https://www.bnparealestate.com)

²⁰ [Immobilien-Investmentmarkt Deutschland Q1 2022 | BNP Paribas Real Estate](https://www.bnparealestate.com)

Dass deutsche Gewerbeimmobilien bei Investoren weiterhin gefragt sind, bestätigen auch Angaben des Immobiliendienstleisters Colliers (Colliers International). Demnach wurden in Deutschland im ersten Quartal 2022 Gewerbeimmobilien mit 18,2 Mrd. Euro gehandelt, das Volumen ist Colliers zufolge doppelt so hoch wie im Vorjahresquartal. Im Fokus der Nachfrage standen erneut Büroimmobilien im Core-Segment oder solche mit vielversprechenden Wertsteigerungspotenzialen. Diese Nutzungsart kam auf rund 51 % des Transaktionsvolumens. Für das Jahr 2022 prognostiziert Colliers, dass die ungebrochenen Marktaktivitäten auch während und nach zwei Jahren der Pandemie sowie die Bedeutung von Immobilien als Inflationsschutz ein Ergebnis auf Höhe des Jahres 2021 in der Region von 60 Mrd. Euro ermöglichen werden.²¹

Allerdings kam es im Zuge der Corona-Pandemie und infolge des Ukraine-Kriegs ab Februar 2022 zu einer zunehmenden Verunsicherung unter den Investoren. Nach einer INREV-Stimmungsumfrage von März 2022 gehen 67 % aller Befragten von gestiegenen Investmentrisiken für europäische Immobilienanlagen aus.²² Auch der Investmentstandort Deutschland verzeichnete Rückgänge in der Beliebtheit im Rahmen der INREV-Umfrage. Zu den Ursachen gehören verschiedene makroökonomische sowie branchenbezogene Entwicklungen, etwa ein erwartetes abgeschwächtes Wirtschaftswachstum sowie der Krieg in der Ukraine und dessen Auswirkungen bzw. die Frage, ob die deutsche Regierung in der Lage ist, Verträge mit politisch stabilen Handelspartnern zu schließen, um Alternativen zum Import von russischem Erdöl und Erdgas zu vertretbaren Konditionen zu sichern.

Langfristig gesehen spricht aber vieles dafür, dass Deutschland weiter als sicherer Anlagehafen gilt. Dazu gehört, dass Deutschland eine der stabilsten Demokratien weltweit ist und somit eine hohe Rechtssicherheit für Investments bietet.

Besonders relevant für Immobilieninvestments ist auch die Frage der Zinswende. Mitte März 2022 hatte die US-Notenbank Fed zum ersten Mal seit Ende 2018 die Leitzinsen angehoben und weitere Zinsschritte in Aussicht gestellt. Dahingegen hält die Europäische Zentralbank (EZB) noch an ihrer Zinspolitik fest und hat den Leitzins noch nicht angehoben. Die EZB gerät aber zunehmend unter Druck, da die Inflationsrate bis März 2022 in der Eurozone auf 7,5 %²³ gestiegen ist und somit auf den höchsten Stand seit Einführung des Euros. Auch in Deutschland stieg die Teuerungsrate noch einmal kräftig, auf 7,3 % im März 2022.²⁴ Eine Zinswende bzw. steigende Zinsen könnten dazu führen, dass sich Finanzierungen für Immobilieninvestments verteuern bzw. der finanzielle Spielraum für Immobilieninvestments enger wird. Maßgeblich verantwortlich für die hohe Inflation sind die starken Preisanstiege für Energie und Treibstoff.

²¹ [Deutschland: Investment Q1 2022 \(colliers.de\)](#) / [Colliers: Rekord-Quartal für deutsche Gewerbeimmobilien - Finanznachrichten auf Cash.Online \(cash-online.de\)](#)

²² [European non-listed real estate performance hit record levels in Q4 2021 | INREV](#)

²³ [55ad7616-7c1a-99fa-5f8e-54261b1ae21d \(europa.eu\)](#)

²⁴ [Inflationsrate im März 2022 bei +7,3 % - Statistisches Bundesamt \(destatis.de\)](#)

Dies hat auch Auswirkungen auf die Betriebskosten sowohl für private Haushalte als auch für gewerbliche Mieter. Das bedeutet für das Bürosegment, dass Unternehmen nochmals ihre Flächenbestände kritisch prüfen werden. Insbesondere bei Objekten, die nicht in das Core-Segment fallen aufgrund begrenzter Standort- oder Flächenqualität, zeigten sich bereits 2021 Herausforderungen, und diese werden auch weiterhin unter Druck geraten. Eine Entwicklung unterstreicht diese Erwartung: Während die Spitzenmieten und Leerstände bei Top-Objekten auch während der Corona-Pandemie stabil blieben, waren bei Durchschnittsmieten und Leerständen von Non-Core-Objekten negative Tendenzen zu verzeichnen.

Prognose der Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Die Corona-Pandemie dauert im Jahr 2022 in Deutschland an und weltweit bestehen weiterhin Unsicherheiten an den Märkten. Auch die Auswirkungen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine auf die globale wirtschaftliche Entwicklung und auch auf den Immobilienmarkt Deutschland lassen sich mit Erstellung dieses Lageberichts nicht abschließend beurteilen.

Die IC Immobilien Gruppe sieht sich aber trotz des schwierigen Marktumfelds gut aufgestellt. Es ist das Ziel, die bereits vorhandene starke Marktposition als Premium-Full-Service-Dienstleister rund um die gewerbliche Immobilie kurz-, mittel- und langfristig weiter auszubauen, vorhandene Kundenmandate zu erweitern und neue Mandate abzuschließen. Positiv dabei werden sich die langjährige Erfahrung, das Know-how, der breite Kundenstamm und das Leistungsspektrum auswirken.

Die IC Immobilien Gruppe ist der Überzeugung, dass qualitativ hochwertiges Property- und Asset Management in den kommenden Jahren eine noch viel wichtigere Rolle für die Performance von Immobilieninvestments spielen wird. Die Unternehmensgruppe sieht dabei erhebliches Potenzial für den Full-Service-Dienstleistungsansatz und ist zuversichtlich, die positive Geschäftsentwicklung fortzusetzen. Die Geschäftsführung plant für das Jahr 2022 wieder mit einem positiven Geschäftsergebnis.

Risikobericht

Risikomanagementsystem

Einzelne Risiken, denen die IC Immobilien Gruppe ausgesetzt ist, sind im Folgenden dargestellt:

Gesamtwirtschaftliche Risiken

Die Corona-Pandemie stellt ein wesentliches Risiko dar, da deren Auswirkungen und weiterer Verlauf nicht verlässlich abgeschätzt werden können. Die speziell in Deutschland noch immer hohe Inzidenz und die daraus resultierenden Unsicherheiten haben weiterhin einen großen Einfluss auf die tatsächliche Nutzung und Nachfrage von Gewerbeimmobilien.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Jahresabschlusses konnte noch nicht abgeschätzt werden, wann die Corona-Pandemie überwunden sein wird bzw. welche Entwicklungen und Auswirkungen zu erwarten sind. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Pandemie die Immobilienwirtschaft unterschiedlich stark beeinträchtigt, beispielsweise durch Mietausfälle sowie Insolvenzen. Es bestehen etwa Risiken in der Nachvermietung von Flächen.

Mit dem Auslaufen vieler Corona-Schutzmaßnahmen seit dem 2. April 2022 greifen strengere Einschränkungen nur noch in Hotspot-Regionen und in bestimmten Einrichtungen wie Krankenhäusern. Damit kann für die darauffolgenden Monate mit einem Aufschwung speziell im Dienstleistungssektor in Deutschland gerechnet werden. Jedoch sehen Vertreter der deutschen Wirtschaft die Lage im Frühjahr 2022 als schlechter an, als sie diese noch vor dem Jahreswechsel prognostiziert hatten. Zu diesem Ergebnis kommt eine bundesweite IHK-Konjunkturumfrage unter knapp 28.000 deutschen Unternehmen diverser Regionen und Branchen, welche vor allem die Energie- und Rohstoffpreise als Gefahr für einen konjunkturellen Aufschwung ausmachen.²⁵

Die ersten Prognosen sahen für das Jahr 2022 eine weitere Fortsetzung des allgemeinen wirtschaftlichen Aufschwungs vor. Doch im Zuge von weiterhin bestehenden Lieferengpässen und der vierten Corona-Welle im vierten Quartal 2021 wurden viele Prognosen für 2022 bereits nach unten korrigiert. Nach Beginn des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine im Februar 2022 folgten weitere Prognosesenkungen. Wie bereits erwähnt (siehe Prognosebericht), rechnet der Sachverständigenrat der Bundesregierung nur noch mit einem Wachstum von 1,8 % für 2022 und von 3,6 % für das Jahr 2023.²⁶

Die IC Immobilien Holding GmbH legt als Muttergesellschaft wie auch in der gesamten Unternehmensgruppe großen Wert auf eine umfassende und transparente Erfassung der mit der Geschäftstätigkeit verbundenen Risiken. Wir überprüfen den Prozess des Risikomanagements von der Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung bis zur Überwachung der Risiken laufend.

²⁵ ["Die Konjunktur hält die Luft an" \(dihk.de\)](https://www.dihk.de)

²⁶ [Sachverständigenrat für Wirtschaft: Konjunkturprognose 2022 und 2023 \(sachverstaendigenrat-wirtschaft.de\)](https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de)

Basis hierfür ist unser langfristiger strategischer Businessplan mit der Darstellung aller wichtigen Umsatz- und Aufwandsgrößen. Dieser wird auf ein Jahresbudget und auf eine monatliche Soll-/Ist-Betrachtung heruntergebrochen. Hinzu kommen eine Liquiditätsplanung auf Jahres- und auf Monatsbasis sowie eine wöchentliche Darstellung der offenen Posten.

Branchenrisiken

Die langfristigen Folgen der Corona-Pandemie bergen auch branchenspezifische Risiken. Obwohl sich zum ersten Quartal 2022 Erholungstendenzen auf den Büovermietungsmärkten zeigten, könnte das hybride Arbeiten dafür sorgen, dass mittel- bis langfristig die Flächenbedarfe einzelner Mieter sinken. Demgegenüber steht jedoch der Megatrend zum New Work, der aufgrund von Gemeinschaftsbereichen sowie dem zonenbasierten Arbeiten insgesamt größere Flächen erfordern könnte. Der bereits vorhandene große Nachfrageüberhang im Bereich der Core-Objekte sowie ESG-konformer Immobilien (seitens der Nutzer wie auch der Investoren) dürfte sich verschärfen, was für eine stabile Preis- und Wertentwicklung spricht. Für Büroimmobilien, die den neuen Anforderungen und Standards nicht entsprechen, werden sich jedoch Herausforderungen in der Prolongation oder der Nachvermietbarkeit ergeben.

Die Pandemie in Verbindung mit dem Trend hin zu neuen Arbeitswelten und veränderten Geschäftsmodellen sowie Lieferketten sorgt dafür, dass sich auch die Flächennachfrage neu definiert. Zwar lässt sich der Umfang noch nicht abzeichnen, dennoch dürften sich zahlreiche Unternehmen eher verkleinern und dezentralisieren – nicht etwa vergrößern. JLL (Jones Lang LaSalle) zufolge stiegen die Leerstände in den meisten deutschen Metropolen an. Im Durchschnitt der sieben größten Büromärkte erhöhten sich die Leerstände im vierten Quartal 2021 auf 4,5 %, ein Plus von 23 % im Vergleich zum Vorjahr.²⁷ Auch für 2022 erwartet JLL einen weiteren leichten Anstieg der Leerstandsrate und eine Quote von etwa 5 %.

Wichtiger denn je ist ein aktives Mietermanagement, um mögliche Risiken zu analysieren und zu reduzieren sowie um den Werterhalt der jeweiligen Immobilie zu sichern. Das hat auch bei der IC Immobilien Gruppe einen hohen Stellenwert. Gleichlautend werden fortlaufend Möglichkeiten identifiziert, wie bislang ungenutzte Wertpotenziale realisiert werden können – beispielsweise durch das Bauen im Bestand. Vor diesem Hintergrund und angesichts der weiterhin steigenden Bau- und Materialkosten werden Alternativstrategien wie der Ankauf und die Revitalisierung von Bestandsimmobilien in guter Lage stärker ins Auge gefasst werden.

²⁷ [Bueromarktueberblick-JLL-Deutschland.pdf](#)

Die Branche steht auch aufgrund der hohen Inflation vor Herausforderungen hinsichtlich erheblich zunehmender Energie- und Baukosten. In Deutschland lag die Teuerungsrate im März 2022 bei mehr als 7 % gemäß Statistischem Bundesamt.²⁸ Im Jahresdurchschnitt 2021 hatten sich die Verbraucherpreise um 3,1 % gegenüber 2020 erhöht. Eine höhere Jahresteuersatzrate als im Jahr 2021 war zuletzt vor fast 30 Jahren ermittelt worden (1993: +4,5 %).²⁹

Schließlich birgt die Kriegssituation in der Ukraine nach Ende des Berichtszeitraums enorme wirtschaftliche Folgen und Risiken, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar sind. Die ursprünglichen Wirtschaftswachstumsprognosen für Deutschland, Europa und die Weltwirtschaft werden seit dem Beginn des Ukraine-Kriegs stetig nach unten angepasst und flankieren somit die stetig steigenden Baukosten. Hinzu kommt die etwaige Zinswende. Eine Zinserhöhung der EZB könnte vor allem für Finanzierungen oder Bewertungen zum Problem werden. Dies hätte potenziell große Auswirkungen auf die gesamte Weltwirtschaft und demzufolge auch auf die Immobilienbranche.

Lohnentwicklung

Allgemein ist die Lohnentwicklung zu unterscheiden in Tariflohnerhöhungen, die zwischen den Tarifparteien vereinbart werden und vom Kunden zu zahlen sind, sowie nicht-tariflichen Löhnen. Bei Ersterem besteht das Risiko, dass nicht alle Kunden der Preiserhöhung folgen. Neben den tariflichen Lohnsteigerungen wird das Lohnniveau von Angebot und Nachfrage bestimmt. In der Vergangenheit war das Angebot von Arbeitskräften deutlich geringer als die Nachfrage. Dies führt zu weiteren Lohnsteigerungen, welche umzusetzen sind. Diese können nur begrenzt an Kunden weitergegeben werden. Das aktuelle Risiko wird aufgrund der erwarteten leichten wirtschaftlichen Erholung im Jahresverlauf, bedingt durch die weitgehende Aufhebung der Corona-Schutzmaßnahmen, als gering eingeschätzt.

Für den deutschen Arbeitsmarkt erwartet das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) bei günstiger Ausgangsposition in diesem Jahr einen Rückgang der Arbeitslosen um 350.000 Personen und somit ein Sinken der Arbeitslosenquote von 5,7 % auf 4,9 % der Erwerbsfähigen. Demgegenüber steht eine prognostizierte Zunahme von Erwerbstätigen in Höhe von 260.000 Personen.³⁰

²⁸ [Inflationsrate im März 2022 bei +7,3 % - Statistisches Bundesamt \(destatis.de\)](https://www.destatis.de/DE/Presseportal/Neuerscheinungen/Inflation/Inflationstabellen/Inflationstabellen.html)

²⁹ [Inflationsrate 2021: +3,1 % gegenüber dem Vorjahr - Statistisches Bundesamt \(destatis.de\)](https://www.destatis.de/DE/Presseportal/Neuerscheinungen/Inflation/Inflationstabellen/Inflationstabellen.html)

³⁰ vgl. IAB Kurzbericht – IAB-Prognose2022 – Konjunkturaufschwung ausgebremst, Tabelle 1 (S.4), S.6, S.9
<https://www.iab.de/194/section.aspx/Publikation/K220322P2P>

Personalrisiken

Qualifizierte Mitarbeiter sind eine Voraussetzung für den Erfolg der IC Immobilien Gruppe sowie für das weitere Wachstum der Gesellschaft. Der Wettbewerb um Fachkräfte nimmt seit Jahren stetig zu.

Dazu tragen branchenspezifische Faktoren wie eine vergleichsweise niedrige Entlohnung, aber auch der demografische Wandel bei.³¹ Das Jahr 2021 war immer noch in weiten Teilen von Pandemiebedingten Einschränkungen wie Lieferengpässen und Lockdown-Maßnahmen geprägt. Das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) verzeichnete 2021 keinen merklichen Zuwachs der Erwerbstätigen gegenüber dem Vorjahr (+0,0 %).³² Als Fazit zieht das IAB aber, dass der deutsche Arbeitsmarkt die vierte Corona-Welle Ende 2021 und auch die fünfte Welle Anfang 2022 insgesamt gut verkraftet hat.³³ Jedoch führt der russische Angriffskrieg in der Ukraine zu erneuten Sorgen in der Arbeitsmarktsituation und könnte die angedeutete Erholung im Jahr 2022 mit dem Wegfall zahlreicher Corona-Maßnahmen zum Jahresanfang stark ausbremsen.³⁴ So dürfte auch die Zahl der Kurzarbeiter 2022 einerseits aufgrund der Lockerungen in der Pandemiepolitik sinken, andererseits angesichts des Ukraine-Kriegs im verarbeitenden Gewerbe wiederum steigen.³⁵ Allgemein erwartet das IAB einen Rückgang der Kurzarbeiterzahl auf durchschnittlich 590.000 Personen im Jahr 2022.³⁶ Zusammen mit Saison- und Transferkurzarbeit kann von rund 690.000 Kurzarbeitern im laufenden Jahr ausgegangen werden.³⁷

Insbesondere im Immobiliensegment bestand ein Fachkräftemangel auch in Zeiten der Corona-Pandemie weiter. Somit wird fehlendes Fachpersonal sowohl auf Ebene der Berufseinsteiger als auch auf dem Senior-Level zur potenziellen Wachstumsbremse auch bei Immobiliendienstleistungen. Dies kann nur teilweise durch ein attraktives Gehaltspaket aufgefangen werden, genauso wichtig sind eine moderne Führungskultur, eine ausgewogene Work-Life-Balance sowie flache Hierarchien. In all diesen Aspekten hat die IC Immobilien Gruppe seit mehreren Jahren die Weichen gestellt und somit ein deutlich angenehmeres Arbeitsklima geschaffen. Denn die Mitarbeiter sind mit ihrem Know-how und Engagement die Basis der IC Immobilien Gruppe. Ein nicht ausreichendes Angebot an qualifizierten Personen am Arbeitsmarkt sowie die Fluktuation von Mitarbeitern stellen auch für die IC Immobilien Gruppe ein potenzielles Risiko dar. Um diesem Risiko zu begegnen, hat die

³¹ Vgl. Lünendonk – Studie 2020 (2020): Facility-Service-Unternehmen in Deutschland, S. 28, S. 71.

³² vgl. IAB Kurzbericht – IAB-Prognose2022 – Konjunkturaufschwung ausgebremst, Tabelle 1 (S.4)
<https://www.iab.de/194/section.aspx/Publikation/K220322P2P>

³³ vgl. IAB Kurzbericht – IAB-Prognose2022 – Konjunkturaufschwung ausgebremst, Fazit (S.10)
<https://www.iab.de/194/section.aspx/Publikation/K220322P2P>

³⁴ vgl. IAB Kurzbericht – IAB-Prognose2022 – Konjunkturaufschwung ausgebremst, S.1
<https://www.iab.de/194/section.aspx/Publikation/K220322P2P>

³⁵ vgl. IAB Kurzbericht – IAB-Prognose2022 – Konjunkturaufschwung ausgebremst, S.10
<https://www.iab.de/194/section.aspx/Publikation/K220322P2P>

³⁶ vgl. IAB Kurzbericht – IAB-Prognose2022 – Konjunkturaufschwung ausgebremst, S.1
<https://www.iab.de/194/section.aspx/Publikation/K220322P2P>

³⁷ vgl. IAB Kurzbericht – IAB-Prognose2022 – Konjunkturaufschwung ausgebremst, S.1
<https://www.iab.de/194/section.aspx/Publikation/K220322P2P>

Mitarbeiterzufriedenheit einen hohen Stellenwert bei der IC Immobilien Gruppe. So fördert die IC Immobilien Gruppe einen vertrauensvollen, fairen Umgang und ein positives Miteinander.

Zusammenfassend wird das Risiko für diesen Bereich und für den Prognosezeitraum durch die ergriffenen Maßnahmen hinsichtlich der möglichen finanziellen Auswirkungen als gering eingestuft.

Liquiditätsrisiken

Liquiditätsrisiken drücken das mögliche Risiko aus, dass die IC Immobilien Gruppe ihre bestehenden oder zukünftigen Zahlungsverpflichtungen, bedingt durch einen nicht ausreichenden Bestand an liquiden Mitteln, nicht erfüllen kann. Um diesen Risiken zu begegnen, wird der Bestand an liquiden Mitteln regelmäßig überwacht und gesteuert. Damit Zahlungsverpflichtungen jederzeit erfüllt werden können, werden ausreichend Liquiditätsreserven vorgehalten.

Zum 31. Dezember 2021 verfügte die IC Immobilien Gruppe über liquide Mittel in Höhe von 2,0 Mio. Euro. Diese bilden die Grundlage für eine solide Finanzierung der Unternehmensgruppe.

Auch in dem derzeit herausfordernden wirtschaftlichen und politischen Umfeld, bedingt durch das Andauern der Corona-Pandemie und den Angriffskrieg auf die Ukraine sowie die damit verbundenen wirtschaftlichen Folgen, ist die Liquidität der Unternehmensgruppe sichergestellt. Gemäß der Liquiditätsplanung wird aus heutiger Sicht kein zusätzlicher Finanzierungsbedarf gesehen. Die Geschäftsführung der IC Immobilien Gruppe stuft die Wahrscheinlichkeit für den Eintritt der Risiken unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen als unwahrscheinlich ein. Das finanzielle Ausmaß hieraus wäre gering.

Ausfallrisiken

Der Konzern ist durch die Erbringung von Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten dem Risiko eines möglichen Forderungsausfalls ausgesetzt. Somit besteht ein Risiko, dass hieraus resultierende Zahlungsverpflichtungen seitens der Kunden nicht in voller Höhe eingehalten werden können. Weiter besteht das Risiko, dass Zahlungsziele nicht eingehalten werden können. Zur Reduzierung möglicher Ausfallrisiken erfolgt ein regelmäßiges Monitoring fälliger und überfälliger Forderungen. Zudem werden Ausfallrisiken durch die Bildung von Wertberichtigungen erfasst. Des Weiteren werden von den Kunden Bonitätsauskünfte eingeholt.

Aus dem potenziellen Ausfall von Forderungen resultieren eine mögliche Eintrittswahrscheinlichkeit und ein moderates finanzielles Ausmaß.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2021 lagen keine wesentlichen Forderungsausfälle infolge der wirtschaftlichen Gesamtentwicklungen (Corona-Pandemie und Ukraine-Krieg) bei Kunden vor.

Rechtliche Risiken

Derzeit liegen keine nennenswerten gerichtlichen Auseinandersetzungen vor. Die Einhaltung der relevanten gesetzlichen Vorschriften sowie die Beachtung interner Richtlinien werden fortlaufend geprüft. Weiterhin werden die Mitarbeiter zur Reduzierung der rechtlichen Risiken in den relevanten Themen regelmäßig informiert und geschult. Darüber hinaus besteht ein umfassender und weitreichender Versicherungsschutz.

Chancenbericht

Die IC Immobilien Gruppe profitiert auch weiterhin von ihrer führenden Positionierung als einer der größten Full-Service-Dienstleister für gewerbliche Immobilien in Deutschland, die insbesondere durch das Joint-Venture mit der HIH Property Management GmbH (HPM) Anfang 2022 weiter gestärkt wurde. Dadurch ist einer der größten Property-Management-Dienstleister in Deutschland entstanden und die Angebote für die Kunden wurden weiter ausgebaut. Durch das Joint-Venture und die noch umfassenderen Leistungen im Immobilienmanagement kann die IC Immobilien Gruppe auch in Zeiten immer komplexer werdender Kundenanforderungen und stetig zunehmender Regulatorik ihre Wachstumspotenziale nutzen und sich von anderen Wettbewerbern noch stärker abheben. In diesem Zusammenhang stellt der Full-Service-Ansatz eine große Chance dar gegenüber Dienstleistern, die nicht sämtliche Bereiche abdecken. Die IC Immobilien Gruppe plant bereits bestehende Synergien aus dem Joint-Venture mit der HPM zu nutzen, um die Kompetenzen zu bündeln und dabei die Qualität der Dienstleistungsangebote stetig zu steigern und um ihre Kunden bei einem ökologisch und sozial nachhaltigen Immobilienbetrieb über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie zu unterstützen. Gemeinsam können stetig höhere Qualitätsstandards gesetzt und Kunden noch effizienter betreut werden. Auch können entscheidende Zukunftsinvestitionen, zum Beispiel in die Digitalisierung oder in neue Serviceangebote zum Themenfeld ESG, gemeinsam vorgenommen werden. Mit ihrem konsequenten Fokus auf das Thema Nachhaltigkeit und die Positionierung in diesem Bereich nutzt die IC Immobilien Gruppe entstehende Chancen in diesem Marktsegment.

Eine weitere Stärke ist die bundesweit vorhandene regionale Präsenz der IC Immobilien Gruppe an allen wichtigen Immobilienstandorten und damit die direkte Nähe zu den Kunden und deren Immobilien, welche durch das Joint-Venture mit der HPM weiter ausgebaut wurde. Damit kann die IC Immobilien Gruppe noch schneller und besser auf veränderte Anforderungen reagieren.

Die langjährigen Erfahrungen mit vielfältigen nationalen und internationalen IT-Systemen, wie zum Beispiel SAP, YARDI, MRI, iMS und iX-House macht die IC Immobilien Gruppe zum erfahrenen Ansprechpartner für das Management von Immobilien auf Kundensystemen.

Weitere Chancen ergeben sich für die IC Immobilien Gruppe insbesondere durch den Fokus auf deutsche Büromärkte. Diese befinden sich im Erholungsmodus, der Aufwärtstrend hat sich 2021 weiter beschleunigt. Insgesamt wurde 2021 ein Büroflächenumsatz von rund 3,4 Mio. Quadratmetern registriert, was einer Steigerung von 26,5 % entspricht.³⁸ Experten wie BNP (BNP Paribas Real Estate) zufolge wird auch im Jahr 2022 ein Aufwärtstrend zu verzeichnen sein. Vor allem jedoch in der zweiten Jahreshälfte 2022 dürfte sich der Büroflächenumsatz nachhaltig beleben und das Gesamtjahresergebnis an die starken Jahre vor 2019 anknüpfen.³⁹

Mit einem gewerblichen Transaktionsvolumen im Bereich Büroinvestments, das gemäß CBRE 2021 bei 30,5 Mrd. Euro lag (und damit um 5,0 % stieg), zeigt sich eindeutig, dass Büroimmobilien nach wie vor sehr gefragt sind. Damit blieben Büros mit deutlichem Abstand vor Logistik und Einzelhandel die wichtigste Assetklasse der Gewerbeimmobilien. 2022 werde sich der Nachfrageüberhang am deutschen Büroinvestmentmarkt weiter fortsetzen. Ein kräftiger werdendes Wirtschaftswachstum, die weitere Belebung des Arbeitsmarkts und damit der Vermieter- bzw. Nutzermärkte sowie die weiterhin niedrig bleibenden Kapitalmarktzinsen werden 2022 die Treiber des deutschen Büroinvestmentmarkts sein, so CBRE.⁴⁰

Gesamtbeurteilung der Chancen und Risiken

Basierend auf den dargestellten Einzelrisiken, dem bestehenden Risikomanagementsystem und der derzeitigen Entwicklung des operativen Geschäftes unterliegt der Geschäftsbetrieb der IC Immobilien Gruppe keinen existenzgefährdenden Risiken.

Nach der Einschätzung der Geschäftsführung bewegt sich der Konzern in einem Chancen- und Risikoprofil, das typisch und untrennbar mit dem unternehmerischen Handeln verbunden ist. Hinsichtlich der erläuterten Risiken – und unter Berücksichtigung der Eintrittswahrscheinlichkeit – werden keine einzelnen oder aggregierten Risiken erwartet, welche die Unternehmensfortführung im Prognosezeitraum 2022 wesentlich gefährden. Der Fortbestand der IC Immobilien Gruppe ist somit unter Substanz- und Liquiditätsgesichtspunkten trotz des zum Bilanzstichtags vorhandenen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrags aufgrund der derzeitigen positiven Ertrags- und Liquiditätsplanungen nicht gefährdet. Die Gesamtrisikosituation ist begrenzt und weiterhin überschaubar. Die IC Immobilien Gruppe ist zuversichtlich, 2022 wieder ein Wachstum zu erzielen. In Kombination mit der neuen, starken Partnerschaft mit der HIH Property Management GmbH (HPM) sieht sich die IC Immobilien Gruppe für die Zukunft sehr gut aufgestellt.

³⁸ <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/bueromarkt/deutschland-at-a-glance/>
Büroimmobilienmarkt Deutschland Q4 2021 | BNP Paribas Real Estate

³⁹ [Büroimmobilienmarkt Deutschland Q1 2022 | BNP Paribas Real Estate](#)

⁴⁰ [Büroimmobilieninvestmentmarkt Deutschland legte 2021 deutlich zu \(cbre.de\)](#)

Nachtragsbericht

Am 30. November 2021 unterzeichneten die IC Immobilien Holding GmbH und die HIH Real Estate GmbH einen Vertrag über die Übernahme von zunächst 51 % der Anteile an der HIH Property Management GmbH durch die IC Immobilien Holding GmbH. Nach Freigabe durch das Kartellamt in Deutschland und in Österreich erfolgte am 6. Januar 2022 das Closing.

Für die IC Immobilien Gruppe ist dieses gemeinsame Joint-Venture ein wichtiger Schritt im Rahmen der mittel- bis langfristigen Strategie und für das weitere Wachstum der Gruppe. Diese umfasst nun ca. 500 Beschäftigte an acht Standorten deutschlandweit und ein gemanagtes Immobilienvermögen von insgesamt rund 23 Mrd. Euro. Ziel ist es, die Kompetenzen zusammenzuführen und die Qualität der Dienstleistungen stetig weiter zu steigern, um den wachsenden Anforderungen der Investoren und Kunden gerecht zu werden. Gemeinsam mit der HPM können alle Property-Management-Leistungen künftig noch umfassender aus einer Hand angeboten werden.

Das Joint-Venture wird vorerst unverändert unter der Marke HIH Property Management (HPM) am Markt auftreten. Frühestens ab 2023 sind der Erwerb der restlichen Anteile von 49 % und die damit einhergehende vollständige Integration der HPM in die IC Immobilien Gruppe möglich und geplant.

Die Auswirkungen der weiteren Entwicklung der Corona-Krise sowie die Auswirkungen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine auf die verschiedenen Assetklassen, die Investmentaktivitäten, die sich verändernden globalen Kapitalströme, den Flächenbedarf, das sich verändernde Nutzerverhalten und die verschiedenen Marktteilnehmer werden sehr unterschiedlich sein.

Insbesondere birgt der Ukraine-Krieg seit Februar 2022 vielfältige gesellschaftliche und wirtschaftliche Risiken, wie eine weitere Rohstoffverknappung und eine Preissteigerung im Bausektor, die sich in ihrer Gesamtheit und vom Ausmaß her noch nicht vollständig beurteilen lassen. Die IC Immobilien Gruppe beobachtet diese Entwicklung und trifft kontinuierlich Maßnahmen, um die Auswirkungen auf das Geschäft der Gesellschaft so gering wie möglich zu halten.

Herzlichen Dank!

Die Geschäftsführung dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren überdurchschnittlichen Einsatz im Geschäftsjahr 2021. Sie haben mit ihrem Engagement, ihren Erfahrungen und ihrem Wissen erneut maßgeblich an der Weiterentwicklung der IC Immobilien Gruppe mitgewirkt, trotz des nach wie vor sehr schwierigen wirtschaftlichen Umfelds.

Frankfurt am Main, 11. Mai 2022



Markus Reinert FRICS



Michael Stüber FRICS

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die IC Immobilien Holding GmbH (vormals: IC Immobilien Holding AG), Frankfurt am Main

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der IC Immobilien Holding GmbH, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der IC Immobilien Holding GmbH, Frankfurt am Main, 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 Konzernabschluss 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 des Konzerns zum 31. Dezember 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen 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 Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns 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 Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns 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 Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht 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 Konzernabschlusses und Konzernlageberichts 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 Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, 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 Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts 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 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 des Konzerns 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 Konzernabschluss und im Konzernlagebericht 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 der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht 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.

München, 11. Mai 2022

DR. KLEEBERG & PARTNER GMBH

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT



Dr. Petersen
Wirtschaftsprüfer

ppa. 

Nagengast
Wirtschaftsprüfer

ERGÄNZUNG ZU DEN ALLGEMEINEN AUFTRAGSBEDINGUNGEN

Der Prüfungsbericht dient der Zusammenfassung der Arbeitsergebnisse des Abschlussprüfers gegenüber seinem Auftraggeber – insbesondere den Organen des Unternehmens, denen die Überwachung obliegt.

Durch die Dokumentation wesentlicher Prüfungsfeststellungen unterstützt der Prüfungsbericht die Überwachungsorgane des Unternehmens und ist daher ausschließlich an Organe des Unternehmens zur unternehmensinternen Verwendung gerichtet. Ein etwaiges durch spezialgesetzliche Vorschriften begründetes Recht Dritter zum Empfang oder zur Einsichtnahme bleibt hiervon jedoch unberührt.

Grundlage unserer Tätigkeit sind unser Auftragsbestätigungsschreiben sowie die "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften" in der vom Institut der Wirtschaftsprüfer herausgegebenen Fassung vom 1. Januar 2017.

Unser Bericht ist ausschließlich dazu bestimmt, Grundlage von Entscheidungen der Organe des Unternehmens zu sein. Er ist nicht für andere als diese Zwecke zu verwenden. Dritten gegenüber übernehmen wir daher keine Verantwortung, Haftung oder anderweitige Pflichten, es sei denn, mit den Dritten wäre eine anders lautende schriftliche Vereinbarung geschlossen worden oder ein derartiger Haftungsausschluss wäre unwirksam.

Eine Aktualisierung des Prüfungsberichts und / oder Bestätigungsvermerks hinsichtlich nach Erteilung des Bestätigungsvermerks eintretender Ereignisse oder Umstände nehmen wir ausdrücklich nicht vor, es sei denn, es besteht hierfür eine gesetzliche Verpflichtung.

Jeder Leser unseres Berichtes hat eigenverantwortlich zu entscheiden, ob und in welcher Form er die im Bericht enthaltenen Informationen für seine Zwecke nützlich und tauglich erachtet und ob er diese durch eigene Untersuchungshandlungen überprüft oder aktualisiert.

Allgemeine Auftragsbedingungen

für
Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften
vom 1. Januar 2017

ANLAGE 9

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtet werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrssteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.