

Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co.

Hamburg

Konzernabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.367.044,15	1.278.075,54
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	67.968.739,36	65.384.396,60
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	22.303.205,05	19.593.877,32
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.226.676,11	6.116.717,26
	93.498.620,52	91.094.991,18
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	13.599.277,74	13.097.472,01
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	255.846.662,32	320.020.855,55
3. Beteiligungen		
a) an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	90.093.004,87	109.376.530,65
b) sonstige	225.977.960,77	248.628.160,18
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	31.060.737,97
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	30.000.000,00	0,00
	615.516.905,70	722.183.756,36
	710.382.570,37	814.556.823,08
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		



	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
1. Unfertige Leistungen	5.998.055,85	3.419.471,84
2. Geleistete Anzahlungen	85.000,00	85.000,00
	6.083.055,85	3.504.471,84
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	48.523.159,02	57.251.589,49
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	11.677.240,75	12.092.005,96
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.527.189,75	40.100.643,94
4. Sonstige Vermögensgegenstände	415.644.642,28	345.829.488,75
	479.372.231,80	455.273.728,14
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	411.098.269,07	311.204.072,53
	896.553.556,72	769.982.272,51
C. Rechnungsabgrenzungsposten	9.075.456,20	9.653.074,49
D. Ausgleichsposten für negative Kapitalkonten nicht beherrschender Anteile	37.116.954,62	35.684.079,56
	1.653.128.537,91	1.629.876.249,64
Passiva		
	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Kapitalanteile der Kommanditisten	642.899.457,39	648.044.195,99
II. Gewinnrücklagen	37.197.081,41	32.080.516,99
III. Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung	-40.637.661,08	-29.196.891,71
IV. Konzernbilanzgewinn	552.550.280,63	525.024.710,07
V. Nicht beherrschende Anteile	-29.547.917,81	-27.835.438,83
VI. Ausgleichsposten für negative Kapitalkonten nicht beherrschender Anteile	37.116.954,62	35.684.079,56
	1.199.578.195,16	1.183.801.172,07
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	46.546.529,56	47.488.889,39
2. Steuerrückstellungen	17.338.311,98	14.744.945,54
3. Sonstige Rückstellungen	44.081.877,19	48.467.394,09
	107.966.718,73	110.701.229,02
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	177.238.668,73	187.408.545,63



	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	13.282.644,01	12.340.487,75
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.516.993,46	20.789.714,31
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	39.448.306,17	15.592.868,42
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	579,88	98.054,00
6. Erhaltene Vorschüsse auf künftig entstehende Erträge aus Personenhandelsgesellschaften	2.098.659,55	0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	63.390.064,87	55.739.767,89
	312.975.916,67	291.969.438,00
D. Rechnungsabgrenzungsposten	32.607.707,35	43.404.410,55
	1.653.128.537,91	1.629.876.249,64

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024

	2024	2023
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	689.023.442,91	747.413.047,48
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	2.583.843,12	1.692.367,90
3. Sonstige betriebliche Erträge	77.166.721,46	90.000.472,25
davon Erträge aus der Währungsumrechnung EUR 6.588.300,36 (Vj. EUR 13.741.318,55)		
	768.774.007,49	839.105.887,63
4. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	258.301.836,89	314.250.288,89
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	206.333.638,12	203.342.778,88
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	38.316.336,02	36.944.699,17
davon für Altersversorgung EUR 3.426.043,50 (Vj. EUR 3.153.139,22)		
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.664.420,35	8.570.492,59
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese im Konzern üblichen Abschreibungen überschreiten	25.612.097,94	4.669.403,82
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	152.361.707,55	181.939.626,20
davon Aufwendungen aus der Währungsumrechnung EUR 10.343.530,69 (Vj. EUR 35.049.767,32)		
	690.590.036,87	749.717.289,55



	2024 EUR	2023 EUR
8. Erträge aus Beteiligungen	21.583.310,20	16.387.533,48
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 6.963.226,86 (Vj. EUR 5.690.800,82)		
9. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	6.181.014,16	8.709.655,14
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	13.609.624,68	14.951.349,52
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 10.863.875,80 (Vj. EUR 13.359.489,68)		
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	25.858.669,68	37.383.749,50
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 502.805,77 (Vj. EUR 515.200,10)		
davon Erträge aus der Abzinsung EUR 8.526,36 (Vj. EUR 74.284,06)		
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen	9.091.175,95	38.925.538,07
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7.137.244,43	8.765.395,85
davon an verbundene Unternehmen EUR 174.060,25 (Vj. EUR 1.091.694,41)		
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung EUR 501.297,09 (Vj. EUR 659.024,67)		
	51.004.198,34	29.741.353,72
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	26.987.941,96	19.774.291,46
15. Ergebnis nach Steuern	102.200.227,00	99.355.660,34
16. Sonstige Steuern	275.645,63	434.864,38
17. Konzernjahresüberschuss	101.924.581,37	98.920.795,96
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	518.154.596,42	479.535.957,03
19. Gutschrift auf Kapitalkonten	-60.380.106,43	-45.440.255,28
20. Nicht beherrschenden Anteilen zustehender Gewinn	7.148.790,73	7.991.787,64
21. Konzernbilanzgewinn	552.550.280,63	525.024.710,07

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024

Allgemeine Hinweise

Der vorliegende Konzernabschluss wurde freiwillig gemäß §§ 290 ff. HGB aufgestellt.

Die Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co., Hamburg, ist im Handelsregister beim Amtsgericht Hamburg unter der Nummer HR A 73340 eingetragen.

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.



Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss umfasst die Muttergesellschaft sowie 46 (Vorjahr: 55) inländische und 14 (Vorjahr: 14) ausländische Tochterunternehmen.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden die ECE Energy GmbH & Co. KG und die GB Investments Beteiligungen GmbH & Co. KG erstmalig voll in den Konzernabschluss einbezogen.

Folgende Gesellschaften wurden im Berichtsjahr wegen Anwachsung, Liquidation oder aufgrund ihrer Unwesentlichkeit entkonsolidiert:

- CURA Hercules Beteiligungs G.m.b.H. Co. KG
- ECE Siebzehnte Generalübernehmer G.m.b.H. & Co. KG
- KG CURA Luxemburg Beteiligungs G.m.b.H. & Co.
- KG CURA Luxemburg Beteiligungs II G.m.b.H. & Co.
- KG CURA Luxemburg Beteiligungs III G.m.b.H. & Co.
- KG CURA Luxemburg Beteiligungs V G.m.b.H. & Co.
- KG CURA Luxemburg Beteiligungs VI G.m.b.H. & Co.
- KG CURA Luxemburg Beteiligungs VII G.m.b.H. & Co.
- KG CURA Luxemburg Beteiligungs VIII G.m.b.H. & Co.
- KG CURA Luxemburg Living G.m.b.H. & Co.
- PANTA Neunundsiebzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H.

Aus der Entkonsolidierung der oben aufgeführten Gesellschaften haben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss und dessen Vergleichbarkeit zum Vorjahr ergeben.

Gesellschaften ohne Geschäftstätigkeit oder mit geringem Geschäftsumfang wurden gemäß § 296 Absatz 2 HGB aufgrund ihrer insgesamt untergeordneten Bedeutung nicht in den Konzernabschluss einbezogen.

Gesellschaften mit Weiterveräußerungsabsicht wurden gemäß § 296 Absatz 1 Nr. 3 HGB nicht in den Konzernabschluss einbezogen.

Die At Equity-Bewertung der wesentlichen Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen wurde nach der Buchwertmethode vorgenommen. Es handelt sich um neun (Vorjahr: elf) inländische Gesellschaften und sechs (Vorjahr: sechs) ausländische Gesellschaften. Im Berichtsjahr wurden zwölf Gesellschaften aufgrund von Unwesentlichkeit nicht At Equity (Vorjahr: vierzehn) bewertet.

Die Angaben zum Anteilsbesitz werden in einer Anteilsbesitzliste als Anlage zu diesem Konzernanhang gemacht.

Im Konzernabschluss 2024 wurde kein Zwischenabschluss gemäß § 299 Abs. 2 HGB einbezogen.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Abschlüsse der in den Konzernabschluss der Muttergesellschaft einbezogenen Unternehmen werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt.

Die Jahresabschlüsse von ausländischen assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen werden aufgrund von untergeordneten Abweichungen nicht an die konzerneinheitlichen Methoden angepasst.

Die Geschäftsjahre der vollkonsolidierten Tochterunternehmen entsprechen dem Geschäftsjahr der Muttergesellschaft.

Realisations- und Imparitätsprinzip werden beachtet; Vermögensgegenstände werden höchstens zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, soweit nicht § 256a HGB anzuwenden ist.

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden, sofern sie der Abnutzung unterliegen, planmäßig über ihre betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer über einen Zeitraum von drei bis fünf Jahren, linear abgeschrieben. Vertragsrechte werden planmäßig über die Restlaufzeit der einzelnen Verträge abgeschrieben.



Erhaltene Zuschüsse werden als Anschaffungskostenminderung behandelt.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Gebäude und Außenanlagen werden dabei über einen Zeitraum von zehn bis 99 Jahren, die übrigen Anlagengüter über einen Zeitraum von zwei bis 20 Jahren linear abgeschrieben.

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt und bei voraussichtlich dauernder Wertminderung auf den niedrigeren beizulegenden Wert außerplanmäßig abgeschrieben. Anteile an assoziierten Unternehmen werden im Konzernabschluss nach der Equity-Methode (§§ 311 ff. HGB) bilanziert.

Bei Beteiligungen an Personenhandelsgesellschaften sowie Anteilen an Projekt- und Vorratsgesellschaften im Umlaufvermögen werden nur bereits gezahlte und / oder eingeforderte Kapitalanteile als Anschaffungskosten aktiviert. Ausgezählte Barüberschüsse mindern die Anschaffungskosten insoweit sie den Jahresüberschuss übersteigen. Noch nicht eingeforderte Einlageverpflichtungen werden unter den sonstigen finanziellen Verpflichtungen ausgewiesen.

Die Zugänge bei Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen enthalten neben erworbenen Anteilen und Einlagen auch anteilige Jahresüberschüsse. Unter den Abgängen sind anteilige Jahresfehlbeträge, Dividendenausschüttungen, veräußerte Anteile und Abschreibungen erfasst.

Gemeinschaftsunternehmen, bei denen der Konzern zusammen mit Dritten über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt, werden als Joint Venture klassifiziert und At Equity bilanziert.

Die Vorräte sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag bewertet.

Unter den unfertigen Leistungen werden alle zum Bilanzstichtag im Produktionsprozess befindlichen Leistungen (Herstellungskosten) ausgewiesen. Dabei handelt es sich um zurechenbare Einzelkosten. Auftretende Zwischengewinne innerhalb des Konzerns werden eliminiert.

Es werden Forderungen und Verbindlichkeiten aus verbundenen Unternehmen, sofern sie denselben Partner betreffen und die gleiche Restlaufzeit aufweisen, verrechnet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zu Nennwerten abzüglich erforderlicher Wertabschläge für Einzelrisiken bilanziert; das allgemeine Kreditrisiko ist durch pauschale Abschläge berücksichtigt. Unverzinsliche oder niedrig verzinsliche Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden abgezinst.

Zur realistischeren Darstellung der Vermögens- und Ertragslage wird für die über mehrere Jahre laufenden Baumaßnahmen der Deckungsbeitrag gemäß dem aus den Plan- und Ist-Kosten ermittelten Fertigstellungsgrad auf den Bilanzstichtag realisiert.

Die flüssigen Mittel werden mit dem Nominalwert angesetzt.

Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, sofern sie Aufwendungen für künftige Perioden betreffen, werden als aktive Rechnungsabgrenzungsposten abgegrenzt.

Für negative Kapitalkonten nicht beherrschender Anteile von einbezogenen Kommanditgesellschaften wird in Übereinstimmung mit § 265 Abs. 5 Satz 2 HGB ein gesonderter Aktivposten nach den Rechnungsabgrenzungsposten gebildet. Hierbei handelt es sich um einen Ausgleichsposten für entnommene Barüberschüsse durch Minderheitsgesellschafter aus Beteiligungen an Personenhandelsgesellschaften, die die fortgeschriebenen Anschaffungskosten der Beteiligung aufgezehrt und somit zu negativen Kapitalkonten bei den Minderheitsgesellschaftern geführt haben.

Bei der Bemessung der Rückstellungen werden alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten berücksichtigt. Diese sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bilanziert. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden nach der Anwartschaftsbarwertmethode und dem modifizierten Teilwertverfahren unter Verwendung der "Richttafeln 2018 G" von Klaus Heubeck ermittelt. Für die Abzinsung der Pensionsverpflichtungen wird der von der Deutschen Bundesbank auf den Bilanzstichtag ermittelte durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 1,90 % (Vorjahr: 1,83 %) für die Altersteilzeitverpflichtungen der durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre von 1,97 % (Vorjahr: 1,75 %) verwendet. Für die Abzinsung wurde eine durchschnittliche Restlaufzeit von 15 (Vorjahr: 15) Jahren unterstellt. Es wird ein Rententrend zwischen 1,0 % (Vorjahr: 1,0) und 2,1 % (Vorjahr: 2,3 %) je nach Art der Pensionszusage berücksichtigt. Weiterhin wird eine jährliche Steigerung der ruhegeldfähigen Bezüge von 2,0 % angenommen. Aus der Zinssatzänderung ergebende Anpassungen der Rückstellungsbeträge werden erfolgswirksam im Zinsergebnis erfasst.

Zur Sicherung von Ansprüchen aus Pensionszusagen bestehen Rückdeckungsversicherungen. Die Rückdeckungsversicherungen dienen ausschließlich der Erfüllung der Altersversorgungsverpflichtungen oder vergleichbaren langfristig fälligen Verpflichtungen und sind dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen. Ansatz und Bewertung dieser Wertpapiere des Anlagevermögens erfolgt in einer Bewertungseinheit mit einer korrespondierenden Rückstellung für Arbeitszeitguthaben in Höhe des Kurswertes zum Bilanzstichtag, da die Ansprüche der Mitarbeiter in Höhe des Wertes des durch die Hamburger Pensionsverwaltung e.G., Hamburg, treuhänderisch verwalteten Wertpapierbestandes bestehen. Sie werden mit den entsprechenden Schulden verrechnet.

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst. Aus der Aufzinsung resultierende Erhöhungen der Rückstellungsbeträge werden erfolgswirksam im Zinsergebnis erfasst. Des Weiteren werden Rückstellungen für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltungen und Gewährleistungsverpflichtungen passiviert, die anhand der Herstellungskosten pauschal ermittelt werden.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.



Entnommene Barüberschüsse aus Beteiligungen an Personenhandelsgesellschaften, soweit sie den handelsrechtlichen Gewinnanspruch überschreiten, werden als Kapitalrückzahlung vom Beteiligungsbuchwert abgesetzt. Soweit Barüberschussentnahmen die fortgeschriebenen Anschaffungskosten einer Beteiligung aufgezehrt haben, wird in Übereinstimmung mit § 265 Abs. 5 Satz 2 HGB ein gesonderter Passivposten "Erhaltene Vorschüsse auf künftig entstehende Erträge aus Personenhandelsgesellschaften" gebildet, der den Charakter eines Vorschusses auf künftig entstehende, entnahmefähige Gewinnanteile hat. Verluste aus Beteiligungen werden nur bei dauernder Wertminderung als Abschreibung berücksichtigt.

Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, sofern sie Erträge für künftige Perioden betreffen, werden als passive Rechnungsabgrenzungsposten abgegrenzt.

Zur Berechnung der latenten Steuern werden die temporären Differenzen zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten sowie steuerlicher Verlustvorträge ermittelt. Danach werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe-/entlastung mit den gesellschaftsindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenz bewertet und nicht abgezinst. Dabei werden auch Differenzen, die auf Konsolidierungsmaßnahmen gemäß §§ 300 bis 307 HGB beruhen, berücksichtigt, nicht jedoch Differenzen aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwerts.

Soweit Bewertungseinheiten gemäß § 254 HGB gebildet werden, kommen folgende Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zur Anwendung:

Ökonomische Sicherungsbeziehungen werden durch die Bildung von Bewertungseinheiten bilanziell nachvollzogen. In den Fällen, in denen sowohl die "Einfrierungsmethode", bei der die sich ausgleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko nicht bilanziert werden, als auch die "Durchbuchungsmethode", wonach die sich ausgleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko sowohl des Grundgeschäfts als auch des Sicherungsinstruments bilanziert werden, angewandt werden können, wird die Einfrierungsmethode angewandt. Die sich ausgleichenden positiven und negativen Wertänderungen werden ohne Berührung der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Währungsumrechnung

Auf fremde Währung lautende Vermögensgegenstände und Schulden werden grundsätzlich mit dem Devisenkassamittelkurs zum Abschlussstichtag umgerechnet. Bei einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wird dabei das Realisationsprinzip (§ 298 Abs. 1 i.V.m. § 252 Abs. 1 Nr. 4 Halbsatz 2 HGB) und das Anschaffungskostenprinzip (§ 298 Abs. 1 i.V.m. § 253 Abs. 1 Satz 1 HGB) beachtet.

Die Aktiv- und Passivposten der in ausländischer Währung aufgestellten Jahresabschlüsse werden zum Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag in Euro umgerechnet, mit Ausnahme des Eigenkapitals, welches zu historischen Euro-Werten umgerechnet wird. Die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind zum Durchschnittskurs in Euro umgerechnet. Die sich ergebende Umrechnungsdifferenz ist innerhalb des Konzerneigenkapitals nach den Rücklagen unter dem Posten "Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung" ausgewiesen.

Nach DRS 25 ist die Türkei zum Abschlussstichtag als Hochinflationland einzustufen. Die Inflationsbereinigung erfolgt durch Indexierung des auf dem Anschaffungskosten-/Nominalwertprinzip beruhenden und in der (hochinflationären) Landeswährung aufgestellten Jahresabschlusses. Monetäre Posten der Bilanz werden nicht angepasst. Der aus der Indexierung resultierende Inflationsgewinn oder -verlust aus der Nettoposition der monetären Bilanzposten wird im Zinsergebnis erfasst.

Konsolidierungsgrundsätze

Die Kapitalkonsolidierung für Unternehmen, die aufgrund eines Erwerbs erstmals konsolidiert werden, wird nach der Neubewertungsmethode zum Zeitpunkt, zu dem das Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist, vorgenommen.

Dabei wird der Wertansatz der dem Mutterunternehmen gehörenden Anteile mit dem auf diese Anteile entfallenden Betrag des Eigenkapitals des Tochterunternehmens verrechnet. Das Eigenkapital wird mit dem Betrag angesetzt, der dem zum Konsolidierungszeitpunkt beizulegenden Zeitwert der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten entspricht. Ein nach der Verrechnung verbleibender Unterschiedsbetrag wird, wenn er auf der Aktivseite entsteht, als Geschäfts- oder Firmenwert und, wenn er auf der Passivseite entsteht, unter dem Posten "Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung" nach dem Eigenkapital ausgewiesen.

Der für die Bestimmung des Zeitwerts der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und der für die Kapitalkonsolidierung maßgebliche Zeitpunkt ist grundsätzlich der, zu dem das Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist. Bei Tochterunternehmen, auf deren Einbeziehung bisher gemäß § 296 HGB verzichtet worden war, ist der Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung des Tochterunternehmens in den Konzernabschluss maßgeblich.

Die Kapitalkonsolidierung für Gesellschaften oder für zugekaufte Kapitalanteile, die vor dem 1. Januar 2010 erstmals konsolidiert wurden, wird nach der Buchwertmethode zum Erwerbszeitpunkt oder zum Zeitpunkt der erstmaligen Konsolidierung vorgenommen. Die aktivischen Unterschiedsbeträge aus der Erstkonsolidierung wurden erfolgsneutral mit dem Gewinnvortrag verrechnet.

Anteile konzernfremder Gesellschafter sind vom jeweils am Bilanzstichtag vorhandenen konsolidierungspflichtigen Kapital sowie auf die Anteile entfallenden Jahresergebnis ermittelt und als "Nicht beherrschende Anteile" ausgewiesen.

Auf Minderheitsgesellschafter entfallende negative Kapitalkonten werden dabei separat als Ausgleichsposten für negative Kapitalkonten nicht beherrschender Anteile ausgewiesen.

Forderungen und Verbindlichkeiten, Umsätze, Aufwendungen und Erträge innerhalb des Konsolidierungskreises werden eliminiert.

Die aus dem konzerninternen Liefer- und Leistungsverkehr resultierenden Zwischenergebnisse werden eliminiert. Sie betreffen den Zwischengewinn auf unfertige Leistungen.

Erläuterungen zur Konzernbilanz



Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im als Anlage zum Konzernanhang beigefügten Konzernanlagenspiegel dargestellt.

Im Konzernabschluss werden alle Anteile an Projekt- und Vorratsgesellschaften im Anlagevermögen ausgewiesen, die langfristig gehalten werden sollen.

Bei den Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen bestehen wie im Vorjahr keine nicht angesetzten negativen Equity-Werte.

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Buchwert und dem anteiligen Eigenkapital des assoziierten Unternehmens Ruby SARL, Luxemburg beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 505. Davon entfallen TEUR 0 auf den Geschäfts- oder Firmenwert.

Anteile an Investmentvermögen

Zum 31. Dezember 2024 wurden folgende Anteile an inländischen bzw. vergleichbaren ausländischen Investmentvermögen von mehr als 10 % gehalten:

Anlageziel	Wert der Anteile TEUR	Differenz zum Buchwert TEUR	Ausschüttung für das Ge- schäftsjahr TEUR
1. Immobilienfonds	2.256	542	442
2. Immobilienfonds	51.689	4.760	1.932
3. Immobilienfonds	35.800	-4.200	0
4. Immobilienfonds	26.087	1.087	0

Vor Ablauf des Investitionszeitraums von 10 Jahren ist die Rückgabe der Anteile nicht gestattet.

Umlaufvermögen

Vorräte

Unter den unfertigen Leistungen werden vornehmlich Kosten von Auftragsarbeiten auf der Grundlage bestehender Verträge mit den jeweiligen Abnehmern aktiviert. Hierbei werden nur abgenommene Teilleistungen und endgültig übergebene Werke abgerechnet, deren Umsatz erst nach Übergabe realisiert wird. Im Berichtsjahr sind bis zum Bilanzstichtag angefallene Herstellungskosten für einzelne Projekte aktiviert worden.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	31.12.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	48.523	57.252
davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	11.677	12.092
davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
davon aus Lieferungen und Leistungen	224	452

	31.12.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.527	40.100
davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
davon aus Lieferungen und Leistungen	0	0
Sonstige Vermögensgegenstände	415.645	345.829
davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	8.374	7.395
	479.372	455.274

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten zur Veräußerung bestimmte Beteiligungen in Höhe von TEUR 338.767 (Vorjahr: TEUR 276.766).

Aktiver Unterschiedsbetrag aus Vermögensverrechnung

Wie auch im Vorjahr bestand im Berichtsjahr keine Überdeckung der für die Absicherung der Altersteilzeitverpflichtungen bestehenden Vermögensgegenstände.

Verrechnung von Vermögensgegenständen und Schulden

Angaben zur Verrechnung der Pensionsverpflichtungen mit dem dazugehörigen Deckungsvermögen:

	31.12. 2024 TEUR	31.12.2023 TEUR
Erfüllungsbetrag der verrechneten Schulden	35.326	36.375
Anschaffungskosten der verrechneten Vermögensgegenstände	308	311
Beizulegender Zeitwert der verrechneten Vermögensgegenstände	386	381

Latente Steuern

	31.12.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR
Latente Steueransprüche auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für		
Anlagevermögen	10.267	18.025
Umlaufvermögen	653	635
Rückstellungen	4.873	6.047
Verbindlichkeiten	819	1.026
	16.612	25.733
Latente Steuerschulden auf Differenzen		
bilanzieller Wertansätze für		
Anlagevermögen	3.355	6.568



	31.12.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR
Umlaufvermögen	661	4.182
Verbindlichkeiten	8	0
	4.024	10.750
Latente Steueransprüche auf Verlustvorträge	35.773	34.484
Latente Steueransprüche netto	48.361	49.467

Der Berechnung wurden für inländische Steuern Steuersätze von 14,00 % bis 32,28 % zugrunde gelegt. Für ausländische Steuern kamen Steuersätze von 5,00 % bis 25,00 % zur Anwendung.

Zum Bilanzstichtag wurde von dem Wahlrecht nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB Gebrauch gemacht und der errechnete Überhang der aktiven latenten Steuern nicht in der Bilanz angesetzt. Steuerliche Verlustvorträge wurden nur angesetzt, soweit mit einer Nutzbarkeit in den nächsten fünf Jahren gerechnet wird.

Eigenkapital

Das Kommanditkapital von TEUR 642.899 entspricht dem bei der Muttergesellschaft ausgewiesenen Bilanzposten.

Die Gewinnrücklagen umfassen die aus der BilMoG-Umstellung entstandenen sowie die bei Tochterunternehmen gebildeten Gewinnrücklagen. Eigenkapitaldifferenzen aus der Währungsumrechnung werden im Konzerneigenkapital gesondert ausgewiesen.

Nicht beherrschende Anteile umfassen die Fremdanteile an den Eigenkapitalpositionen der entsprechenden Tochterunternehmen.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Durch die Gesetzesänderung in § 253 Abs. 2 HGB seit 2016 ist für die Abzinsung der 10-Jahresdurchschnittssatz gegenüber dem 7-Jahresdurchschnittssatz in Vorjahren zugrunde zu legen. Bei Ansatz des aktuellen 7-Jahresdurchschnittssatzes von 1,97 % (Vorjahr: 1,75 %) hätte sich eine um TEUR 283 niedrigere (Vorjahr: TEUR 478 höhere) höhere Pensionsrückstellung ergeben.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeitspiegel in TEUR

Art der Verbindlichkeit	31.12.2024			gesamt
	Restlaufzeit			
	bis 1 Jahr	über 1 Jahr	über 5 Jahre	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.014	174.224	131.380	177.238
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	13.054	229	229	13.283
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.016	501	0	17.517
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	39.448	0	0	39.448
- davon aus Lieferungen und Leistungen	0	0	0	0
- davon aus sonstigen Verbindlichkeiten	39.448	0	0	39.448



Art der Verbindlichkeit	31.12.2024			gesamt
	Restlaufzeit			
	bis 1 Jahr	über 1 Jahr	über 5 Jahre	
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	0	0	0
- davon aus Lieferungen und Leistungen	0	0	0	0
- davon aus sonstigen Verbindlichkeiten	0	0	0	0
6. Erhaltene Vorschüsse auf künftig entstehende Erträge aus Personenhandelsgesellschaften	0	2.099	2.099	2.099
7. Sonstige Verbindlichkeiten	62.824	566	203	63.390
- davon aus Steuern	19.746			19.746
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	948			948
	135.357	177.619	133.911	312.976
Art der Verbindlichkeit	31.12.2023			gesamt
	Restlaufzeit			
	bis 1 Jahr	über 1 Jahr	über 5 Jahre	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.345	182.063	159.052	187.409
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	12.097	243	243	12.340
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20.367	423	200	20.790
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15.593	0	0	15.593
- davon aus Lieferungen und Leistungen	0	0	0	0
- davon aus sonstigen Verbindlichkeiten	15.593	0	0	15.593
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	98	0	0	98
- davon aus Lieferungen und Leistungen	0	0	0	0
- davon aus sonstigen Verbindlichkeiten	98	0	0	98
6. Erhaltene Vorschüsse auf künftig entstehende Erträge aus Personenhandelsgesellschaften	0	0	0	0
7. Sonstige Verbindlichkeiten	55.184	555	238	55.739
- davon aus Steuern	17.924			17.924
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	850			850
	108.685	183.284	159.733	291.969

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten waren TEUR 177.238 durch Grundpfandrechte gesichert. Die übrigen Verbindlichkeiten sind nicht durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert.

Der Posten "Erhaltene Vorschüsse auf künftig entstehende Erträge aus Personenhandelsgesellschaften" betrifft entnommene Barüberschüsse bei Personenhandelsgesellschaften, die kumuliert die Anschaffungskosten bzw. den Gesamtbetrag der handelsrechtlichen entnahmefähigen Gewinnanteile überschritten haben. Diese Entnahmen haben den Charakter eines Vorschusses auf künftig entstehende, entnahmefähige Gewinnanteile. Wir haben die Restlaufzeiten dieses Postens insgesamt als langfristig angegeben.

Bewertungseinheiten



Folgende Bewertungseinheiten wurden gebildet:

Grundgeschäft / Sicherungsinstrument	Risiko / Art der Bewertungseinheit	einbezogener Betrag	Höhe des abgesicherten Risikos
Variabel verzinstes Bankdarlehen / Zinsswap	Zinsrisiko / micro hedge	TEUR 35.640	TEUR 35.640

Laufzeit und Konditionen von Grundgeschäft und Sicherungsinstrument sind identisch. Das Grundgeschäft und das Sicherungsinstrument wurden als Bewertungseinheit in Form eines sog. Micro-Hedge zusammengefasst. Die gegenläufigen Zahlungsströme von Grund- und Sicherungsgeschäft haben sich bis zum Abschlussstichtag vollständig ausgeglichen. Es wird erwartet, dass sich die Zahlungsströme für einen Zeitraum bis zum Jahr 2030 vollständig ausgleichen werden. Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehung wird die "Critical-Terms-Match-Methode" verwendet.

Der beizulegende Zeitwert des Sicherungsinstruments wurde auf Basis abgezinster, zukünftig erwarteter Zahlungsströme ermittelt; er beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 1.400.

Haftungsverhältnisse

	31.12.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR
Aus Bürgschaften	239.555	101.241
davon nicht konsolidierte Tochterunternehmen	0	0
Aus Gewährleistungsverträgen	163.669	174.650
davon nicht konsolidierte Tochterunternehmen	0	0

Das Risiko einer Inanspruchnahme aus Bürgschaften und Gewährleistungsverpflichtungen wird als gering eingeschätzt, da bisher keine Verpflichtungen gegenüber dem Konzern geltend gemacht worden sind.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen in Höhe von TEUR 561.600 (davon gegenüber nicht in den Konzernabschluss einbezogenen verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 0).

	31.12.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR
Miet- und Leasingverträge		
im Folgejahr	74.822	68.967
im 2. bis 5. Jahr	199.326	166.664
ab 6. Jahr	227.402	179.249
Sonstiges	60.050	10.125
	561.600	425.005

Der Konzern erwirbt Gegenstände des Sachanlagevermögens, nutzt aber insbesondere sämtliche Geschäftsräume sowie erhebliche Teile der Betriebs- und Geschäftsausstattung mittels abgeschlossener Leasing- und Mietverträge.

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

	2024		2023	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse				
- nach Tätigkeitsbereichen				
Objektverwaltung	287.125	41,7	291.746	39,0
Projektgeschäft	44.771	6,5	52.459	7,0
Fondsmanagement	26.571	3,9	26.478	3,5
Generalübernehmererlöse	16.251	2,4	60.946	8,2
Mieterlöse	191.727	27,8	179.038	24,0
Weiterbelastete Aufwendungen	112.394	16,3	123.785	16,6
Beratungsleistungen	10.184	1,5	12.962	1,7
	689.023	100,0	747.413	100,0
- nach Regionen				
Inland	507.511	73,7	577.698	77,3
Ausland	181.512	26,3	169.715	22,7
	689.023	100,0	747.413	100,0

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten unter anderem Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 5.199; Vorjahr: TEUR 19.848), Erträge aus ausgebuchten Forderungen und Auflösung von Wertberichtigungen (TEUR 1.225; Vorjahr: TEUR 1.079), Erträge aus Corona-Überbrückungshilfen (TEUR 5.673; Vorjahr: TEUR 0) sowie andere periodenfremde Erträge (TEUR 5.868; Vorjahr: TEUR 5.682).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten unter anderem Wertberichtigungen auf Forderungen (TEUR 1.059; Vorjahr: TEUR 908) sowie andere periodenfremde Aufwendungen (TEUR 1.115; Vorjahr: TEUR 1.816).

Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen ist ein Inflationsgewinn in Höhe von TEUR 9.334 (Vorjahr: TEUR 22.277) enthalten und stellt damit einen Betrag von außergewöhnlicher Größenordnung dar.

Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

Die Konzernkapitalflussrechnung wurde nach dem Deutschen Rechnungslegungsstandard DRS 21 aufgestellt.

In den sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträgen sind im Berichtsjahr TEUR 4.973 (Vorjahr: TEUR 21.862) Aufwendungen aus Währungsänderungen enthalten.

Auf Minderheitsgesellschafter entfallen von den Auszahlungen an Gesellschafter TEUR 6.380 (Vorjahr: TEUR 5.529).



Der Finanzmittelfonds setzt sich aus dem Kassenbestand und den Guthaben bei Kreditinstituten zusammen.

Sonstige Angaben

Gesamtbezüge des Verwaltungsrates

Die Gesamtbezüge des Verwaltungsrates der Muttergesellschaft beliefen sich auf TEUR 300 (Vorjahr: TEUR 300).

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Geschäftsjahr 2024 sind keine wesentlichen Geschäfte zu nicht marktüblichen Bedingungen vorgenommen worden.

Mitarbeiter

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten weiblichen Mitarbeiterinnen betrug 1.530 und der beschäftigten männlichen Mitarbeiter 1.630; insgesamt 3.160 (Vorjahr: 3.202).

Abschlussprüferhonorar

Das für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar des Abschlussprüfers des Konzerns beträgt TEUR 661. Davon entfallen auf Abschlussprüfungsleistungen TEUR 553 und auf andere Bestätigungsleistungen TEUR 93, auf Steuerberatungsleistungen TEUR 0 und auf sonstige Leistungen TEUR 15.

Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten.

Hamburg, 28. Oktober 2025

Geschäftsführung

Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2024

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Zugänge EUR
	1.1.2024 EUR	Währungsänderung EUR	Veränderung des Konsolidierungs kreises EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	35.174.431,71	-24.810,97	0,00	865.788,69



	Anschaffungs- und Herstellungskosten	
	Abgänge EUR	Inflationsanpassungen EUR
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	448.402,86	1.333.495,84
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.006.948,31	99.977,57
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.908.240,53	0,00
	6.363.591,70	1.433.473,41
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.554.895,95	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	266.543.966,40	0,00
3. Beteiligungen		
a) an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	34.192.204,40	0,00
b) sonstige	24.444.662,76	0,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	31.060.737,97	0,00
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00
	360.796.467,48	0,00
	367.199.272,17	1.433.552,85

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Kumulierte Abschreibungen	
	Umbuchungen EUR	31.12.2024 EUR	1.1.2024 EUR	Währungsänderung EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	35.976.275,88	33.896.356,17	-17.044,50
2. Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	4.296.771,67	4.290.311,83	6.459,84
	0,00	40.273.047,55	38.186.668,00	-10.584,66
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	243.599,83	167.154.588,18	96.438.119,96	-104.808,31
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.582.365,91	66.491.542,75	40.589.376,43	-297.093,13
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	-1.825.965,74	3.226.676,11	0,00	0,00



	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Kumulierte Abschreibungen	
	Umbuchungen EUR	31.12.2024 EUR	1.1.2024 EUR	Währungsänderung EUR
	0,00	236.872.807,04	137.027.496,39	-401.901,44
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	125.000,00	45.942.925,82	32.541.135,00	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	259.833.921,40	13.669.906,31	0,00
3. Beteiligungen				
a) an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	-125.000,00	90.934.242,31	841.237,44	0,00
b) sonstige	0,00	295.725.269,75	60.180.383,03	0,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	30.000.000,00	0,00	0,00
	0,00	722.436.359,28	107.232.661,78	0,00
	0,00	999.582.213,87	282.446.826,17	-412.486,10
Kumulierte Abschreibungen				
	Veränderung des Konsolidierungskreises			Zugänge
			EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			0,00	769.133,03
2. Geschäfts- oder Firmenwert			0,00	0,00
			0,00	769.133,03
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken			0,00	3.092.866,66
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung			0,00	5.802.420,66
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau			0,00	0,00
			0,00	8.895.287,32
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen			0,00	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen			0,00	3.813.250,00
3. Beteiligungen				
a) an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen		5.045.000,00		0,00



	Kumulierte Abschreibungen				
	Veränderung des Konsolidierungskreises			Zugänge	
	EUR			EUR	
b) sonstige			0,00	5.277.925,95	
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht			0,00	0,00	
5. Wertpapiere des Anlagevermögens			0,00	0,00	
			5.045.000,00	9.091.175,95	
			5.045.000,00	18.755.596,30	

	Kumulierte Abschreibungen				
	Abgänge	Zuschreibungen	Inflationsanpassungen	Umbuchungen	31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	39.212,97	0,00	0,00	0,00	34.609.231,73
2. Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0,00	0,00	0,00	4.296.771,67
	39.212,97		0,00	0,00	38.906.003,40
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	255.193,98	0,00	14.864,49	0,00	99.185.848,82
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.920.724,82	0,00	14.358,56	0,00	44.188.337,70
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.175.918,80		29.223,05	0,00	143.374.186,52
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	197.486,92	0,00	0,00	0,00	32.343.648,08
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	13.495.897,23	0,00	0,00	0,00	3.987.259,08
3. Beteiligungen					
a) an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	0,00	0,00	0,00	-5.045.000,00	841.237,44
b) sonstige	0,00	756.000,00	0,00	5.045.000,00	69.747.308,98
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



	Kumulierte Abschreibungen				31.12.2024 EUR
	Abgänge EUR	Zuschreibungen EUR	Inflationsanpassungen EUR	Umbuchungen EUR	
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	13.693.384,15	756.000,00	0,00	0,00	106.919.453,58
	15.908.515,92	756.000,00	29.223,05	0,00	289.199.643,50
				Buchwerte	
				31.12.2024	31.12.2023
				EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten				1.367.044,15	1.278.075,54
2. Geschäfts- oder Firmenwert				0,00	0,00
				1.367.044,15	1.278.075,54
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken				67.968.739,36	65.384.396,60
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung				22.303.205,05	19.593.877,32
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau				3.226.676,11	6.116.717,26
				93.498.620,52	91.094.991,18
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen				13.599.277,74	13.097.472,01
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen				255.846.662,32	320.020.855,55
3. Beteiligungen					
a) an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen				90.093.004,87	109.376.530,65
b) sonstige				225.977.960,77	248.628.160,18
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht				0,00	31.060.737,97
5. Wertpapiere des Anlagevermögens				30.000.000,00	0,00
				615.516.905,70	722.183.756,36
				710.382.570,37	814.556.823,08

Konzernanteilsbesitzliste für 2024

Vollkonsolidierte Unternehmen



Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Eigenkapital in %	
Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co., Hamburg (Muttergesellschaft)		
Abby Investments Sp. z o.o., Warschau, Polen	100,00	
BGH I GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00	1)
BGH II GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00	1)
CPB PANTA Beteiligungs G.m.b.H., Hamburg	100,00	
CURA Beteiligungsgesellschaft Brasilien m.b.H., Hamburg	100,00	
CURA Beteiligungsgesellschaft International m.b.H., Hamburg	100,00	
Cura Investment Corporation S.à r.l., Contern, Luxemburg	100,00	
Cura Istanbul S.à r.l., Contern, Luxemburg	100,00	
CURATAX Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg	100,00	
Deutsche Grundbesitz-Anlagegesellschaft Dr. Rühl & Co. - Anlagenfonds 6 / Olympia-Einkaufszentrum -KG, Hamburg	55,41	
ECE Achtzehnte Generalübernehmer G.m.b.H. & Co. KG, Oststeinbek	100,00	1)
ECE AVP Vermögensverwaltungsgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	81,95	
ECE Dreiundzwanzigste Generalübernehmer G.m.b.H. & Co. KG, Oststeinbek	100,00	1)
ECE Einundzwanzigste Generalübernehmer G.m.b.H. & Co. KG, Oststeinbek	100,00	1)
ECE Elfte Generalübernehmer G.m.b.H. & Co. KG, Oststeinbek	100,00	1)
ECE Energy GmbH & Co. KG, Hamburg, Deutschland	100,00	
ECE Europa Bau- und Projektmanagement G.m.b.H., Hamburg	100,00	
ECE Group GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00	
ECE Group Services GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00	
ECE HCL Vermögensverwaltungsgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	89,55	
ECE Investment International G.m.b.H., Hamburg	100,00	
ECE Kongresshotel Hafencity G.m.b.H. & Co. KG, Oststeinbek	100,00	1)
ECE Living GmbH, Hamburg	100,00	
ECE Marketplaces GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00	
ECE Neunzehnte Generalübernehmer G.m.b.H. & Co. KG, Oststeinbek	100,00	1)
ECE Projektmanagement Austria GmbH, Wien, Österreich	100,00	
ECE Projektmanagement Budapest Kft., Budapest, Ungarn	100,00	
ECE Projektmanagement España S.A., Madrid, Spanien	100,00	
ECE Projektmanagement International G.m.b.H., Hamburg	100,00	
ECE Projektmanagement Italia S.r.l., Mailand, Italien	100,00	



Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Eigenkapital in %	
ECE Projektmanagement Polska Sp. z o.o., Warschau, Polen	100,00	
ECE Projektmanagement Praha s.r.o., Prag, Tschechische Republik	100,00	
ECE RE G.m.b.H., Hamburg	100,00	
ECE Real Estate Partners G.m.b.H., Hamburg	100,00	
ECE Real Estate Partners S.à r.l., Contern, Luxemburg	100,00	
ECE Sechste Generalübernehmer G.m.b.H. & Co. KG, Oststeinbek	100,00	1)
ECE Sechzehnte Generalübernehmer G.m.b.H. & Co. KG, Oststeinbek	100,00	1)
ECE Shanghai Co. Ltd., Shanghai, Volksrepublik China	100,00	
ECE Türkiye Proje Yönetimi A. S., Istanbul, Türkei	100,00	
ECE Versicherungsservice G.m.b.H., Hamburg	100,00	
ECE Work & Live GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00	
ECE Zehnte Generalübernehmer G.m.b.H. & Co. KG, Oststeinbek	100,00	1)
ECE Zwanzigste Generalübernehmer G.m.b.H. & Co. KG, Oststeinbek	100,00	1)
ECE Zweiundzwanzigste Generalübernehmer G.m.b.H. & Co. KG, Oststeinbek	100,00	1)
Eskisehir I Gayrimenkul Yönetimi A.S., Istanbul, Türkei	100,00	
GB Investments Beteiligungen GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00	
GB Investments GmbH, Hamburg	100,00	
GB Services GmbH, Hamburg	100,00	
HAB PANTA Beteiligungs G.m.b.H., Hamburg	100,00	
KG Vermögensverwaltungsgesellschaft MARMARAPARK G.m.b.H. & Co., Hamburg	63,60	1)
Kommanditgesellschaft ECE Consulting G.m.b.H. & Co., Hamburg	100,00	
Kommanditgesellschaft PANTA Dreiundvierzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	100,00	
MCL PANTA Beteiligungs G.m.b.H., Hamburg	100,00	
PANTA Verwaltungs G.m.b.H., Hamburg	88,66	
PANTA Zweite Grundstücksgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00	
ParkProperty Capital GmbH, Hamburg	100,00	
POLLUX Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. Verwaltungs-KG, Hamburg	100,00	
PPC Advisory GmbH, Hamburg	100,00	
RGC Management A/S, Odense, Dänemark	100,00	
Siebte ALBA Immobilienmanagementgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00	

¹⁾ Die Gesellschaft ist gemäß § 264b HGB von ihrer Verpflichtung befreit, einen handelsrechtlichen Jahresabschluss und einen Lagebericht nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften aufzustellen, prüfen zu lassen und offenzulegen.

At-Equity einbezogene assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Eigenkapital %
101 CLEVELAND STREET JV COMPANY LIMITED, London, Vereinigtes Königreich	60,00
Aamal ECE Company L.L.C., Doha, Qatar	49,00
ECE AV Holding Ltd., Nikosia, Zypern	50,00
ECE flatmedia GmbH, Hamburg	24,90
Forum Mittelrhein Koblenz Generalübernehmergesellschaft mbH & Co. KG, Oststeinbek	49,00
IQ Plan GmbH & Co. KG, Hamburg	25,00
Istanbul 1 Gayrimenkul Yönetimi A.S., Istanbul, Türkei	50,00
MEC METRO-ECE Centermanagement GmbH & Co. KG, Düsseldorf	50,00
Messe City Köln GmbH & Co. KG, Hamburg	50,00
PANTA 179 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	50,00
QMP Generalübernehmer GmbH & Co. KG, Oststeinbek	50,00
Ruby SARL, Contern, Luxemburg	25,00
Skyline Plaza Generalübernehmer GmbH & Co. KG, Oststeinbek	50,00
SRE-ECE-JV Generalübernehmer GmbH & Co. KG, Oststeinbek	50,00
VAS Verona Adige Shopping Sr.l., Mailand, Italien	25,00

Nicht konsolidierte Unternehmen wegen Unwesentlichkeit

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Eigenkapital %
Beat Stellplatz GmbH & Co. eGbR, Hamburg	100,00
BIB Bulgarien Immobilienbeteiligungs Ges.m.b.H., Wien, Österreich	100,00
Congress Centrum Skyline Plaza Beteiligung GmbH, Hamburg	50,00
Congress Centrum Skyline Plaza GmbH & Co. KG, Hamburg	49,50
Congress Centrum Skyline Plaza Verwaltung GmbH, Hamburg	50,00
CURA Beteiligungsgesellschaft Mitteleuropa m.b.H., Hamburg	100,00
CURA Beteiligungsgesellschaft Tschechien m.b.H., Hamburg	100,00
CURA German Prime G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00
CURA Luxemburg Verwaltung G.m.b.H., Hamburg	100,00
ECE AV Services GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00



Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Eigenkapital %
ECE AVP Fund GP, Contern, Luxemburg	100,00
ECE Better Living Europe Fund GP, Contern, Luxemburg	100,00
ECE Development & Consulting G.m.b.H., Hamburg	100,00
ECE HCL GP S.à r.l., Contern, Luxemburg	100,00
ECE Projekt 2 GmbH, Hamburg	100,00
ECE Projekt 21 GmbH, Wien, Österreich	100,00
ECE Projekt 3 GmbH, Hamburg	100,00
ECE Projekt GmbH, Hamburg	100,00
ECE Vierzehnte Generalübernehmer G.m.b.H. & Co. KG, Oststeinbek	100,00
ECE Work & Live International GmbH, Hamburg	100,00
ECE-EPEF Issuer SPV S.à.r.l., Contern, Luxemburg	100,00
Einkaufs-Center Győr Verwaltungs G.m.b.H, Hamburg	50,00
Einkaufs-Center Sofia Verwaltungs G.m.b.H., Hamburg	100,00
EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Gesellschaft m.b.H., Wien, Österreich	100,00
EKZ Tschechien 4 Immobiliengesellschaft s.r.o., Prag, Tschechische Republik	100,00
EKZ Tschechien Verwaltungsgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00
EKZ Tschechien 2 Immobiliengesellschaft k.s., Prag, Tschechische Republik	100,00
Forum Mittelrhein Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg	49,00
Grundstücksgesellschaft Alster m.b.H., Hamburg	100,00
Grundstücksgesellschaft EKZ Schwedt m.b.H., Hamburg	100,00
Grundstücksgesellschaft Farmsen m.b.H., Hamburg	100,00
Grundstücksgesellschaft Klosterstern m.b.H., Hamburg	100,00
Grundstücksgesellschaft Mundsburg m.b.H., Hamburg	100,00
GZP Geschäftszentrum Polen Verwaltungsgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00
Hamburger Anlagen-Beratungsgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00
HGN Geschäftsführungs G.m.b.H., Hamburg	100,00
IQ Office Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg	51,00
IQ Office GmbH & Co. KG, Hamburg	51,00
IQ Plan Beteiligung GmbH, Oststeinbek	25,00
IQ Residential Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg	51,00
IQ Residential GmbH & Co. KG, Hamburg	51,00



Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Eigenkapital %
IQ Tower Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg	51,00
IQ Tower GmbH & Co. KG, Hamburg	51,00
KG CURA Luxemburg Beteiligungs G.m.b.H. & Co., Hamburg	100,00
KG CURA Luxemburg Beteiligungs II G.m.b.H. & Co., Hamburg	100,00
KG CURA Luxemburg Beteiligungs III G.m.b.H. & Co., Hamburg	100,00
KG CURA Luxemburg Beteiligungs V G.m.b.H. & Co., Hamburg	100,00
KG CURA Luxemburg Beteiligungs VI G.m.b.H. & Co., Hamburg	100,00
KG CURA Luxemburg Beteiligungs VII G.m.b.H. & Co., Hamburg	100,00
KG CURA Luxemburg Beteiligungs VIII G.m.b.H. & Co., Hamburg	100,00
KG CURA Luxemburg Living G.m.b.H. & Co., Hamburg	100,00
Loxity Self Storage Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	100,00
LPE Geschäftsführungs G.m.b.H., Hamburg	100,00
MEC METRO-ECE Centermanagement Verwaltungs GmbH, Düsseldorf	50,00
MOS Geschäftsführungs G.m.b.H., Hamburg	100,00
PANTA 100 Grundstücksgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00
PANTA 102 Grundstücksgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00
PANTA 103 Grundstücksgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00
PANTA 104 Grundstücksgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00
PANTA 129 Verwaltungsgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00
PANTA 145 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 174 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG Hamburg	50,00
PANTA 186 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 210 Grundstücksgesellschaft KG, Hamburg	100,00
PANTA 215 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA Dreiundvierzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00
PANTA Erste Grundstücksgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00
PANTA Fondsverwaltung G.m.b.H., Hamburg	100,00
PANTA Fünfundachtzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00
PANTA Fünfundsechzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00
PANTA Fünfundsiebzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00
PANTA Fünfundzwanzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00



Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Eigenkapital %
PANTA Fünfundzwanzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00
PANTA Grundstücksgesellschaft Barmbek m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA Hotelverwaltung G.m.b.H., Hamburg	100,00
PANTA Kommanditbeteiligungs G.m.b.H. (vormals: CGA Geschäftsführungs G.m.b.H.), Hamburg	100,00
PANTA Neunundsiebzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00
PANTA Vierundneunzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00
PANTA Vierundsechzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00
PANTA Wohnungsverwaltung G.m.b.H. (vormals: MAGELLAN Grundbesitz G.m.b.H.), Hamburg	100,00
PANTA Zehnte Grundstücksgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00
ParkProperty Capital GP GmbH, Hamburg	100,00
ParkProperty Capital Initiatoren GmbH & Co. KG, Hamburg	90,00
ParkProperty Capital Initiatoren II GmbH & Co. KG, Hamburg	51,00
POLLUX Grundstücksgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00
Projektentwicklungsgesellschaft Hahnstraße Frankfurt Verwaltung GmbH (vormals: ECE Projekt 1 GmbH), Hamburg	50,00
Pulse Stellplatz GmbH & Co. eG&R, Hamburg	100,00
SHO Geschäftsführungs G.m.b.H., Hamburg	100,00
Siebzehnte ALBA Grundstücksgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00
Skyline Plaza Generalübernehmer Verwaltung GmbH, Hamburg	50,00
TGD Geschäftsführungs G.m.b.H., Hamburg	100,00
Verwaltung ECE Achtzehnte Generalübernehmer G.m.b.H., Oststeinbek	100,00
Verwaltung ECE Dreiundzwanzigste Generalübernehmer G.m.b.H., Oststeinbek	100,00
Verwaltung ECE Einundzwanzigste Generalübernehmer G.m.b.H., Oststeinbek	100,00
Verwaltung ECE Generalübernehmer G.m.b.H., Oststeinbek	100,00
Verwaltung ECE Neunte Generalübernehmer G.m.b.H., Oststeinbek	100,00
Verwaltung ECE Sechzehnte Generalübernehmer G.m.b.H., Oststeinbek	100,00
Verwaltung ECE Siebzehnte Generalübernehmer G.m.b.H., Oststeinbek	100,00
Verwaltung ECE Zweiundzwanzigste Generalübernehmer G.m.b.H., Oststeinbek	100,00
Verwaltung Forum Mittelrhein Koblenz Generalübernehmergesellschaft mbH, Oststeinbek	49,00
Verwaltung QMP Generalübernehmer GmbH & Co. KG, Oststeinbek	50,00
Work & Live Projekt INT GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00
Work & Live Projekt NAT GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00



Wegen Weiterveräußerungsabsicht nicht konsolidierte Unternehmen

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Eigenkapital %
"EFFE" Grundbesitzgesellschaft mbH, Kirchseeon	100,00
Aquincum North Real Estate Kft., Budapest, Ungarn	100,00
Centrum Handlowe Polska 6 Sp.z o.o., Warschau, Polen	100,00
CURA Brazil Holdings S.à.r.l., Contern, Luxemburg	20,65
CURA Brazil S.à.r.l., Contern, Luxemburg	20,65
CURA Hercules Beteiligungs G.m.b.H. Co. KG, Hamburg	100,00
ECE-ATP European Core Shopping Centre GP, Contern, Luxemburg	100,00
ECE European Lodging Recovery GP, Contern, Luxemburg	100,00
ECE European Prime Shopping Centre Fund I GP, Contern, Luxemburg	100,00
ECE European Prime Shopping Centre Fund II GP, Contern, Luxemburg	100,00
ECE Preferred Equity Fund GP S.à.r.l., Contern, Luxemburg	100,00
ECE Progressive Income Growth Fund GP S.à.r.l., Contern, Luxemburg	100,00
EKZ Neumünster Kapitalverwaltungsgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00
EKZ Stettin Verwaltungsgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00
Galeria Kaskada Szczecin Sp. z o.o., Warschau, Polen	100,00
GKV 74A ApS, Odense, Dänemark	100,00
Grundstücksgesellschaft Boschstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00
Grundstücksgesellschaft "Satellit West" m.b.H., Hamburg	100,00
Harmonia Elbblick GmbH & Co. KG, Hamburg	99,99
Kommanditgesellschaft PANTA Dreiundsiebzigste Grundstücksgesellschaft RHEINHOTEL m.b.H. & Co., Hamburg	100,00
Kommanditgesellschaft PANTA Neunundsechzigste Grundstücksgesellschaft SONNE m.b.H. & Co., Hamburg	100,00
Kommanditgesellschaft PANTA Vierundneunzigste Grundstücksgesellschaft HANNOVER m.b.H. & Co., Hamburg	100,00
Messe City Köln 4 GmbH & Co. KG, Hamburg	50,00
Messe City Köln 5 GmbH & Co. KG, Hamburg	50,00
Messe City Köln 6 GmbH & Co. KG, Hamburg	50,00
Messe City Köln 7 GmbH & Co. KG, Hamburg	50,00
Messe City Köln Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg	50,00
PANTA 155 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 156 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00



Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Eigenkapital %
PANTA 157 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 158 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 159 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 162 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 173 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 175 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 176 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 181 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 182 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 183 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 189 Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 190 Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg	99,96
PANTA 191 Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 193 Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 194 GmbH & Co. KG (1) Sp.k., Warschau, Polen	99,90
PANTA 194 GmbH & Co. KG Sp.k., Warschau, Polen	99,90
PANTA 194 Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 195 Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 196 Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 198 Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 199 Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 208 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 300 Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 301 Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 302 Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 303 Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 304 Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 305 Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 306 Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 307 Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA Hercules Beteiligungs G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00



Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Eigenkapital %
PANTA Potsdam Wohnen Ost G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA Potsdam Wohnen West G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA Vierundvierzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00
Projektentwicklungsgesellschaft Hahnstraße Frankfurt GmbH & Co. KG (vormals: PANTA 184 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG), Oststeinbek	50,00
Projektentwicklungsgesellschaft LZG KG, Wien, Österreich	100,00
RDP Rome Depretis Property S.r.l., Rom, Italien	100,00
REC Frankfurt Zweite Objektverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	40,00
Società di Sviluppo Roma 1 S.r.l., Milano, Italien	80,00
Società di Sviluppo Roma 2 S.r.l., Milano, Italien	100,00
Società di Sviluppo Roma 3 S.r.l., Milano, Italien	100,00
Società di Sviluppo Roma 4 S.r.l., Milano, Italien	100,00
Società di Sviluppo Roma 5 S.r.l., Milano, Italien	100,00
Società di Sviluppo Roma 6 S.r.l., Milano, Italien	100,00
VERSOY Hamburger Wohnungs G.m.b.H. & Co. KG (vormals: PANTA 214 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG), Hamburg	100,00
Vezér Center Ingatlanbefejtési Kft., Budapest, Ungarn	100,00

Entwicklung des Konzerneigenkapitals für das Geschäftsjahr 2024

	Eigenkapital des Mutterunternehmens			Konzernbilanzgewinn, der dem Mutterunternehmen zuzurechnen ist EUR
	Kapitalanteile der Kommanditisten EUR	Gewinnrücklagen EUR	Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung EUR	
31.12.2022	653.122.679,75	24.870.412,47	-24.901.421,54	486.044.374,02
Erhöhung/Herabsetzung der Kapitalanteile	-5.078.483,76	0,00	0,00	-45.440.255,28
Einstellung in/Entnahme aus Rücklagen	0,00	7.350.866,23	0,00	-7.350.866,23
Währungsumrechnung	0,00	0,00	-4.295.470,17	0,00
Sonstige Veränderungen	0,00	-140.761,71	0,00	-61.701,54
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	904.150,78
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	90.929.008,32
31.12.2023	648.044.195,99	32.080.516,99	-29.196.891,71	525.024.710,07
Erhöhung/Herabsetzung der Kapitalanteile	-5.144.738,60	0,00	0,00	-60.380.106,43
Einstellung in/Entnahme aus Rücklagen	0,00	7.192.063,57	0,00	-7.192.063,57



Eigenkapital des Mutterunternehmens				
	Kapitalanteile der Kommanditisten EUR	Gewinnrücklagen EUR	Eigenkapitaldifferenz aus Währungsrechnung EUR	Konzernbilanzgewinn, der dem Mutterunternehmen zuzurechnen ist EUR
Währungsumrechnung	0,00	0,00	-11.440.769,37	0,00
Sonstige Veränderungen	0,00	-2.075.499,15	0,00	420.471,65
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	-98.521,73
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	94.775.790,64
31.12.2024	642.899.457,39	37.197.081,41	-40.637.661,08	552.550.280,63

Eigenkapital des Mutterunternehmens	
	Summe EUR
31.12.2022	1.139.136.044,70
Erhöhung/Herabsetzung der Kapitalanteile	-50.518.739,04
Einstellung in/Entnahme aus Rücklagen	0,00
Währungsumrechnung	-4.295.470,17
Sonstige Veränderungen	-202.463,25
Änderungen des Konsolidierungskreises	904.150,78
Konzernjahresüberschuss	90.929.008,32
31.12.2023	1.175.952.531,34
Erhöhung/Herabsetzung der Kapitalanteile	-65.524.845,03
Einstellung in/Entnahme aus Rücklagen	0,00
Währungsumrechnung	-11.440.769,37
Sonstige Veränderungen	-1.655.027,50
Änderungen des Konsolidierungskreises	-98.521,73
Konzernjahresüberschuss	94.775.790,64
31.12.2024	1.192.009.158,35

Nicht beherrschende Anteile				
	Nicht beherrschende Anteile vor Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung EUR	Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung EUR	Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne EUR	Summe EUR
31.12.2022	-31.467.389,85	-9.331.334,86	11.213.751,35	-29.584.973,36



	Nicht beherrschende Anteile			Summe EUR
	Nicht beherrschende Anteile vor Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung EUR	Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung EUR	Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne EUR	
Erhöhung/Herabsetzung der Kapitalanteile	5.685.076,73	0,00	-11.213.751,35	-5.528.674,62
Einstellung in/Entnahme aus Rücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00
Währungsumrechnung	0,00	-713.578,49	0,00	-713.578,49
Sonstige Veränderungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	7.991.787,64	7.991.787,64
31.12.2023	-25.782.313,12	-10.044.913,35	7.991.787,64	-27.835.438,83
Erhöhung/Herabsetzung der Kapitalanteile	1.611.399,92	0,00	-7.991.787,64	-6.380.387,72
Einstellung in/Entnahme aus Rücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00
Währungsumrechnung	0,00	-380.356,24	0,00	-380.356,24
Sonstige Veränderungen	123.843,58	0,00	0,00	123.843,58
Änderungen des Konsolidierungskreises	-2.224.369,33	0,00	0,00	-2.224.369,33
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	7.148.790,73	7.148.790,73
31.12.2024	-26.271.438,95	-10.425.269,59	7.148.790,73	-29.547.917,81
			Nicht beherrschende Anteile	
			Ausgleichsposten für negative Kapitalkonten nicht beherrschender Anteile	
			EUR	
31.12.2022				35.277.782,18
Erhöhung/Herabsetzung der Kapitalanteile				5.397.459,51
Einstellung in/Entnahme aus Rücklagen				0,00
Währungsumrechnung				0,00
Sonstige Veränderungen				0,00
Änderungen des Konsolidierungskreises				0,00
Konzernjahresüberschuss				-4.991.162,13
31.12.2023				35.684.079,56
Erhöhung/Herabsetzung der Kapitalanteile				5.222.723,08
Einstellung in/Entnahme aus Rücklagen				0,00



	Nicht beherrschende Anteile	
	Ausgleichsposten für negative Kapitalkonten nicht beherrschender Anteile	
	EUR	
Währungsumrechnung		0,00
Sonstige Veränderungen		0,00
Änderungen des Konsolidierungskreises		-0,18
Konzernjahresüberschuss		-3.789.847,84
31.12.2024		37.116.954,62
	Konzerneigenkapital Summe	
	EUR	
31.12.2022	1.144.828.853,52	
Erhöhung/Herabsetzung der Kapitalanteile	-50.649.954,15	
Einstellung in/Entnahme aus Rücklagen	0,00	
Währungsumrechnung	-5.009.048,66	
Sonstige Veränderungen	-202.463,25	
Änderungen des Konsolidierungskreises	904.150,78	
Konzernjahresüberschuss	93.929.633,83	1)
31.12.2023	1.183.801.172,07	
Erhöhung/Herabsetzung der Kapitalanteile	-66.682.509,67	
Einstellung in/Entnahme aus Rücklagen	0,00	
Währungsumrechnung	-11.821.125,61	
Sonstige Veränderungen	-1.531.183,92	
Änderungen des Konsolidierungskreises	-2.322.891,24	
Konzernjahresüberschuss	98.134.733,53	1)
31.12.2024	1.199.578.195,16	

¹⁾ Konzernjahresüberschuss nach Dotierung des Ausgleichspostens für negative Kapitalkonten nicht beherrschender Anteile. Von dem Konzernjahresüberschuss laut Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von EUR 101.924.581,37 (Vj. EUR 98.920.795,96) entfallen ein Gewinn in Höhe von EUR 94.775.790,64 (Vj. EUR 90.929.008,32) auf das Mutterunternehmen und ein Gewinn in Höhe von EUR 7.148.790,73 (Vj. EUR 7.991.787,64) auf nicht beherrschende Anteile.

Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2024

	2024	2023
	EUR	EUR
1. Periodenergebnis (Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag einschließlich des Anteils nicht beherrschender Anteile)	101.924.581,37	98.920.795,96



	2024 EUR	2023 EUR
2. +/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	18.755.596,30	47.496.030,66
3. +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-6.431.150,10	-23.894.401,03
4. +/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	29.323.042,22	52.870.762,22
5. -/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-55.580.388,71	-79.387.667,99
6. +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-5.731.200,56	-67.773.377,65
7. -/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	512.798,44	-289.719,79
8. +/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	-18.721.425,25	-28.618.353,65
9. - Sonstige Beteiligungserträge	-7.556.705,10	-24.553.351,63
10. +/- Aufwendungen/Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	9.334.415,38	-22.276.759,16
11. +/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	26.987.941,96	19.774.291,46
12. + Einzahlungen im Zusammenhang mit Erträgen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	-	-
13. - Auszahlungen im Zusammenhang mit Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	-	-
14. -/+ Ertragsteuerzahlungen	-23.771.779,27	-12.551.975,62
15. = Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 14)	69.045.726,68	-40.283.726,22
16. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	-	-
17. - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-865.788,69	-599.045,87
18. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	3.674.874,46	3.063.873,21
19. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-14.968.221,19	-23.907.326,01
20. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	340.576.779,33	129.810.783,76
21. - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-242.537.018,89	-174.963.170,46
22. + Einzahlungen aus Abgängen aus dem Konsolidierungskreis	-	-
23. - Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	-	-
24. + Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	24.065.060,20	-
25. - Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-2.403.923,71	-22.855.799,78
26. + Einzahlungen im Zusammenhang mit Erträgen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	-	-
27. - Auszahlungen im Zusammenhang mit Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	-	-
28. + Erhaltene Zinsen	22.365.508,93	33.166.966,71
29. + Erhaltene Dividenden	22.752.043,96	15.843.696,49
30. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 16 bis 29)	152.659.314,40	-40.440.021,95
31. + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	-	-



	2024 EUR	2023 EUR
32. + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von anderen Gesellschaftern	-	-
33. - Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-36.401.195,62	-19.115.880,63
34. - Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an andere Gesellschafter	-6.380.387,72	-5.528.674,62
35. + Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	-	-
36. - Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-7.982.027,33	-2.428.150,22
37. + Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	-	-
38. + Einzahlungen im Zusammenhang mit Erträgen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	-	-
39. - Auszahlungen im Zusammenhang mit Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	-	-
40. - Gezahlte Zinsen	-6.603.127,43	-5.727.532,20
41. - Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-62.000.000,00	-46.000.000,00
42. - Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter	-	-
43. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 31 bis 42)	-119.366.738,10	-78.800.237,67
44. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe aus 15, 30, 43)	102.338.302,98	-159.523.985,84
45. +/- Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	-2.633.498,35	-5.862.368,62
46. +/- Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	189.391,91	-3.089.636,74
47. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	311.204.072,53	479.680.063,73
48. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus 44 bis 47)	411.098.269,07	311.204.072,53

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2024

I. Grundlagen des Konzerns

Geschäftstätigkeit und Konzernstruktur

Gegenstand des Unternehmens der Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co., Hamburg (im Folgenden KG CURA genannt) ist der Erwerb, die Verwaltung und die Umschichtung eigenen Vermögens aller Art, die Verwaltung inländischen und ausländischen Vermögens sowie die Beratung bei der Vermögensanlage.

Die KG CURA ist darüber hinaus Mutterunternehmen des KG CURA-Konzerns (im Folgenden Konzern genannt), der sich im Geschäftsjahr 2024 aus 46 (Vorjahr: 55) inländischen und 14 (Vorjahr: 14) ausländischen einbezogenen Tochterunternehmen zusammensetzt.

Die Geschäftsaktivitäten des Konzerns sind in fünf Segmente gegliedert:

Marketplaces



Das Segment Marketplaces agiert als ganzheitliche Schnittstelle für das Management von Einkaufszentren. Es umfasst sämtliche Aktivitäten zur Geschäftsbesorgung von ShoppingCentern, einschließlich der Vermarktung von Flächen innerhalb der Mall und dem Betrieb von Parkhäusern. Des Weiteren beinhaltet es die Planung und Umsetzung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Restrukturierungsmaßnahmen. Ein zentraler Fokus liegt auf der Gewinnung neuer Management-Mandate zur langfristigen Stärkung des Geschäfts mit Drittkunden.

Im Geschäftssegment Work & Live liegt der Fokus auf der Entwicklung und Realisierung von Projekten, insbesondere in den Asset-Klassen Logistics und Residential. In den Asset-Klassen Office und Hotel wird eine opportunistische Investmentstrategie verfolgt. Das langfristige Ziel besteht darin, einen breiten und ausgewogenen Portfolio-Mix durch die Realisierung von Entwicklungsprojekten in verschiedenen Asset-Klassen sowie geografisch diversifiziert zu erreichen

Real Estate Partners

Die Leistungen der Real Estate Partners umfassen das Fonds- und Asset Management mit dem Schwerpunkt in den Asset-Klassen Shopping und Lodging (Hotel).

Living

Das Segment Living umfasst das Fonds- und Asset-Management für Wohnimmobilienentwicklungen.

Beratungsgeschäft

Des Weiteren ist der Konzern mit vier Gesellschaften in beratender Funktion als Dienstleister für Grundstücks- und andere Gesellschaften tätig.

Der Konzern ist neben Deutschland in insgesamt 12 Ländern (inkl. Joint Venture) aktiv. Der Fokus wird auf Märkte mit nachhaltig positiven Rahmenbedingungen und entsprechenden Ertragschancen gelegt.

Informationen hinsichtlich der Gesellschaftsstruktur sowie indirekter und direkter Beteiligungen sind im Konzernanhang aufgeführt.

Das Konzernergebnis ist die primäre Steuerungsgröße für die Gesamtführung des Konzerns. Zusätzlich dienen spezifische Kennzahlen zur internen Steuerung der verschiedenen Unternehmensbereiche: Die Umsatzerlöse werden für die Segmente Living, Real Estate Partners und das Beratungsgeschäft verwendet, während für das Segment Marketplaces die Anzahl der Bestandsobjekte und für das Segment Work & Live die Anzahl der fertiggestellten und sich im Bau befindlichen Projekte relevante Messgrößen darstellen. Zur Feinsteuerung der Einzelprojekte innerhalb der Segmente Marketplaces und Work & Live wird insbesondere der Deckungsbeitrag ¹ pro Objekt und Projekt herangezogen.

II. Wirtschaftsbericht

1. Rahmenbedingungen

Vermietungsmarkt Einzelhandel

Im Jahr 2024 zeigt sich der Vermietungsmarkt in Shopping-Centern auf einem moderaten Wachstumskurs. Die gestiegenen Umsätze im Einzelhandel unterstreichen das Potenzial und viele Center verzeichnen wieder stabile bis zunehmende Besucherfrequenzen. Dennoch bleibt das Marktumfeld herausfordernd: Deutlich gestiegene Energiekosten sowie weitere erhöhte Neben- und Bewirtschaftungskosten führen zu einer signifikanten Verteuerung der Betriebsführung, was vor allem kleinere Mieter im Markt trifft. Der anhaltende Fachkräftemangel verstärkt zusätzlich die betrieblichen Herausforderungen und erschwert die Aufrechterhaltung effizienter Betriebsabläufe.

Für 2025 wird eine schrittweise Marktstabilisierung mit moderatem Mietwachstum in nachfragestarken Lagen erwartet. Kapitalwerte könnten infolge steigender Investitionsbereitschaft und leichter Renditekompression zulegen. Dennoch prägen makroökonomische Unsicherheiten und selektive Nachfrage die Entwicklung, wodurch regionale Differenzierungen an Bedeutung gewinnen.

¹ Der Deckungsbeitrag 1 (DB 1) beinhaltet alle Kosten und Erlöse (exkl. Zinsen und Steuern), die einem Projekt oder Objekt direkt zurechenbar sind, sowie direkte Personalkosten der Objekte, und wird auf Ebene der Projekte und Objekte ermittelt.

Baumarkt/Immobilienmarkt



Im Jahr 2024 zeigte sich der deutsche Immobilienmarkt trotz herausfordernder Rahmenbedingungen insgesamt robust. Zwar sank der Flächenumsatz bei Logistikimmobilien leicht auf rund 4,9 Millionen Quadratmeter, die Nachfrage nach modernen, energieeffizienten Flächen blieb jedoch hoch.

Auch Industrie-, Büro- und Handelsimmobilien entwickelten sich stabil. Während Büromärkte regional schwankten, profitierten Handel und Industrie von gezielten Investitionen und steigender Nachfrage.

Für das Jahr 2025 wird ein moderater Anstieg der Baukosten erwartet, insbesondere durch die fortschreitende Einführung energieeffizienter Bauweisen und steigende Energiekosten. Die Preise für wichtige Baumaterialien wie Stahl, Zement und Holz werden voraussichtlich stabil bleiben, jedoch könnte die gestiegene Nachfrage nach nachhaltigen Lösungen die Produktionskosten erhöhen. Auch die Umsetzung neuer, strengeren Bauvorschriften zur Erreichung der Klimaziele könnte zu einer strukturellen Verteuerung des Bauens führen. Trotz dieser Herausforderungen wird eine insgesamt stabile Marktentwicklung erwartet.

Transaktionsmarkt

Im Jahr 2024 zeigten sich institutionelle Investoren weiterhin zurückhaltend gegenüber Neuinvestitionen in Immobilienfonds - insbesondere im Core- und Core-Plus-Segment. Diese Zurückhaltung resultierte vor allem aus dem anhaltend hohen Zinsumfeld. Trotz zwischenzeitlich rückläufiger Inflationsraten bewegten sich die langfristigen Kapitalmarktzinsen auf einem Niveau, das klassische Anlageformen wie Staats- und Unternehmensanleihen erneut wettbewerbsfähig machte.

Hinzu kamen Unsicherheiten in der Preisbildung von Immobilien, bedingt durch zurückgehende Markttransparenz und sinkende Vergleichstransaktionen. Viele institutionelle Portfolios haben ihre Immobilienquote - auch aufgrund der stark gesunkenen Rentenbewertungen - überschritten. Gleichzeitig erhöht sich der Kapitalbedarf in bestehenden Portfolios durch Refinanzierungen unter neuen Konditionen sowie durch regulatorisch getriebene ESG-Investitionen.

Für das Jahr 2025 prognostiziert die Bundesregierung ein moderates Wirtschaftswachstum von 0,3 %, was für eine gedämpfte, aber positive Entwicklung der Inlandsnachfrage spricht. Die erwartete Inflationsrate von 2,2 % und die voraussichtlich stabil bleibenden Leitzinsen könnten eine Neubewertung risikoarmer und realwertbasierter Anlageklassen begünstigen. Dennoch bleibt die Investitionszurückhaltung bestehen, solange keine klaren Preissignale und belastbare Finanzierungsmodelle sichtbar werden.

Finanzierungsmarkt

2024 war der Immobilienfinanzierungsmarkt durch eine anhaltend schwache Nachfrage und restriktivere Kreditvergabe geprägt. Hohe Zinsen, unsichere Marktwerte und gestiegene Baukosten führten dazu, dass Finanzierungen insbesondere bei gewerblichen Neubauprojekten seltener bewilligt wurden. Auch bei Bestandsobjekten erhöhten sich die Anforderungen deutlich - sowohl in Bezug auf Bonität als auch ESG-Konformität.

Die Margen blieben hoch, während Beleihungsausläufe weiter reduziert wurden. Bestandsfinanzierungen konnten oft nur zu spürbar schlechteren Konditionen verlängert werden. Besonders problematisch zeigten sich Objekte mit niedriger Drittverwendungsfähigkeit oder fehlenden Nachhaltigkeitsnachweisen.

Für 2025 wird eine Stabilisierung erwartet. Voraussetzung für neue Impulse bleiben jedoch belastbare Cashflows, ein überzeugender ESG-Fahrplan und verbesserte Finanzierungsstrukturen.

2. Geschäftsverlauf

2.1. Marketplaces

Trotz einer ursprünglich konservativen Prognose entwickelte sich der Gesamtdeckungsbeitrag des Segments Marketplaces im Geschäftsjahr 2024 positiv und übertraf das Vorjahresniveau spürbar. Triebfeder dieser Entwicklung war primär die deutliche Ergebnisverbesserung im Bereich Management Services, welche sich nach einer schwächeren Vorperiode weiter erholte. Zusätzlich leisteten sowohl die operativen Aktivitäten im Betrieb von Parkhäusern als auch die gesteigerte Vermarktung von Mallflächen einen überdurchschnittlichen Beitrag zum Segmentergebnis. Dagegen stand ein geringfügiger Rückgang des Deckungsbeitrags im Geschäftsfeld Modernisierung/Refurbishments.

Management Services

Der Konzern ist zum Ende des Geschäftsjahres 2024 für das Management von 187 Retail-Objekten (Vorjahr: 195) verantwortlich.

Im Laufe des Geschäftsjahres wurden zwei deutsche, ein tschechisches, ein italienisches, ein polnisches sowie ein türkisches Objekt aus dem Managementbestand abgegeben. Gleichzeitig wurden zwei neue türkische Objekte in das Management übernommen. Des Weiteren sind Zu- und Abgänge aus einem Joint Venture zu verzeichnen.



Betrieb von Parkhäusern

Der Konzern betreibt zum Ende des Geschäftsjahres 2024 66 (Vorjahr: 69) Parkhäuser.

Vermarktung von Mall-Flächen

Im Berichtsjahr 2024 beläuft sich die Anzahl der vom Konzern angemieteten Mall-Flächen auf 103 (Vorjahr: 105).

Modernisierung/Refurbishments

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2024 hat der Konzern erfolgreich fünf Bestandsmodernisierungsprojekte im Bereich Shopping abgeschlossen. Darüber hinaus wurde die Umsetzung von zusätzlichen 9 Bestandsmodernisierungen (Vorjahr: 16) vorangetrieben.

Der Deckungsbeitrag des Segments Work & Live blieb deutlich hinter dem Vorjahresniveau zurück und verfehlte damit die prognostizierten Erwartungen signifikant. Im Jahr 2024 wurde 1 Projekt fertiggestellt (Vorjahr: 1) und Ende 2024 befanden sich 7 Projekte im Bau (Vorjahr: 6).

2.3. Real Estate Partners

Im Wirtschaftsjahr 2024 verzeichnete Real Estate Partners eine moderat rückläufige Umsatzentwicklung, die mit TEUR 27.710 sowohl unter dem Vorjahresniveau von TEUR 29.143 als auch unterhalb der ursprünglichen Prognose lag.

2.4. Living

Abweichend von der ursprünglichen Prognose war im Geschäftsjahr ein leichter Rückgang der Umsatzerlöse um TEUR 1.755 gegenüber dem Vorjahreswert (TEUR 1.870) zu verzeichnen.

2.5. Beratungsgeschäft

Mit den Beratungstätigkeiten erzielte der Konzern in 2024 mit TEUR 10.184 deutlich gesunkene Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 12.961).

3. Lage des Konzerns

3.1. Vermögenslage

Ausgehend von den Zahlen des Konzernabschlusses ergeben die Vermögens- und Kapitalverhältnisse folgendes Gesamtbild:

Überblick Bilanz

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Bilanzsumme (ohne Ausgleichsposten)	1.616.012	1.594.192



in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Langfristiges Vermögen	718.757	821.952
Kurzfristiges Vermögen	897.255	772.240
Eigenkapital (ohne Ausgleichsposten)	1.162.461	1.148.117
Langfristige Schulden	224.166	230.773
Kurzfristige Schulden	229.385	215.301
Eigenkapitalquote in %	71,9	72,0
Verschuldungsgrad in %	28,1	28,0

Die Bilanzsumme ohne Ausgleichsposten für negative Kapitalkonten nicht beherrschender Anteile beträgt zum Ende des Geschäftsjahres TEUR 1.616.012 und ist damit gegenüber dem Vorjahr um TEUR 21.820 gestiegen.

Das langfristige Vermögen sowie die langfristigen Schulden setzen sich aus den Vermögensgegenständen bzw. Schulden zusammen, die eine Restlaufzeit größer als ein Jahr haben und umfasst das Anlagevermögen sowie langfristige Forderungen bzw. die Pensionsrückstellungen und langfristige Verbindlichkeiten.

Der Rückgang des langfristigen Vermögens um TEUR 103.195 gegenüber dem Vorjahr resultierte hauptsächlich aus dem Rückgang von Ausleihungen an verbundene Unternehmen.

Im Berichtsjahr erhöhte sich das Eigenkapital ohne Ausgleichsposten für negative Kapitalkonten nicht beherrschender Anteile von TEUR 1.148.117 auf TEUR 1.162.461.

Die Eigenkapitalquote des Konzerns betrug zum Bilanzstichtag 71,9 % (Vorjahr: 72,0 %).

Die langfristigen Schulden, die sich aus den Pensionsrückstellungen und den langfristigen Verbindlichkeiten zusammensetzen, betrugen am Jahresende TEUR 224.166 (Vorjahr: TEUR 230.773).

Die kurzfristigen Schulden setzen sich aus den kurzfristigen Rückstellungen, Verbindlichkeiten sowie dem Rechnungsabgrenzungsposten zusammen. Die kurzfristigen Schulden erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 14.084 auf TEUR 229.385.

Der Verschuldungsgrad des Konzerns betrug zum Bilanzstichtag 28,1 % (Vorjahr: 28,0 %).

3.2. Finanzlage

Der Bestand an liquiden Mitteln zum 31. Dezember 2024 erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 99.894. Die nachfolgende Tabelle fasst die Änderungen im Finanzmittelfonds zusammen:

Überblick Kapitalflussrechnung (Kurzfassung)

in TEUR	2024	2023
Finanzmittelfonds am 01.01.	311.204	479.680
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	69.046	-40.284
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	152.659	-40.440
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-119.367	-78.800
Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	-2.633	-5.862
Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	189	-3.090
Finanzmittelfonds am 31.12.	411.098	311.204

Während in 2023 ein Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR -40.284 erzielt wurde, belief sich der Cashflow im Berichtsjahr auf TEUR 69.046 und hat sich somit gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessert.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beinhaltet neben dem Jahresergebnis, die Veränderungen der Forderungen, sonstigen Vermögensgegenstände und sonstiger Aktiva sowie der sonstigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen. Der Anstieg des Cashflows resultierte im Wesentlichen aus geringeren Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens sowie der gesunkenen Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Aus der Investitionstätigkeit wurde im Berichtsjahr ein Cashflow von TEUR 152.659 (Vorjahr: TEUR -40.440) erzielt. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete der Konzern deutlich höhere Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit lag im Berichtsjahr bei TEUR -119.367 und somit um TEUR 40.567 unter dem Vorjahreswert von TEUR -78.800.

Der Konzern konnte seinen Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen.

3.3. Ertragslage

Die Gesamterträge des Konzerns stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Überblick Erträge

in TEUR	2024	2023
Umsatzerlöse	689.023	747.413
Bestandsveränderungen	2.584	1.692
Sonstige betriebliche Erträge	77.167	90.000
Gesamterträge	768.774	839.106

Der Rückgang der Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr um TEUR 58.390 resultiert im Wesentlichen aus einer deutlichen Reduktion der Honorare für Generalunternehmer- und Generalplanungsleistungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 12.833. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf rückläufige Erträge aus der Weiterbelastung von Stromkosten sowie auf geringere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen zurückzuführen.

Überblick Aufwendungen und Finanzergebnis

in TEUR	2024	2023
Materialaufwand	258.302	314.250
Personalaufwand	244.650	240.287
Abschreibungen	35.277	13.240
Sonstige betriebliche Aufwendungen	152.362	181.940
Finanzergebnis	51.004	29.741

Der Materialaufwand verringerte sich um TEUR 55.948. Ursächlich hierfür sind die gesunkenen Umsatzerlöse und der damit einhergehende proportionale Rückgang der Aufwendungen.

Der Personalaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um TEUR 4.363 gestiegen.

Die Abschreibungen haben sich gegenüber 2023 um TEUR 22.037 erhöht, was auf höhere Wertminderungen auf kurzfristige Finanzanlagen des Umlaufvermögens zurückzuführen ist.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich deutlich um TEUR 29.578. Dies ist im Wesentlichen auf gesunkene Center-Stromkosten und gesunkene Aufwendungen aus Währungsumrechnungen zurückzuführen.



Das Finanzergebnis beläuft sich auf TEUR 51.004 (Vorjahr: TEUR 29.741) und liegt somit deutlich über Vorjahresniveau. Die Entwicklung ist maßgeblich auf gestiegene Beteiligungserträge und geringere Abschreibungen auf Finanzanlagen im Vergleich zum Vorjahr zurückzuführen.

Die dargestellten Entwicklungen spiegeln sich entsprechend im leicht gestiegenen Jahresüberschuss des Konzerns in Höhe von TEUR 101.925 wider:

Überblick Jahresüberschuss

in TEUR	2024	2023
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	26.988	19.774
Ergebnis nach Steuern	102.200	99.356
Sonstige Steuern	277	435
Jahresüberschuss	101.925	98.921

3.4. Gesamtaussage

Das im letzten Jahr für das Geschäftsjahr 2024 prognostizierte moderat gesunkene Konzernergebnis ist nicht eingetreten und das Geschäftsjahr wurde mit einem leicht steigenden Konzernjahresüberschuss abgeschlossen.

III. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht

1.1. Rahmenbedingungen

Die zukünftigen Rahmenbedingungen in den für den Konzern relevanten Märkten wurden im Wirtschaftsbericht dargestellt.

1.2. Marketplaces

Für das Geschäftsjahr 2025 wird im Bereich Marketplaces mit einem leicht über dem Vorjahr liegenden Deckungsbeitrag gerechnet. Im Geschäftsfeld Management Services kann der Verlust einzelner Mandate durch stabile laufende Einnahmen kompensiert werden.

Die schwächere Entwicklung in den Management Services wird durch positive Entwicklungen in anderen Geschäftsfeldern ausgeglichen. Sowohl im Betrieb von Parkhäusern als auch im Bereich Modernisierung/Refurbishments wird mit einer weiteren Steigerung der Erlöse gerechnet. Gleichzeitig führen inflationsbedingte Gehaltsanpassungen sowie die planmäßige Besetzung offener Stellen aus dem Vorjahr zu einem leichten Anstieg der Kosten. Zudem wird mit moderaten Zugängen bei den Center-Mandaten gerechnet, was zusätzliche Impulse für das Geschäftsfeld Management Services gibt.

In der Gesamtsicht wird für 2025 ein Ergebnis vor Steuern prognostiziert, das über dem Vorjahreswert liegt und mit den strategischen Zielsetzungen im Einklang steht.

1.3. Work & Live

Das Segment Work & Live wird voraussichtlich im Jahr 2025 im Vergleich zu 2024 einen signifikanten Anstieg des Deckungsbeitrags verzeichnen. Im Geschäftsjahr 2025 sind der Verkauf von drei Logistik- und zwei Residential-Projekten geplant.



1.4. Real Estate Partners

Für das Jahr 2025 wird im Segment Real Estate Partners eine weitgehende Stabilität der Umsatzerlöse auf dem Niveau des Vorjahres prognostiziert, wobei die Marktentwicklungen und das bestehende Geschäftsportfolio eine weitestgehend konstante Performance aufweisen dürften.

1.5. Living

Im Jahr 2025 wird der Fokus verstärkt auf der Kapitalakquise. Es wird prognostiziert, dass dieses Segment von einer moderaten Steigerung der Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr geprägt sein wird.

1.6. Beratungsgeschäft

Für das Jahr 2025 wird erwartet, dass sich die Ergebnisse und Umsatzerlöse im Beratungsgeschäft auf einem konstanten Niveau stabilisieren.

1.7. Gesamtaussage

Die Geschäftsführung erwartet für das Jahr 2025, basierend auf den prognostizierten Marktbedingungen in den wesentlichen Geschäftssegmenten sowie der voraussichtlichen Unternehmensentwicklung, eine deutliche Steigerung des Konzernergebnisses im Vergleich zum Jahr 2024.

2. Chancen- und Risikobericht

2.1. Risikomanagementsystem

Der Konzern verfügt über ein zentrales Risikomanagement. Mit dem Ziel der Identifikation und Bewertung aller wesentlichen Risiken wird in regelmäßigen Abständen über die wesentlichen Einzelrisiken und den Gesamtrisikoumfang an die Geschäftsleitung berichtet. Neben dem systematischen Management von Risiken werden im jährlichen Planungsprozess ebenso Chancen identifiziert und bewertet, die langfristig den Unternehmenserfolg sichern.

Unterschieden wird in strategische und operative Chancen und Risiken. Erstere wirken sich langfristig auf das Geschäftsmodell und/oder die Kernkompetenzen aus und werden einer qualitativen Bewertung unterzogen. Letztere wirken sich kurz- bis mittelfristig aus und werden quantitativ bewertet.

Da sich die Tätigkeit der Konzernmuttergesellschaft primär auf die Verwaltung der von ihr gehaltenen Beteiligungen erstreckt, erfolgt die Steuerung und Überwachung des operativen Geschäfts durch die Geschäftsführung der jeweils operativ tätigen Tochtergesellschaften.

Periodische Berichte an die Konzernmuttergesellschaft ermöglichen hierbei die frühzeitige Identifizierung potenzieller Risiken und die Einleitung gegebenenfalls erforderlicher Gegenmaßnahmen.

2.2. Strategische Chancen und Risiken

Im Segment Marketplaces bleibt der Margendruck aufgrund des intensiven Wettbewerbs um Managementmandate unverändert hoch. Parallel dazu steigen die Anforderungen an die fachliche Exzellenz, Innovationsfähigkeit und operative Effizienz der Marktakteure, insbesondere vor dem Hintergrund zunehmender regulatorischer Vorgaben und der fortschreitenden Digitalisierung des Einzelhandels. Aspekte wie Compliance, Datenschutz, Nachhaltigkeit und Sicherheitsstandards gewinnen dabei stetig an Bedeutung und erhöhen die Komplexität im operativen Betrieb.

Gleichzeitig eröffnet die stabile Nachfrage institutioneller Investoren Chancen für eine nachhaltige Positionierung als leistungsstarker Managementpartner. Erfolgsentscheidend sind dabei die Integration zukunftsfähiger Mieterkonzepte sowie die konsequente Ausrichtung der Center-Strukturen an wachsende ESG-Anforderungen. Die Fähigkeit, diese vielfältigen Anforderungen strategisch zu integrieren, ist zentral für die zukunftssichere Ausrichtung des Segments.

Für das Segment Work & Live bestehen vielfältige Chancen, die sich aus strukturellen Marktveränderungen, technologischen Entwicklungen und regulatorischen Anforderungen ergeben. Wohnimmobilien profitieren von hoher Nachfrage, staatlichen Förderanreizen und dem Fokus auf ESG-konforme Neubauten. Logistikflächen gewinnen durch den wachsenden Onlinehandel an Bedeutung, während Büro- und Hotelimmobilien Potenziale durch Revitalisierung, flexible Nutzungskonzepte und steigende Effizienzanforderungen bieten.



Ein zentrales und zukunftsorientiertes Thema, welches Ertragspotenziale und sogar Unique Selling Point für die ECE generieren kann, sind alle Themenfelder und Aktivitäten rund um Environment Social Governance (ESG). Die sich hieraus ableitenden regulatorischen Anforderungen an Anlage- und Investitionsentscheidungen gewinnen zunehmend an Relevanz, insbesondere im Kontext der Kapitalmarktfinanzierung und stellen sowohl Investoren als auch große Unternehmen vor immer anspruchsvollere Herausforderungen. In Anbetracht der übergreifenden Bedeutung für alle Segmente wurde eine ganzheitliche Nachhaltigkeitsstrategie für die Unternehmensgruppe beschlossen, die fortlaufend an die wachsenden regulatorischen und gesellschaftlichen Anforderungen angepasst wird. Diese wird konsequent in den operativen Marktsegmenten konkretisiert und strategisch implementiert.

2.3. Operative Chancen und Risiken

Marketplaces

Die wesentlichen Ertragskomponenten im Geschäft der Marketplaces basieren auf der Leistungserbringung im Rahmen der Geschäftsbesorgungsverträge, aus der Mallvermarktung sowie aus dem Parkhausbetrieb. Vor diesem Hintergrund liegt der Schwerpunkt der Risikobetrachtung in der Bewertung der einzelnen Verträge hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit der Vertragsverlängerung (bzw. -auslauf) und der jeweiligen Konditionen (Honorare, Miete).

In Deutschland und den sonstigen Kernländern, in denen der Konzern aktiv ist, haben die Verträge überwiegend eine Laufzeit von 10 Jahren - teilweise sind auch Verlängerungsrechte vertraglich vereinbart. In der Türkei liegt die marktübliche Laufzeit von Managementverträgen zwischen ein bis maximal drei Jahren, wodurch die Verträge revolvierend im Risikofokus sind. Andererseits bietet dieses Marktumfeld auch kurzfristige Chancen auf neue Managementmandate.

In der Mallvermarktung und Parkhausbewirtschaftung werden gleichermaßen Vertragslaufzeiten und Konditionen regelmäßig überprüft und rechtzeitig Verhandlungen aufgenommen.

Die wesentlichen Risiken im Segment Work & Live sind der Verlust von Vorlaufkosten bei einem möglichen Projektabbruch von Entwicklungsvorhaben sowie Abweichungen vom geplanten Deckungsbeitrag bei der Realisierung von Projekten.

Zur Risikoreduzierung werden Vorlaufbudgets für Projektentwicklungen sehr restriktiv gehandhabt und bedürfen in Abhängigkeit der Budgethöhe der Freigabe des Projekt-Direktors, des Managementboards bzw. des Beirates. Daher bewegen sich die Risiken aus möglichen Projektabbrüchen im niedrigen bis mittleren Relevanzbereich und sind kontrolliert und begrenzt.

Im Falle einer Projektrealisierung unterliegt die Bewertung der Chancen und Risiken in Bezug auf den zu erwartenden Deckungsbeitrag einem laufenden Projekt- und Kostencontrolling. Abweichungen werden so frühzeitig in den quartalsweisen Ergebnishochrechnungen und Planungen berücksichtigt. Wesentliche Einzel-Risiken in Projekten werden darüber hinaus im Risikomanagementprozess separat erfasst sowie bewertet und eingeleitete Gegenmaßnahmen nachverfolgt.

Real Estate Partners

Im Hinblick auf das bevorstehende Geschäftsjahr strebt das Segment Real Estate Partners das klare Ziel an, den widrigen Marktumständen standzuhalten und ihren bestehenden Wachstumstrend ungeachtet dieser Herausforderungen fortzuführen.

Living

Für das Segment Living werden Möglichkeiten zur Kapitalbeschaffung zum Ankauf potenzieller neuer Objekte gesehen.

Sonstige Chancen und Risiken

Unter den sonstigen Risiken werden alle operativen Risiken zusammengefasst, die sich auf die Personal- und Verwaltungskosten, IT, Prozessabläufe sowie Steuern, rechtliche Aspekte, und daraus resultierende Kosten auswirken können. Durch die Minimierung dieser Risiken ergeben sich auch Chancen, wie z.B. durch Kosteneinsparungen im Rahmen von Prozessoptimierungen.

Nennenswerte Risiken in dieser Kategorie sind Ablaufstörungen bei wesentlichen internen Prozessumstellungen, Haftungsrisiken aus Leistungsverträgen und Patronaten, längeren Ausfallzeiten der IT-Systeme sowie zunehmende Cyberkriminalität. Alle diese Risiken werden durch angemessene Maßnahmen zur Risikoreduzierung begleitet.

3. Gesamteinschätzung



Nach einem schwierigen Jahr 2024 ist der Ausblick für 2025 verhalten positiv. Geopolitische Spannungen, hohe Inflation und die Zinspolitik der EZB bremsen das Wachstum. Zwar ging die Inflation weiter zurück, doch sie bleibt über dem Zielwert, was die Kaufkraft der Verbraucher dämpft. Gleichzeitig halten hohe Finanzierungskosten viele Unternehmen von Investitionen ab, während das Exportgeschäft aufgrund der schleppenden Weltwirtschaft und anhaltender Handelskonflikte kaum Impulse erhielt. Für 2025 gibt es vorsichtigen Optimismus. Eine weiter sinkende Inflation und steigende Reallöhne könnten den privaten Konsum stärken, während mögliche Zinssenkungen die Investitionsbereitschaft der Unternehmen ankurbeln könnten. Dennoch bleibt die geopolitische Unsicherheit ein zentraler Risikofaktor.

Zum Bilanzstichtag bestehen für die Unternehmensgruppe keine unmittelbaren wesentlichen Risiken oder finanzielle Einschränkungen, die das Tagesgeschäft oder die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit maßgeblich beeinträchtigen könnten. Die Unternehmensleitung verfolgt die aktuellen wirtschaftlichen und geopolitischen Entwicklungen mit hoher Aufmerksamkeit und unterzieht potenzielle Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit einer kontinuierlichen Bewertung.

Angesichts der volatilen Rahmenbedingungen bleibt eine abschließende Einschätzung jedoch herausfordernd. Mögliche positive Entwicklungen wie eine Stabilisierung geopolitischer Konflikte, eine Entspannung auf den Kapitalmärkten oder ein Rückgang der Inflationsrate könnten das wirtschaftliche Umfeld begünstigen. Gleichzeitig ist mit Risiken wie anhaltenden geopolitischen Spannungen, steigenden Produktionskosten oder konjunkturellen Schwächen zu rechnen, die sich negativ auf das operative Geschäft auswirken könnten.

Besondere Aufmerksamkeit gilt der wirtschaftlichen Lage unserer Geschäftspartner. Eine eingeschränkte Kaufkraft, verändertes Konsumverhalten oder Lieferengpässe - insbesondere im Bausektor - könnten deren wirtschaftliche Stabilität gefährden und das Risiko erhöhen, dass vertragliche Verpflichtungen nicht oder nur verzögert erfüllt werden. Daraus könnten für das Unternehmen finanzielle Belastungen, Ausfälle oder Verzögerungen resultieren. Zudem könnten mögliche Insolvenzen von Mietpartnern zu Leerständen in Einkaufszentren führen und sich damit auf die Ertragslage auswirken.

Trotz dieser Unsicherheiten zeigt sich die Unternehmensleitung zuversichtlich, dass das Unternehmen seine Geschäftstätigkeit auch unter veränderten Rahmenbedingungen erfolgreich fortführen und sich flexibel an neue Herausforderungen anpassen kann.

Zwischen dem Bilanzstichtag und dem Tag der Abschlusserstellung sind darüber hinaus keine Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten.

Hamburg, 28. Oktober 2025

Die Geschäftsführung

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co., Hamburg

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co., Hamburg, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) - bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalpiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft.

Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co. für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

–entspricht der beigefügte 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 2024 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses 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 falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt 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.

–planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, 2. Dezember 2025

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Karkowski, Wirtschaftsprüferin

Reese, Wirtschaftsprüferin