



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

Hamburg

Konzernabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.354.688,97	4.079.403,61
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	56.984.682,68	78.133.882,54
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.704.432,32	11.422.280,18
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	7.843.004,41	9.056.685,34
	77.532.119,41	98.612.848,06
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	9.091.866,24	2.840.926,72
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	254.373.536,96	100.005.433,11
3. Beteiligungen		
a) an assoziierten Unternehmen	134.087.008,48	118.450.940,99
b) sonstige	277.836.236,16	312.260.842,77
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	31.135.779,64	31.060.737,97
	706.524.427,48	564.618.881,56
	785.411.235,86	667.311.133,23
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	1.738.420,95	1.542.322,97



	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
2. Fertige Erzeugnisse und Waren	12.247,91	0,00
	1.750.668,86	1.542.322,97
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	49.321.215,09	42.299.988,33
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	21.931.153,99	86.169.884,88
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.377.340,38	3.323.756,84
4. Sonstige Vermögensgegenstände	312.553.050,69	411.009.284,29
	387.182.760,15	542.802.914,34
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	479.680.063,73	310.104.753,59
	868.613.492,74	854.449.990,90
C. Rechnungsabgrenzungsposten	8.049.079,50	6.039.612,25
D. Ausgleichsposten für negative Kapitalkonten nicht beherrschender Anteile	35.277.782,18	34.524.177,95
	1.697.351.590,28	1.562.324.914,33
Passiva		
	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. Eigenkapital		
I. Kapitalanteile der Kommanditisten	653.122.679,75	631.458.769,11
II. Gewinnrücklagen	24.870.412,47	17.050.088,15
III. Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung	-24.901.421,54	-30.389.189,44
IV. Konzernbilanzgewinn	486.044.374,02	421.263.053,04
V. Nicht beherrschende Anteile	-29.584.973,36	-32.187.428,88
VI. Ausgleichsposten für negative Kapitalkonten nicht beherrschender Anteile	35.277.782,18	34.524.177,95
	1.144.828.853,52	1.041.719.469,93
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	46.774.856,32	45.273.895,46
2. Steuerrückstellungen	7.643.190,47	12.957.736,33
3. Sonstige Rückstellungen	72.410.250,56	76.294.554,33
	126.828.297,35	134.526.186,12
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	188.691.346,28	193.248.335,00
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	7.968.731,27	16.590.182,25

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.400.200,63	19.342.765,31
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	36.204.946,82	27.242.718,74
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	26.370.642,72	389,33
6. Erhaltene Vorschüsse auf künftig entstehende Erträge aus Personenhandelsgesellschaften	17.115,66	112.279,34
7. Sonstige Verbindlichkeiten	89.571.476,62	66.012.599,56
	370.224.460,00	322.549.269,53
D. Rechnungsabgrenzungsposten	55.469.979,41	63.529.988,75
	1.697.351.590,28	1.562.324.914,33

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022

	2022 EUR	2021 EUR
1. Umsatzerlöse	719.469.728,82	576.675.498,33
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	185.179,27	41.896,81
3. Sonstige betriebliche Erträge	83.388.063,29	46.715.968,53
davon Erträge aus der Währungsumrechnung EUR 7.974.361,22 (Vj. EUR 14.851.243,75)		
	803.042.971,38	623.433.363,67
4. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	337.896.922,07	258.320.789,62
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	193.236.866,60	186.941.225,73
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	35.362.566,79	34.862.199,42
davon für Altersversorgung EUR 3.175.325,59 (Vj. EUR 2.339.713,31)		
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	11.045.659,32	12.119.359,04
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Konzern üblichen Abschreibungen überschreiten	8.929.705,26	6.753.024,25
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	122.008.042,13	131.280.654,03
davon Aufwendungen aus der Währungsumrechnung EUR 19.889.428,02 (Vj. EUR 34.542.335,41)		
	708.479.762,17	630.277.252,09
8. Erträge aus Beteiligungen	68.967.804,83	44.095.904,12



	2022 EUR	2021 EUR
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 47.990.311,29 (Vj. EUR 27.921.164,67)		
9. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	14.396.802,72	8.892.513,84
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	7.616.596,30	2.417.048,30
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 6.024.736,46 (Vj. EUR 825.188,46)		
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.820.447,15	4.406.534,96
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.204.977,78 (Vj. EUR 322,18)		
davon Erträge aus der Abzinsung EUR 13.556,10 (Vj. EUR 41.307,82)		
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen	35.930.492,63	0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.212.212,30	10.405.886,87
davon an verbundene Unternehmen EUR 356.384,13 (Vj. EUR 246.590,82)		
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung EUR 1.586.361,84 (Vj. EUR 3.600.815,47)		
	53.658.946,07	49.406.114,35
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	28.825.502,15	18.716.139,59
15. Ergebnis nach Steuern	119.396.653,13	23.846.086,34
16. Sonstige Steuern	240.958,47	236.917,18
17. Konzernjahresüberschuss	119.155.694,66	23.609.169,16
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	414.751.541,84	419.430.642,20
19. Gutschrift auf Kapitalkonten	-36.649.111,13	-15.762.810,68
20. Nicht beherrschenden Anteilen zustehender Gewinn	11.213.751,35	6.013.947,64
21. Konzernbilanzgewinn	486.044.374,02	421.263.053,04

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2022

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 58 (Vorjahr: 55) inländische und 16 (Vorjahr: 17) ausländische Tochterunternehmen.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden folgende Gesellschaften erstmalig vollkonsolidiert:

- CURA Hercules Beteiligungs G.m.b.H. Co. KG, Hamburg
- ECE HCL Vermögensverwaltungsgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg
- KG CURA Luxemburg Beteiligungs VII G.m.b.H. & Co., Hamburg
- KG CURA Luxemburg Beteiligungs VIII G.m.b.H. & Co., Hamburg

Aus den Erstkonsolidierungen in 2022 sind keine Unterschiedsbeträge entstanden.

Folgende Gesellschaft wurde im Berichtsjahr wegen Anwachsung bzw. Liquidation entkonsolidiert:

- Neumünster Generalübernehmer GmbH & Co. KG, Oststeinbek
- ECE Projektmanagement Bratislava s.r.o., v likvidácii, Bratislava, Slowakei

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 wurde nach der Buchwertmethode vorgenommen. Es handelt sich um elf (Vorjahr: elf) inländische Gesellschaften und sieben (Vorjahr: sieben) ausländische Gesellschaften. Im Berichtsjahr wurden dreizehn Gesellschaften aufgrund von Unwesentlichkeit nicht At Equity (Vorjahr: zwölf) bewertet.

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

Zu den Anteilen an einem Unternehmen wurden die nach § 313 Absatz 2 HGB vorgesehenen Angaben gemäß § 313 Absatz 3 HGB nicht gemacht, da nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung damit gerechnet werden muss, dass dem Mutterunternehmen und dem Tochterunternehmen dadurch erhebliche Nachteile entstehen.

Im Konzernabschluss 2022 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 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 3-5 Jahren, linear abgeschrieben. Vertragsrechte werden planmäßig über die Restlaufzeit der einzelnen Verträge abgeschrieben.

Erhaltene Zuschüsse werden als Anschaffungskostenminderung behandelt.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 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 10-99 Jahren, die übrigen Anlagengüter über einen Zeitraum von 2-20 Jahren linear abgeschrieben.

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt und bei voraussichtlich dauernder Wertminderung auf den niedrigeren beizulegenden Wert außerplanmäßig abgeschrieben.



Bei Beteiligungen an Personenhandelsgesellschaften sowie Anteilen an Projekt- und Vorratsgesellschaften im Umlaufvermögen werden nur bereits gezahlte und / oder eingeforderte Kapitalanteile als Anschaffungskosten aktiviert. Ausgezahlte 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 enthalten neben erworbenen Anteilen und Einlagen auch anteilige Jahresüberschüsse. Unter den Abgängen sind anteilige Jahresfehlbeträge, Dividendenausschüttungen, veräußerte Anteile und Abschreibungen erfasst.

Die Wertpapiere des Anlagevermögens dienen vollumfänglich der Erfüllung von Verbindlichkeiten aus 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 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 Laufzeit 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 1,78 % (Vorjahr: 1,87 %); für die Altersteilzeitverpflichtungen der durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre von 1,44 % (Vorjahr: 1,35 %) verwendet. Es wird ein Rententrend zwischen 1,0 % (Vorjahr: 1,0) und 2,1 % (Vorjahr: 2,0 %) je nach Art der Pensionszusage berücksichtigt. Weiterhin wird eine jährliche Steigerung der ruhegeldfähigen Bezüge von 2,0 % angenommen.

Zur Sicherung von Ansprüchen aus Pensionszusagen bestehen Rückdeckungsversicherungen. Die Rückdeckungsversicherungen, welche ausschließlich der Erfüllung der Verpflichtungen dienen und dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind, werden mit dem Zeitwert bewertet und mit den Rückstellungen 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 Laufzeit 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 Verlustvorräte 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 Konzern Eigenkapitals nach den Rücklagen unter dem Posten "Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung" ausgewiesen.

Die Bilanzierungsvorschriften des DRS 25 "Währungsumrechnung im Konzern" wurden in Bezug auf die Hochinflation (Rn. 96-104) geprüft und aufgrund des unwesentlichen Effekts auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns nicht angewendet.

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 bestehen keine nicht angesetzten negativen Equity-Werte (Vorjahr: TEUR 558).

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Buchwert und dem anteiligen Eigenkapital des assoziierten Unternehmens Ruby SARL, Luxemburg beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 11.220. Davon entfallen TEUR 10.243 auf den Geschäfts- oder Firmenwert.

Anteile an Investmentvermögen

Zum 31. Dezember 2022 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	2.894	-2.567	1.108
2. Immobilienfonds	52.071	5.142	1.535
3. Immobilienfonds	44.071	4.071	0
4. Immobilienfonds	25.683	1.758	160

Da keine Hinweise auf eine dauernde Wertminderung vorliegen, wurde auf eine außerplanmäßige Abschreibung verzichtet.

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 ein Großprojekt aktiviert worden.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	49.321	42.300
davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	21.931	86.170
davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
davon aus Lieferungen und Leistungen	1.074	784
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.377	3.324
davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
davon aus Lieferungen und Leistungen	0	79
Sonstige Vermögensgegenstände	312.553	411.009
davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	8.479	13.659
	387.183	542.803



Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten zur Veräußerung bestimmte Beteiligungen in Höhe von TEUR 241.322 (Vorjahr: TEUR 277.763).

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:

	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR
Erfüllungsbetrag der verrechneten Schulden	35.980	36.911
Anschaffungskosten der verrechneten Vermögensgegenstände	312	313
Beizulegender Zeitwert der verrechneten Vermögensgegenstände	367	410

Latente Steuern

	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR
Latente Steueransprüche auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für		
Anlagevermögen	12.918	15.428
Umlaufvermögen	427	14.118
Rückstellungen	10.308	9.921
Verbindlichkeiten	1.183	1.368
	24.836	40.835
Latente Steuerschulden auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für		
Anlagevermögen	4.681	16.706
Umlaufvermögen	2.126	13.569
Verbindlichkeiten	0	652
	6.807	30.927
Latente Steueransprüche auf Verlustvorträge	40.639	34.813
Latente Steueransprüche netto	58.668	44.721

Der Berechnung wurden für inländische Steuern Steuersätze von 10,15 % bis 32,28 % zugrunde gelegt. Für ausländische Steuern kamen Steuersätze von 2,09 % 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 653.123 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 Fremddanteile 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 1,44 % (Vorjahr: 1,35 %) hätte sich eine um TEUR 2.201 (Vorjahr: TEUR 3.218) höhere Pensionsrückstellung ergeben.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeitspiegel in TEUR

Art der Verbindlichkeit	31.12.2022			gesamt
	Restlaufzeit			
	bis 1 Jahr	über 1 Jahr	über 5 Jahre	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.470	185.221	160.831	188.691
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	7.676	293	293	7.969
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.256	144	0	21.400
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	36.205	0	0	36.205
- davon aus Lieferungen und Leistungen	0	0	0	0
- davon aus sonstigen Verbindlichkeiten	36.205	0	0	36.205
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	26.371	0	0	26.371
- davon aus Lieferungen und Leistungen	0	0	0	0
- davon aus sonstigen Verbindlichkeiten	26.371	0	0	26.371
6. Erhaltene Vorschüsse auf künftig entstehende Erträge aus Personenhandelsgesellschaften	0	17	17	17
7. Sonstige Verbindlichkeiten	88.195	1.376	67	89.571
- davon aus Steuern	19.480			19.480
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	835			835
	183.173	187.051	161.208	370.224



Art der Verbindlichkeit	31.12.2021			gesamt
	Restlaufzeit			
	bis 1 Jahr	über 1 Jahr	über 5 Jahre	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.439	187.809	162.159	193.248
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	16.289	301	362	16.590
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19.281	62	0	19.343
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	27.243	0	0	27.243
- davon aus Lieferungen und Leistungen	0	0	0	0
- davon aus sonstigen Verbindlichkeiten	27.243	0	0	27.243
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	112	112	112
7. Sonstige Verbindlichkeiten	64.674	1.039	0	66.013
- davon aus Steuern	24.368			24.368
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	861			861
	132.926	189.323	162.633	322.549

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten waren TEUR 188.691 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 44.240	TEUR 44.240

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 3.627.

Haftungsverhältnisse

	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR
Aus Bürgschaften	77.481	33.443 ¹
davon nicht konsolidierte Tochterunternehmen	0	0
Aus Gewährleistungsverträgen	368.711	411.922 ¹
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.

¹ Vorjahr angepasst

Sonstige finanzielle Verpflichtungen / Außerbilanzielle Geschäfte

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen in Höhe von TEUR 415.434 (davon gegenüber nicht in den Konzernabschluss einbezogenen verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 0).

	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR
Miet- und Leasingverträge		
im Folgejahr	65.113	68.911
im 2. bis 5. Jahr	164.265	182.375
ab 6. Jahr	175.931	191.035
Sonstiges	10.125	9.524
	415.434	451.845

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

	2022		2021	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse				
- nach Tätigkeitsbereichen				
Objektverwaltung	270.636	37,6	237.918	41,3
Projektgeschäft	41.408	5,8	40.248	7,0
Fondsmanagement	29.819	4,1	21.000	3,6



	2022		2021	
	TEUR	%	TEUR	%
Generalübernehmererlöse	56.567	7,9	1.930	0,3
Mieterlöse	155.779	21,7	120.799	20,9
Weiterbelastete Aufwendungen	156.444	21,7	147.959	25,7
Beratungsleistungen	8.817	1,2	6.822	1,2
	719.470	100,0	576.676	100,0
- nach Regionen				
Inland	559.346	77,7	448.263	77,7
Ausland	160.124	22,3	128.413	22,3
	719.470	100,0	576.676	100,0

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten unter anderem Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 18.524; Vorjahr: TEUR 13.562), Erträge aus ausgebuchten Forderungen und Auflösung von Wertberichtigungen (TEUR 613; Vorjahr: TEUR 2.125) sowie andere periodenfremde Erträge (TEUR 3.877; Vorjahr: TEUR 1.695).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten unter anderem Wertberichtigungen auf Forderungen (TEUR 4.985; Vorjahr: TEUR 12.607) sowie andere periodenfremde Aufwendungen (TEUR 2.550; Vorjahr: TEUR 607).

Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

Die Konzernkapitalflussrechnung wurde nach dem Deutschen Rechnungslegungsstandard DRS 21 aufgestellt.

In den sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträgen sind im Berichtsjahr TEUR 14.082 (Vorjahr: TEUR 26.695) Aufwendungen aus Währungsänderungen enthalten.

Auf Minderheitsgesellschafter entfallen von den Auszahlungen an Gesellschafter TEUR 5.211 (Vorjahr: TEUR 4.322).

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 2022 sind keine wesentlichen Geschäfte zu nicht marktüblichen Bedingungen vorgenommen worden.

Mitarbeiter

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten weiblichen Mitarbeiterinnen betrug 1.472 und der beschäftigten männlichen Mitarbeiter 1.705; insgesamt 3.177 (Vorjahr: 3.344).

Abschlussprüferhonorar

Das für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar des Abschlussprüfers des Konzerns beträgt TEUR 565. Davon entfallen auf Abschlussprüfungsleistungen TEUR 473 und auf andere Bestätigungsleistungen TEUR 92, auf Steuerberatungsleistungen TEUR 0 und auf sonstige Leistungen TEUR 0.

Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten.

Hamburg, 27. Oktober 2023

Geschäftsführung

Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2022

	1.1.2022 EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Zugänge EUR
		Währungsänderung EUR	Veränderung des Konsolidierungskreises EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	35.665.248,91	-87.041,68	0,00	910.726,88
2. Geschäfts- oder Firmenwert	4.266.337,79	-7.244,60	0,00	0,00
	39.931.586,70	-94.286,28	0,00	910.726,88
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	170.603.646,46	-2.123.558,63	0,00	454.140,17
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	46.766.414,43	-788.672,94	0,00	4.736.388,03
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	9.056.685,34	-4.974,85	0,00	5.629.915,51



	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	1.1.2022 EUR	Währungsänderung EUR	Veränderung des Konsolidierungskreises EUR	Zugänge EUR
	226.426.746,23	-2.917.206,42	0,00	10.820.443,71
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	34.566.320,36	281,19	0,00	6.927.490,66
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	100.005.433,11	0,00	0,00	223.111.957,94
3. Beteiligungen				
a) an assoziierten Unternehmen	119.292.178,43	0,00	0,00	33.840.995,38
b) sonstige	313.058.176,28	0,00	0,00	7.660.367,99
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	31.060.737,97	0,00	0,00	75.041,67
	597.982.846,15	281,19	0,00	271.615.853,64
	864.341.179,08	-3.011.211,51	0,00	283.347.024,23
	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
		Abgänge EUR		Umbuchungen EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		410.483,72		0,00
2. Geschäfts- oder Firmenwert		0,00		0,00
		410.483,72		0,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		18.618.850,04		365.265,22
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		2.808.855,72		1.150.074,09
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		5.323.282,28		-1.515.339,31
		26.750.988,04		0,00
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		469.884,30		-16.948,03
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		67.153.854,09		0,00
3. Beteiligungen				
a) an assoziierten Unternehmen		18.204.927,89		0,00
b) sonstige		8.028.965,25		16.948,03



	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	Abgänge EUR		Umbuchungen EUR	
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		0,00	
	93.857.631,53		0,00	
	121.019.103,29		0,00	
			Anschaffungs- und Herstellungskosten 31.12.2022 EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			36.078.450,39	
2. Geschäfts- oder Firmenwert			4.259.093,19	
			40.337.543,58	
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken			150.680.643,18	
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung			49.055.347,89	
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau			7.843.004,41	
			207.578.995,48	
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen			41.007.259,88	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen			255.963.536,96	
3. Beteiligungen				
a) an assoziierten Unternehmen			134.928.245,92	
b) sonstige			312.706.527,05	
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht			31.135.779,64	
			775.741.349,45	
			1.023.657.888,51	
			Kumulierte Abschreibungen	
	1.1.2022 EUR	Währungsänderung EUR	Veränderung des Konsolidierungskreises EUR	Zugänge EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	31.585.845,30	-76.502,68	0,00	3.579.375,56



	Kumulierte Abschreibungen			Zugänge EUR
	1.1.2022 EUR	Währungsänderung EUR	Veränderung des Konsolidierungskreises EUR	
und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten				
2. Geschäfts- oder Firmenwert	4.266.337,79	-7.244,60	0,00	0,00
	35.852.183,09	-83.747,28	0,00	3.579.375,56
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	92.469.763,92	-402.156,81	0,00	3.107.172,72
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	35.344.134,25	-673.182,19	0,00	4.359.111,04
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00
	127.813.898,17	-1.075.339,00	0,00	7.466.283,76
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	31.725.393,64	0,00	0,00	190.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	1.590.000,00
3. Beteiligungen				
a) an assoziierten Unternehmen	841.237,44	0,00	0,00	0,00
b) sonstige	797.333,51	0,00	0,00	34.150.492,63
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00
	33.363.964,59	0,00	0,00	35.930.492,63
	197.030.045,85	-1.159.086,28	0,00	46.976.151,95
			Kumulierte Abschreibungen	
			Abgänge	Umbuchungen
			EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			364.956,76	0,00
2. Geschäfts- oder Firmenwert			0,00	0,00
			364.956,76	0,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken			1.478.819,33	0,00



	Kumulierte Abschreibungen	
	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.679.147,53	0,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00
	4.157.966,86	0,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3. Beteiligungen		
a) an assoziierten Unternehmen	0,00	0,00
b) sonstige	77.535,25	0,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00
	77.535,25	0,00
	4.600.458,87	0,00
		Kumulierte Abschreibungen
		31.12.2022
		EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		34.723.761,42
2. Geschäfts- oder Firmenwert		4.259.093,19
		38.982.854,61
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		93.695.960,50
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		36.350.915,57
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		0,00
		130.046.876,07
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		31.915.393,64
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		1.590.000,00
3. Beteiligungen		
a) an assoziierten Unternehmen		841.237,44
b) sonstige		34.870.290,89

	Kumulierte Abschreibungen	
	31.12.2022	
	EUR	
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		0,00
		69.216.921,97
		238.246.652,65
	Buchwerte	
	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.354.688,97	4.079.403,61
2. Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0,00
	1.354.688,97	4.079.403,61
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	56.984.682,68	78.133.882,54
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.704.432,32	11.422.280,18
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	7.843.004,41	9.056.685,34
	77.532.119,41	98.612.848,06
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	9.091.866,24	2.840.926,72
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	254.373.536,96	100.005.433,11
3. Beteiligungen		
a) an assoziierten Unternehmen	134.087.008,48	118.450.940,99
b) sonstige	277.836.236,16	312.260.842,77
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	31.135.779,64	31.060.737,97
	706.524.427,48	564.618.881,56
	785.411.235,86	667.311.133,23

Konzernanteilsbesitzliste für 2022

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 Hercules Beteiligungs G.m.b.H. Co. KG, Hamburg	100,00	1)
Cura Investment Corporation S.à r.l., Contem, Luxemburg	100,00	
Cura Istanbul S.à r.l, Contem, 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 Achte Generalübernehmer G.m.b.H. & Co. KG, Oststeinbek	100,00	1)
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 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	



Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Eigenkapital in %	
ECE Projektmanagement Italia S.r.l., Mailand, Italien	100,00	
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 Siebzehnte Generalübernehmer G.m.b.H. & Co. KG, Oststeinbek	100,00	1)
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)
Elco Energy Sp. z.o.o., Kattowitz, Polen	100,00	
Elco ICT Sp. z.o.o., Kattowitz, Polen	100,00	
Eskisehir 1 Gayrimenkul Yönetimi A.S., Istanbul, Türkei	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 CURA Luxemburg Beteiligungs G.m.b.H. & Co., Hamburg	100,00	1)
KG CURA Luxemburg Beteiligungs II G.m.b.H. & Co., Hamburg	100,00	1)
KG CURA Luxemburg Beteiligungs III G.m.b.H. & Co., Hamburg	100,00	1)
KG CURA Luxemburg Beteiligungs V G.m.b.H. & Co., Hamburg	100,00	1)
KG CURA Luxemburg Beteiligungs VI G.m.b.H. & Co., Hamburg	100,00	1)
KG CURA Luxemburg Beteiligungs VII G.m.b.H. & Co., Hamburg	100,00	1)
KG CURA Luxemburg Beteiligungs VIII G.m.b.H. & Co., Hamburg	100,00	1)
KG CURA Luxemburg Living G.m.b.H. & Co., Hamburg	100,00	1)
KG Vermögensverwaltungsgesellschaft MARMARAPARK G.m.b.H. & Co., Hamburg	63,60	1)



Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Eigenkapital in %	
Kommanditgesellschaft ECE Consulting G.m.b.H. & Co., Hamburg	100,00	
Kommanditgesellschaft PANTA Dreiundvierzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	100,00	1)
Kommanditgesellschaft PANTA Fünfundachtzigste Grundstücksgesellschaft ALSTERCAMPUS m.b.H. & Co., Hamburg	100,00	1)
MCL PANTA Beteiligungs G.m.b.H., Hamburg	100,00	
PANTA Neunundsiebzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00	
PANTA Verwaltungs G.m.b.H., Hamburg	88,66	
PANTA Zweite Grundstücksgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00	
PANTA Grundstücksgesellschaft Barmbek m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00	1)
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

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
EKZ 11 s.r.o., Prag, Tschechische Republik	25,00
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 160 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	50,00
PANTA 179 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	50,00
QMP Generalübernehmer GmbH & Co. KG, Oststeinbek	50,00



Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Eigenkapital %
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
Stocksquare GmbH & Co. KG, Hamburg	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 %
BIB Bulgarien Immobilienbeteiligungs Ges.m.b.H., Wien, Österreich	100,00
Congress Centrum Skyline Plaza Beteiligung 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 Asset Management International G.m.b.H. i.L., Hamburg	100,00
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 Fünfzehnte Generalübernehmer G.m.b.H. & Co. KG, Oststeinbek	100,00
ECE Group Services Verwaltung GmbH, Hamburg	100,00
ECE HCL GP S.à r.l., Contern, Luxemburg	100,00
ECE Marketplaces Verwaltung GmbH, Hamburg	100,00
ECE Neunte Generalübernehmer G.m.b.H. & Co. KG, Oststeinbek	100,00
ECE Projekt 2 GmbH, Hamburg	100,00
ECE Projekt 21 GmbH, Wien, Österreich	100,00
ECE Projekt GmbH, Hamburg	100,00
ECE Projektmanagement Bratislava s.r.o., v likvidácii, Bratislava, Slowakei	100,00
ECE Vierzehnte Generalübernehmer G.m.b.H. & Co. KG, Oststeinbek	100,00
ECE Work & Live International GmbH, Hamburg	100,00
ECE Work & Live Verwaltung GmbH, Hamburg	100,00



Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Eigenkapital %
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
Entwicklung Quartier am Mailänder Platz Beteiligungsgesellschaft mbH i.L., Hamburg	50,00
Entwicklung Quartier am Mailänder Platz Management GmbH i.L., Hamburg	50,00
GB Loyalty Solutions G.m.b.H., Hamburg	100,00
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
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
IQ Tower Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg	51,00
IQ Tower GmbH & Co. KG, Hamburg	51,00
Loxity Self Storage GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00
Loxity Self Storage Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	100,00
MEC METRO-ECE Centermanagement Verwaltungs GmbH, Düsseldorf	50,00
MOS Geschäftsführungs G.m.b.H., Hamburg	100,00
PANTA 126 Verwaltungsgesellschaft 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



Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Eigenkapital %
PANTA 174 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG Hamburg	50,00
PANTA 175 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 181 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 186 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 209 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 210 Grundstücksgesellschaft 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
PANTA Fünfzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00
PANTA Hotelverwaltung G.m.b.H., Hamburg	100,00
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 Stiftungsverwaltung G.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 Zehnte Grundstücksgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00
PANTA Zweiundfünfzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00
ParkProperty Capital GP GmbH, Hamburg	100,00
ParkProperty Capital Initiatoren GmbH & Co. KG, Hamburg	90,00
POLLUX Grundstücksgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00
Projektentwicklungsgesellschaft Hahnstraße Frankfurt Verwaltung GmbH (vormals: ECE Projekt 1 GmbH), Hamburg	50,00
Siebzehnte ALBA Grundstücksgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00
Skyline Plaza Generalübernehmer Verwaltung GmbH, Hamburg	50,00
Stocksquare Management GmbH, Hamburg	50,00
TGD Geschäftsführungs G.m.b.H., Hamburg	100,00
Verwaltung ECE Achtzehnte Generalübernehmer G.m.b.H., Oststeinbek	100,00



Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Eigenkapital %
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 Kongresshotel HafenCity 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 MesseCity Köln Generalübernehmer GmbH, Oststeinbek	50,00
Verwaltung QMP Generalübernehmer GmbH & Co. KG, Oststeinbek	50,00
Work & Live Projekt INT GmbH & Co. KG (vormals: PANTA 188 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG), Hamburg	100,00
Work & Live Projekt NAT GmbH & Co. KG (vormals: PANTA 178 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG), Hamburg	100,00
Zweiundzwanzigste ALBA Grundstücksgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00

Wegen Weiterveräußerungsabsicht nicht konsolidierte Unternehmen

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Eigenkapital %
"EFFE" Grundbesitzgesellschaft mbH, Kirchseeon	100,00
Antalya 1 Gayrimenkul Yönetimi A.S., Istanbul, Türkei	100,00
Aquincum North Real Estate Kft., Budapest, Ungarn	100,00
Centrum Handlowe Polska 6 Sp.z o.o., Warschau, Polen	100,00
Congress Centrum Skyline Plaza GmbH & Co. KG, Hamburg	49,50
Congress Centrum Skyline Plaza Verwaltung GmbH, Hamburg	50,00
CPB2 Prop Co. C S.à.r.l., Contern, Luxemburg	35,00
CPH Prop Co. B, Contern, Luxemburg	54,65
CURA Brazil Holdings S.à.r.l., Contern, Luxemburg	20,65
CURA Brazil S.à.r.l., Contern, Luxemburg	20,65
EBLEF Hold Co. B, Contern, Luxemburg	54,65
ECE-ATP European Core Shopping Centre GP, Contern, Luxemburg	100,00
ECE Better Living Europe Fund B, SCSp RAIF, Contern, Luxemburg	54,65



Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Eigenkapital %
ECE European Lodging Recovery GP, Contern, Luxemburg	100,00
ECE European Lodging Recovery Fund SCSp, 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 European Prime Shopping Centre Hold Co. II C S.à r.l., Contern, Luxemburg	35,00
ECE European Prime Shopping Centre SCS SICAF SIF C, Contern, Luxemburg	35,00
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
EELReF Master Hold Co. S.à r.l. (vormals: EELoF Master Hold Co.), Contern, Luxemburg	100,00
EKZ Neumünster Kapitalverwaltungsgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00
Einkaufs-Center Plovdiv Verwaltungs G.m.b.H., Hamburg	100,00
EKZ Stettin Verwaltungsgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00
Forum Mittelrhein Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg	49,00
Forum Mittelrhein Koblenz Kultur GmbH & Co. KG, Hamburg	49,00
Galeria Kaskada Szczecin Sp. z o.o., Warschau, Polen	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	90,90
HHB Prop Co. B, Contern, Luxemburg	54,65
Immobilien-Verwaltungsgesellschaft CURA m.b.H., Hamburg	100,00
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
LDS Prop Co. B, Contern, Luxemburg	54,65
MAN Prop Co. B, Contern, Luxemburg	54,65
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 133 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00



Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Eigenkapital %
PANTA 134 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 153 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 155 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 156 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00
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 164 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 165 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 166 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 167 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 168 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 169 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 173 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 176 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	100,00
PANTA 191 Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 192 Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 193 Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg	100,00
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



Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Eigenkapital %
PANTA 301 Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA Hercules Beteiligungs 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
Sechzehnte ALBA Grundstücksgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00
Società di Sviluppo Roma 1 S.r.l., Milano, Italien	100,00
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
TH Prop Co. B, Contern, Luxemburg	54,65
VCE Prop Co., Contern, Luxemburg	100,00
Venice Il Cuore AcquiCo S.r.l., Venedig, Italien	87,50
Vezér Center Ingtatlanbefektetesi Kft., Budapest, Ungarn	100,00

**Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co.,
Hamburg Entwicklung des Konzerneigenkapitals für das Geschäftsjahr 2022**

	Eigenkapital des Mutterunternehmens		Eigenkapitaldifferenz aus Währungsrechnung EUR
	Kapitalanteile der Kommanditisten EUR	Gewinnrücklagen EUR	
31.12.2020	628.399.277,53	13.033.443,99	-43.132.466,40
Erhöhung/Herabsetzung der Kapitalanteile	3.059.491,58	0,00	0,00
Einstellung in/Entnahme aus Rücklagen	0,00	5.042.673,29	0,00
Währungsumrechnung	0,00	0,00	12.743.276,96
Sonstige Veränderungen	0,00	0,00	0,00
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	-1.026.029,13	0,00



Eigenkapital des Mutterunternehmens			
	Kapitalanteile der Kommanditisten EUR	Gewinnrücklagen EUR	Eigenkapitaldifferenz aus Wäh- rungsumrechnung EUR
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	0,00
31.12.2021	631.458.769,11	17.050.088,15	-30.389.189,44
Erhöhung/Herabsetzung der Kapitalanteile	21.663.910,64	0,00	0,00
Einstellung in/Entnahme aus Rücklagen	0,00	7.822.988,20	0,00
Währungsumrechnung	0,00	0,00	5.487.767,90
Sonstige Veränderungen	0,00	0,00	0,00
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	-2.663,88	0,00
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	0,00
31.12.2022	653.122.679,75	24.870.412,47	-24.901.421,54

Eigenkapital des Mutterunternehmens		
	Konzernbilanzgewinn, der dem Mutterunternehmen zuzurech- nen ist EUR	Summe EUR
31.12.2020	404.675.655,65	1.002.975.910,77
Erhöhung/Herabsetzung der Kapitalanteile	-5.076.965,23	-2.017.473,65
Einstellung in/Entnahme aus Rücklagen	-5.042.673,29	0,00
Währungsumrechnung	0,00	12.743.276,96
Sonstige Veränderungen	8.190.858,01	8.190.858,01
Änderungen des Konsolidierungskreises	920.956,38	-105.072,75
Konzernjahresüberschuss	17.595.221,52	17.595.221,52
31.12.2021	421.263.053,04	1.039.382.720,86
Erhöhung/Herabsetzung der Kapitalanteile	-36.649.111,13	-14.985.200,49
Einstellung in/Entnahme aus Rücklagen	-7.822.988,20	0,00
Währungsumrechnung	0,00	5.487.767,90
Sonstige Veränderungen	914.006,08	914.006,08
Änderungen des Konsolidierungskreises	397.470,92	394.807,04
Konzernjahresüberschuss	107.941.943,31	107.941.943,31
31.12.2022	486.044.374,02	1.139.136.044,70



	Nicht beherrschende Anteile	Konzerneigenkapital
	Ausgleichsposten für negative Kapitalkonten nicht beherrschender Anteile	Summe
	EUR	EUR
Sonstige Veränderungen	0,00	914.006,08
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	3.002.807,04
Konzernjahresüberschuss	-4.457.826,64	114.697.868,02
31.12.2022	35.277.782,18	1.144.828.853,52

¹⁾ Konzernjahresüberschuss nach Dotierung des Ausgleichspostens für negative Kapitalkonten nicht beherrschender Anteile. Von dem Konzernjahresüberschuss laut Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von EUR 119.155.694,66 (Vj. EUR 23.609.169,16) entfallen ein Gewinn in Höhe von EUR 107.941.943,31 (Vj. EUR 17.595.221,52) auf das Mutterunternehmen und ein Gewinn in Höhe von EUR 11.213.751,35 (Vj. EUR 6.013.947,64) auf nicht beherrschende Anteile.

Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2022

	2022 EUR	2021 EUR
1. Periodenergebnis (Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag einschließlich des Anteils nicht beherrschender Anteile)	119.155.694,66	23.609.169,16
2. +/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	46.976.151,95	12.119.359,04
3. +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-7.158.540,87	-26.234.894,06
4. +/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	28.609.294,74	32.646.839,94
5. +/- Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	72.454.349,63	-22.274.601,04
6. +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	38.152.992,58	-10.089.388,32
7. +/- Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-8.615.036,26	56.776,58
8. +/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.391.765,15	5.999.351,91
9. - Sonstige Beteiligungserträge	-56.926.961,64	-68.432.636,18
10. +/- Aufwendungen/Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	-	-
11. +/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	28.825.502,15	18.716.139,59
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	-30.963.020,00	-15.445.923,43
15. = Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 14)	231.902.192,09	-49.329.806,81
16. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	45.526,96	-
17. - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-910.726,88	-426.628,35
18. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	31.208.057,44	2.767.169,95
19. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-10.820.443,71	-5.391.050,97



	2022 EUR	2021 EUR
20. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	89.032.727,54	97.382.767,04
21. - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-253.064.191,16	-135.334.435,73
22. + Einzahlungen aus Abgängen aus dem Konsolidierungskreis	-	-
23. - Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	-	-
24. + Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	73.162.718,45	-
25. - Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-	-71.848.785,94
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	7.927.064,41	4.365.227,14
29. + Erhaltene Dividenden	42.530.158,92	59.540.122,34
30. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 16 bis 29)	-20.889.108,03	-48.945.614,52
31. + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	-	4.156.826,50
32. + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von anderen Gesellschaftern	-	-
33. - Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-5.185.200,49	-
34. - Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an andere Gesellschafter	-11.067.512,38	-4.322.439,62
35. + Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	-	-
36. - Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-5.599.488,72	-5.051.332,00
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	-5.932.780,92	-6.805.071,40
41. - Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-9.800.000,00	-1.200.000,00
42. - Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter	-	-
43. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 31 bis 42)	-37.584.982,51	-13.222.016,52
44. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe aus 15, 30, 43)	173.428.101,55	-111.497.437,85
45. +/- Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	-4.028.319,24	-7.770.153,02
46. +/- Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	175.527,83	397.503,07
47. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	310.104.753,59	428.974.841,39
48. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus 44 bis 47)	479.680.063,73	310.104.753,59



Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2022

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 2022 aus 58 (Vorjahr: 55) inländischen und 16 (Vorjahr: 17) ausländischen einbezogenen Tochterunternehmen zusammensetzt.

Die Geschäftsaktivitäten des Konzerns sind in fünf Segmente gegliedert:

Marketplaces

Das Segment Marketplaces umfasst alle Aktivitäten rund um das Management von Shopping-Centern. Es beinhaltet sämtliche Geschäftsbesorgungstätigkeiten für Shopping-Center, die damit zusammenhängende Vermarktung von Mall-Flächen und den Betrieb von Parkhäusern. Ebenso umfasst ist die Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Restrukturierungsmaßnahmen. Im Fokus des Segments Marketplaces ist nach wie vor die Neuaquisition von Management-Mandaten und damit eine langfristige Stärkung des Drittgeschäfts.

Work & Live

Das Geschäftssegment Work & Live beinhaltet jegliche Aktivitäten in den Asset-Klassen Logistik, Hotel, Office, Residential und Living. Zielsetzung ist es, in den kommenden Jahren einen breiten und ausgewogenen Mix von Projektentwicklungen und -realisierungen in den bezeichneten Asset-Klassen aufzubauen. Neben der geographischen und Asset-Klassen-bezogenen Streuung steht vor allem die Projektlaufzeit und die Kapitalbindung im Fokus.

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 als weiteres Standbein der institutionellen Investmentaktivitäten des Konzerns das Fonds- und Asset Managementgeschäft für wohnwirtschaftliche Immobilien-Entwicklungen.

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 13 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.



Als Gesamtsteuerungsgröße dient das Konzernergebnis. Für die Segmente Living, Real Estate Partners und Beratungsgeschäft werden die Umsatzerlöse herangezogen sowie für das Segment Marketplaces die Anzahl der Bestandsobjekte und für das Segment Work & Live die Anzahl der im Geschäftsjahr fertiggestellten bzw. im Bau befindlichen Projekte. Der jeweilige Deckungsbeitrag ¹ je Objekt und Projekt wird maßgeblich für die interne Steuerung der Einzelvorhaben der Segmente Marketplaces und Work & Live verwendet.

II. Wirtschaftsbericht

1. Rahmenbedingungen

Vermietungsmarkt

Der stationäre Einzelhandel konnte bisher - vor allem in Deutschland - die vor Corona erzielten Umsätze vielfach noch nicht wieder erreichen. Die starken Preissteigerungen, insbesondere bei Energie und Lebensmitteln, führen bei den Kunden bereits seit einigen Monaten zu einer Kaufzurückhaltung bei Gütern, die nicht zum täglichen Bedarf gehören. Die Einzelhändler versuchen, dieser Entwicklung mit Rabattaktionen, die sich negativ auf ihre Margen auswirken, gegenzusteuern. Erforderliche Preissteigerungen sind kaum durchsetzbar. Viele Betreiber stehen daher trotz staatlicher Hilfsmaßnahmen und vermietetseitigen Unterstützungen unter wirtschaftlichem Druck.

Dies verstärkend, führen gestiegene Personalkosten in Verbindung mit geringer Personalverfügbarkeit sowie erhöhte Energie- und Nebenkosten dazu, dass der Druck auf die Mieten wächst und Mietvertragsverhandlungen auch bei expansiven Konzepten langwieriger werden. Eine weitere Konsolidierung von Konzepten am Mietermarkt ist daher absehbar.

Dennoch zeichnet sich auch wieder vermehrt eine Expansionsbereitschaft ab. Auch im besonders betroffenen Textilsortiment können sich erfolgreiche Konzepte gut im Markt behaupten und weisen sogar Umsatzsteigerungen auf. Neu entstehende und trendige Konzepte sind ebenfalls wesentliche Erfolgsfaktoren für den maßgeschneiderten Nutzungsmix am jeweiligen Standort. Hierfür ist eine kompetente Aufstellung im Bereich Leasing erforderlich, dem auch mit dem geplanten Personalaufbau Rechnung getragen werden soll.

Alle regionalen Märkte, in denen der Konzern operativ tätig ist, unterliegen derzeit ähnlichen Entwicklungen, teilweise jedoch mit Zeitversatz, wobei international ein positiverer Trend ersichtlich ist.

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

Lieferengpässe, Materialknappheit, gestiegene Energiepreise - die Folgen von Corona-Pandemie und Ukraine-Krieg haben auch den Bausektor erheblich beeinflusst. Sowohl der reale Umsatz als auch der reale Auftragseingang lagen in 2022 unter dem Niveau von 2021. Im Jahr 2022 war die Baubranche grundsätzlich stark ausgelastet und der Beschäftigungsaufbau hat sich fortgesetzt.

Für einige Baumaterialien waren erhebliche Materialpreissteigerungen zu verzeichnen und es kam teilweise zu größeren Lieferengpässen. Hiervon betroffen sind u.a. Stahl, Stahlerzeugnisse oder Glas.

Aufgrund der gestiegenen Baukosten sank die Zahl der Baugenehmigungen von neuen Wohngebäuden im Zeitraum von Januar bis Oktober 2022 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 4,9%.

Mit Abkühlen der globalen Nachfrage (geringeres Wachstum in China sowie vielen anderen Volkswirtschaften Europas und UK) wird im Jahr 2023 mit einer leichten Beruhigung der Baupreise gerechnet. Die terminliche Unsicherheit aufgrund möglicher sanktions- oder konfliktbedingter Lieferkettenunterbrechungen bleibt weiter bestehen.

Transaktionsmarkt

Das Interesse institutioneller Anleger fokussiert sich mit der Wiederkehr des Zinses zunehmend auf klassische Finanzanlagen. Dies wirkt sich negativ auf den Kapitalfluss in den Immobilienmarkt aus.

Das Immobilientransaktionsvolumen ist im Geschäftsjahr 2022 gegenüber dem Vorjahr um 41% gesunken. Den stärksten Anteil des Transaktionsvolumen am Gesamtvolumen weist mit ca. 33% die Asset-Klasse Office auf, wohingegen sich der Bereich Living von 47% im Jahr 2021 auf 22% in 2022 mehr als halbiert hat. Für Einzelhandelsimmobilien ist der Anteil auf 14% im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, in Summe hat sich das Volumen stabilisiert.

Das Investitionsvolumen in nahezu allen Asset-Klassen und Märkten blieb hinter den Vorjahresvolumina zurück. Die Kombination aus hohen Gestehungskosten auf der Angebotsseite und einer gesunkenen Preisbereitschaft auf der Nachfrageseite führt zu einer Lücke zwischen Angebots- und Nachfragepreis.

Es ist davon auszugehen, dass die bestimmenden Effekte aus 2022 auch im kommenden Jahr weiter fortbestehen. Es gibt allerdings erste Signale, dass der Markt sich mit den neuen Rahmenbedingungen arrangiert.



Finanzierungsmarkt

Am Kapitalmarkt hat sich das seit Jahren erwartete Risiko eines Zinsanstiegs im Jahr 2022 manifestiert.

Generell sind Finanzierungen im Laufe des Jahres 2022 in Deutschland ca. 2% bis 3% teurer als zu Jahresbeginn. Zudem ist national wie international festzustellen, dass sich die Fremdkapitalquoten reduzieren und Banken damit dem Umstand steigender Renditeerwartungen für Immobilieninvestitionen Rechnung tragen. Es wird erwartet, dass Themen wie Reputation, Track-Record und Eigenkapitalstärke - neben Asset-individuellen Aspekten - in einem voraussichtlich enger werdenden Finanzierungsmarkt eine noch höhere Relevanz beigemessen wird.

Bezogen auf die unterschiedlichen Asset-Klassen werden Office-Immobilien aufgrund der anhaltenden Unsicherheit hinsichtlich zukünftiger Flächenbedarfe weiterhin selektiv beurteilt. Finanzierungen für ESG-konforme Neubauten in etablierten Lagen mit entsprechender Ausstattung und Vorvermietungsquoten sind hingegen bisher weiterhin verfügbar. Fremdfinanzierungen für Hotelentwicklungen bleiben herausfordernd. Development- und Bestandsfinanzierungen für Logistikprojekte sind in den genannten Konzern-Märkten bis dato verfügbar. Ähnliches gilt für Finanzierungen im Bereich Residential, wobei insbesondere der Abverkauf von Eigentumswohnungen an Kapitalanleger bei dem aktuellen Zinsniveau ins Stocken gerät.

2. Geschäftsverlauf

2.1. Marketplaces

Der Deckungsbeitrag des Segments Marketplaces ist 2022 wie prognostiziert im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen, was im Wesentlichen auf die Erholung des Deckungsbeitrages aus dem Betrieb von Parkhäusern zurückzuführen ist. Die Vermarktung von Mall-Flächen und Modernisierung/Refurbishments sind gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen, wohingegen Management Services geringfügig gesunken sind.

Management Services

Der Konzern ist zum Ende des Geschäftsjahres 2022 für das Management von 195 Retail-Objekten (Vorjahr: 199) verantwortlich.

Im Geschäftsjahr sind ein türkisches und ein slowakisches Objekt als Abgänge aus dem Management zu verzeichnen. Des Weiteren sind Zu- und Abgänge aus einem Joint Venture zu verzeichnen.

Betrieb von Parkhäusern

Der Konzern war Ende des Geschäftsjahres 2022 für den Betrieb von 68 Parkhäusern (Vorjahr: 68) verantwortlich.

Vermarktung von Mall-Flächen

Der Konzern vermarktete zum Ende des Geschäftsjahres 2022 Mall-Flächen in insgesamt 106 Bestandsobjekten (Vorjahr: 108).

Modernisierung/Refurbishments

Im Geschäftsjahr 2022 konnte der Konzern bei den Shopping-Projekten vier Bestandsumbauten erfolgreich abschließen. Darüber hinaus wurde die Realisierung von weiteren 11 (Vorjahr: 15) Bestandsumbauten vorangetrieben.

2.2. Work & Live

In 2022 konnte der Konzern ein Neubauprojekt fertigstellen (Vorjahr: zwei), drei weitere Projekte befinden sich im Bau (Vorjahr: vier). Der Deckungsbeitrag liegt im Berichtsjahr wesentlich über dem Vorjahresniveau.

2.3. Real Estate Partners

Im Geschäftsjahr befinden sich im Portfolio des Segments Real Estate Partners unverändert zum Vorjahr 24 Shopping-Center und ein Hotel. Im Jahr 2022 ist der Umsatz wie prognostiziert im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 23.136) maßgeblich auf TEUR 31.697 gestiegen.

2.4. Living

Im Geschäftsjahr betreut das Segment Living einen wohnwirtschaftlichen Immobilienfonds für institutionelle Anleger. Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum Vorjahr wie prognostiziert signifikant von TEUR 58 auf TEUR 4.657 gestiegen.

2.5. Beratungsgeschäft

Mit den Beratungstätigkeiten erzielte der Konzern in 2022 mit TEUR 8.817 deutlich gestiegene Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 6.822).

3. Lage des Konzerns

3.1. Vermögenslage

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

Überblick Bilanz in TEUR

	31.12.2022	31.12.2021
Bilanzsumme (ohne Ausgleichsposten)	1.662.074	1.527.801
Langfristiges Vermögen	793.890	680.970
Kurzfristiges Vermögen	868.184	846.831
Eigenkapital (ohne Ausgleichsposten)	1.109.551	1.007.195
Langfristige Schulden	233.826	234.597
Kurzfristige Schulden	318.696	286.008
Eigenkapitalquote in %	66,8	65,9
Verschuldungsgrad in %	33,2	34,1

Die Bilanzsumme ohne Ausgleichsposten für negative Kapitalkonten nicht beherrschender Anteile beträgt zum Ende des Geschäftsjahres TEUR 1.662.074 und ist damit gegenüber dem Vorjahr um TEUR 134.273 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 Pensionsrückstellung und langfristige Verbindlichkeiten.

Der Anstieg des langfristigen Vermögens um TEUR 112.920 gegenüber dem Vorjahr resultierte hauptsächlich aus der Vergabe von Darlehen für Projektentwicklungen.



Im Berichtsjahr erhöhte sich das Eigenkapital ohne Ausgleichsposten für negative Kapitalkonten nicht beherrschender Anteile von TEUR 1.007.195 auf TEUR 1.109.551.

Die Eigenkapitalquote des Konzerns betrug zum Bilanzstichtag 66,8 % (Vorjahr: 65,9 %).

Die langfristigen Schulden, die sich aus den Pensionsrückstellungen und den langfristigen Verbindlichkeiten zusammensetzen, betragen am Jahresende TEUR 233.826 (Vorjahr: TEUR 234.597).

Die kurzfristigen Schulden setzen sich aus den kurzfristigen Rückstellungen, Verbindlichkeiten sowie dem Rechnungsabgrenzungsposten zusammen. Die kurzfristigen Schulden erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 32.688 auf TEUR 318.696. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen.

Der Verschuldungsgrad des Konzerns betrug zum Bilanzstichtag 33,2 % (Vorjahr: 34,1 %).

3.2. Finanzlage

Der Bestand an liquiden Mitteln zum 31. Dezember 2022 erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 169.575. Die nachfolgende Tabelle fasst die Änderungen im Finanzmittelfonds zusammen:

Überblick Kapitalflussrechnung (Kurzfassung)

in TEUR

	2022	2021
Finanzmittelfonds am 01.01.	310.105	428.975
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	231.902	-49.330
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-20.889	-48.946
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-37.585	-13.222
Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	-4.028	-7.770
Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	176	398
Finanzmittelfonds am 31.12.	479.680	310.105

Während in 2021 ein Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR -49.330 erzielt wurde, belief sich der Cashflow im Berichtsjahr auf TEUR 231.902 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 dem deutlich gestiegenen Jahresergebnis sowie aus der Abnahme der Forderungen gegen verbundene Unternehmen.

Aus der Investitionstätigkeit wurde im Berichtsjahr ein Cashflow von TEUR -20.889 (Vorjahr: TEUR -48.946) erzielt. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete der Konzern deutlich höhere Mittelzuflüsse aus Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit lag im Berichtsjahr bei TEUR -37.585 und somit um TEUR 24.363 unter dem Vorjahreswert von TEUR -13.222.

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

	2022	2021
Umsatzerlöse	719.470	576.675
Bestandsveränderungen	185	42
Sonstige betriebliche Erträge	83.388	46.716
Gesamterträge	803.043	623.433

Der Anstieg der Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr um TEUR 142.795 lässt sich im Wesentlichen auf höhere Generalübernehmerhonorare sowie Erlöse aus dem Fondsgeschäft zurückführen.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge um TEUR 36.672 im Vergleich zum Vorjahr resultierte im Wesentlichen aus Erlösen aus der Veräußerung von Beteiligungen.

Überblick Aufwendungen und Finanzergebnis

in TEUR

	2022	2021
Materialaufwand	337.897	258.321
Personalaufwand	228.599	221.803
Abschreibungen	19.975	18.872
Sonstige betriebliche Aufwendungen	122.008	131.281
Finanzergebnis	53.659	49.406

Der Materialaufwand erhöhte sich um TEUR 79.576. Ursache dafür ist der Anstieg der Aufwendungen für bezogene Leistungen, insbesondere bei den Generalübernehmertätigkeiten.

Der Personalaufwand ist um TEUR 6.796 leicht gestiegen.

Die Abschreibungen haben sich gegenüber 2021 nur marginal erhöht.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verringerten sich weiter um TEUR 9.273. Dies ist unter anderem auf deutlich geringere Aufwendungen aus der Währungsumrechnung zurückzuführen.

Das Finanzergebnis beläuft sich auf TEUR 53.659 (Vorjahr: TEUR 49.406) und liegt somit auf Vorjahresniveau. Hierin enthalten sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 35.930.

Die dargestellten Entwicklungen spiegeln sich entsprechend im deutlich gestiegenen Jahresüberschuss des Konzerns in Höhe von TEUR 119.156 wider:

Überblick Jahresüberschuss

in TEUR

	2022	2021
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	28.826	18.716
Ergebnis nach Steuern	119.397	23.846
Sonstige Steuern	241	237
Jahresüberschuss	119.156	23.609

3.4. Gesamtaussage

Über das Geschäftsjahr 2022 war eine Erholung nach der Corona-Pandemie für die Geschäftstätigkeiten des Konzerns zu spüren, wodurch der für 2022 erwartete deutliche Anstieg des Konzernergebnisses bestätigt wurde und das Geschäftsjahr erfolgreich abgeschlossen werden konnte.

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

Im Verlauf des Jahres 2023 wird eine weiterhin anhaltende Erholung des Geschäftes erwartet, dennoch wird unter anderem aufgrund von steigenden Personalkosten für 2023 ein gleiches Niveau des Deckungsbeitrages wie 2022 prognostiziert.

2023 wird für die Anzahl der gemanagten Center im Vergleich zum Vorjahr ein leichter Anstieg erwartet.

Neben den Geschäftsbesorgungstätigkeiten für die Shopping-Center liegt ein weiterer Schwerpunkt des Segmentes Marketplaces auf den Refurbishments von Bestandsobjekten.

1.3. Work & Live

Das Segment Work & Live wird das Jahr 2023 im Vergleich zu 2022 voraussichtlich mit einem maßgeblich rückläufigen Deckungsbeitrag abschließen. Für das Geschäftsjahr 2023 ist der Verkauf eines Logistik- sowie eines Residential-Projektes geplant.

1.4. Real Estate Partners

Für das Jahr 2023 werden für das Segment Real Estate Partners Umsatzerlöse geringfügig über dem Niveau von 2022 erwartet. Positiv wirken sich geplante Akquisitions- und Management-Honorare für die in der Vermarktung befindlichen Fonds aus.

1.5. Living



Für das Segment Living wird die Einwerbung von Kapital und der Ankauf neuer Objekte in 2023 im Fokus stehen. Korrespondierend fallen im Jahr 2023 zusätzliche Kosten für das Setup des neu aufgelegten Fonds an. Das Segment Living wird voraussichtlich durch deutlich reduzierte Umsatzerlöse geprägt sein.

1.6. Beratungsgeschäft

Für die Zukunft wird davon ausgegangen, dass sich die Ergebnisse und die Umsatzerlöse aus dem Beratungsgeschäft auf ähnlichem Niveau bewegen werden.

1.7. Gesamtaussage

Unter Berücksichtigung der zu erwarteten Rahmenbedingungen in den wesentlichen Teilmärkten und der zukünftigen Geschäftsentwicklung sowie der nicht abschließend quantifizierbaren Auswirkungen der aktuellen Krisen rechnet die Geschäftsführung des Mutterunternehmens für das Jahr 2023 mit einem deutlich geringeren Konzernergebnis.

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

Nach der Corona-Pandemie haben im Jahr 2022 die anhaltenden weltweiten geopolitischen Spannungen, deren wirtschaftliche Implikationen mit Lieferengpässen und Inflation sowie die geldpolitischen Reaktionen der EZB mit dem resultierenden Zinsanstieg deutliche Auswirkungen am Immobilienmarkt und im Einzelhandel hinterlassen.

Bezogen auf das Segment Marketplaces war und ist das gesamte Marktumfeld für die Asset-Klasse Shopping-Center seit 2020 massiv von den Auswirkungen der Corona-Pandemie betroffen und beeinflusst. Die ausgelösten Veränderungen im Einkaufs- und Freizeitverhalten der Menschen werden seit 2022 zusätzlich durch die Auswirkungen des Ukraine-Krieges verstärkt. Die hohe Inflation in der Eurozone reduziert das verfügbare Einkommen der Haushalte, so dass mit einer anhaltenden Konsumzurückhaltung zu rechnen ist.

Bestärkt durch entsprechend positives Investoren-Feedback werden daher trotz des herausfordernden Marktumfeldes auch Chancen gesehen, den Konzern weiterhin als kompetenten Manager im Markt zu positionieren. Die konsequente Akquise neuer, interessanter und expansionsfähiger Konzepte bleibt damit ebenso ein Erfolgsfaktor wie die Verbesserung des energetischen Standards der Shopping-Center gemäß ESG-Anforderungen. Daraus ergeben sich Chancen, neue Umsatzpotenziale sowohl für Investoren als auch für das Segment Marketplaces zu erschließen.

Der Konzern ist finanziell gut aufgestellt.

Für das Segment Work & Live ergeben sich potenzielle Chancen für das Projektgeschäft, da davon ausgegangen wird, dass Grundstücke in guten Lagen bzw. vorentwickelte Projekte zu deutlich attraktiveren Einstiegspreisen als in der jüngsten Vergangenheit angeboten werden müssen.

Ein zentrales und zukunftsorientiertes Thema, welches Ertragspotenziale und sogar USP für den Konzern generieren kann, sind alle Themenfelder und Aktivitäten rund um Environment Social Governance (ESG). Die hierdurch formulierten, regulatorischen Anforderungen für Anlage- und Investitionsentscheidungen gewinnen in der Kapitalmarktfinanzierung für Investoren und große Unternehmen immer größere Bedeutung. Aufgrund dieser übergreifenden Bedeutung für alle Segmente wurde eine Nachhaltigkeitsstrategie für den Konzern verabschiedet und gemäß den wachsenden Anforderungen weiterentwickelt und in den operativen Marktbereichen konkretisiert und umgesetzt.



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.

Work & Live

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

Für das kommende Geschäftsjahr strebt die Real Estate Partners antizyklische Ankäufe im Shopping-Center Sektor sowie die Ausweitung ihres Fondsmanagementgeschäftes im Bereich Hotelimmobilien an.

Living

Für das Segment Living werden Chancen in der Einwerbung von Kapital für den Ankauf potenzieller neuer Objekte gesehen, wobei Risiken aus der aktuellen Marktsituation entgegenwirken können.

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

Zu Beginn des Jahres 2023 war die überwundene Corona-Pandemie teilweise noch präsent. Aufgrund des europaweit geöffneten Einzelhandels und aufgehobener Corona-Maßnahmen sind seither aber Entspannungen in allen Ländern, in denen der Konzern operativ tätig ist, zu spüren. Die Markterholung wird jedoch durch die Wirkung des anhaltenden Ukraine-Krieges, der hohen Inflation und der noch nicht beendeten Energiekrise gehemmt.



Die wirtschaftliche Situation unserer Geschäftspartner kann durch länger andauernde Umsatzeinbußen aufgrund von sinkender Kaufkraft bzw. einer generellen Konsumzurückhaltung der Kunden sowie möglichen Lieferengpässen von Rohstoffen negativ beeinflusst werden. Dies erhöht das Risiko für den Konzern, dass die vertraglichen Verpflichtungen durch die Vertragspartner nicht, bzw. nicht rechtzeitig erfüllt werden. Als Folgewirkung kann der Konzern damit möglicherweise seinen eigenen Verpflichtungen nur erschwert nachkommen.

Zum Bilanzstichtag bestehen für die Gruppe keine direkten wesentlichen Risiken und damit verbundene finanzielle Beschränkungen, die das Tagesgeschäft und die Leistung des Konzerns wesentlich beeinflussen. Die Unsicherheiten, die durch die diversen Krisen und die allgemeine Marktsituation ausgelöst werden, lassen aber eine verlässliche Prognose der künftigen Geschäftsentwicklung weiterhin nicht zu. Die Konzernleitung geht jedoch davon aus, dass sich für die gesamte Gruppe trotz der Unsicherheiten weiterhin Marktchancen ergeben werden.

Darüber hinaus sind keine Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten.

Hamburg, 27. Oktober 2023

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 2022, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir 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.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.



–führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, 5. Dezember 2023

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Karkowski, Wirtschaftsprüferin
Reese, Wirtschaftsprüferin