

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

Hamburg

Konzernabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.278.075,54	1.354.688,97
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	65.384.396,60	56.984.682,68
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.593.877,32	12.704.432,32
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	6.116.717,26	7.843.004,41
	91.094.991,18	77.532.119,41
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	13.097.472,01	9.091.866,24
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	320.020.855,55	254.373.536,96
3. Beteiligungen		
a) an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	109.376.530,65	134.087.008,48
b) sonstige	248.628.160,18	277.836.236,16
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	31.060.737,97	31.135.779,64
	722.183.756,36	706.524.427,48
	814.556.823,08	785.411.235,86
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	3.419.471,84	1.738.420,95



	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
2. Fertige Erzeugnisse und Waren	0,00	12.247,91
3. Geleistete Anzahlungen	85.000,00	0,00
	3.504.471,84	1.750.668,86
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	57.251.589,49	49.321.215,09
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	12.092.005,96	21.931.153,99
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	40.100.643,94	3.377.340,38
4. Sonstige Vermögensgegenstände	345.829.488,75	312.553.050,69
	455.273.728,14	387.182.760,15
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	311.204.072,53	479.680.063,73
	769.982.272,51	868.613.492,74
C. Rechnungsabgrenzungsposten	9.653.074,49	8.049.079,50
D. Ausgleichsposten für negative Kapitalkonten nicht beherrschender Anteile	35.684.079,56	35.277.782,18
	1.629.876.249,64	1.697.351.590,28
Passiva		
	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
A. Eigenkapital		
I. Kapitalanteile der Kommanditisten	648.044.195,99	653.122.679,75
II. Gewinnrücklagen	32.080.516,99	24.870.412,47
III. Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung	-29.196.891,71	-24.901.421,54
IV. Konzernbilanzgewinn	525.024.710,07	486.044.374,02
V. Nicht beherrschende Anteile	-27.835.438,83	-29.584.973,36
VI. Ausgleichsposten für negative Kapitalkonten nicht beherrschender Anteile	35.684.079,56	35.277.782,18
	1.183.801.172,07	1.144.828.853,52
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	47.488.889,39	46.774.856,32
2. Steuerrückstellungen	14.744.945,54	7.643.190,47
3. Sonstige Rückstellungen	48.467.394,09	72.410.250,56
	110.701.229,02	126.828.297,35
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	187.408.545,63	188.691.346,28



	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	12.340.487,75	7.968.731,27
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20.789.714,31	21.400.200,63
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15.592.868,42	36.204.946,82
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	98.054,00	26.370.642,72
6. Erhaltene Vorschüsse auf künftig entstehende Erträge aus Personenhandelsgesellschaften	0,00	17.115,66
7. Sonstige Verbindlichkeiten	55.739.767,89	89.571.476,62
	291.969.438,00	370.224.460,00
D. Rechnungsabgrenzungsposten	43.404.410,55	55.469.979,41
	1.629.876.249,64	1.697.351.590,28

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023

	2023 EUR	2022 EUR
1. Umsatzerlöse	747.413.047,48	719.469.728,82
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	1.692.367,90	185.179,27
3. Sonstige betriebliche Erträge	90.000.472,25	83.388.063,29
davon Erträge aus der Währungsumrechnung EUR 13.741.318,55 (Vj. EUR 7.974.361,22)		
4. Materialaufwand	839.105.887,63	803.042.971,38
Aufwendungen für bezogene Leistungen	314.250.288,89	337.896.922,07
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	203.342.778,88	193.236.866,60
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	36.944.699,17	35.362.566,79
davon für Altersversorgung EUR 3.153.139,22 (Vj. EUR 3.175.325,59)		
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.570.492,59	11.045.659,32
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Konzern üblichen Abschreibungen überschreiten	4.669.403,82	8.929.705,26
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	181.939.626,20	122.008.042,13
davon Aufwendungen aus der Währungsumrechnung EUR 35.049.767,32 (Vj. EUR 19.889.428,02)		
	749.717.289,55	708.479.762,17
8. Erträge aus Beteiligungen	16.387.533,48	68.967.804,83



	2023 EUR	2022 EUR
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 5.690.800,82 (Vj. EUR 47.990.311,29)		
9. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	8.709.655,14	14.396.802,72
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	14.951.349,52	7.616.596,30
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 13.359.489,68 (Vj. EUR 6.024.736,46)		
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	37.383.749,50	6.820.447,15
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 515.200,10 (Vj. EUR 1.204.977,78)		
davon Erträge aus der Abzinsung EUR 74.284,06 (Vj. EUR 13.556,10)		
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen	38.925.538,07	35.930.492,63
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.765.395,85	8.212.212,30
davon an verbundene Unternehmen EUR 1.091.694,41 (Vj. EUR 356.384,13)		
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung EUR 659.024,67 (Vj. EUR 1.586.361,84)		
	29.741.353,72	53.658.946,07
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	19.774.291,46	28.825.502,15
15. Ergebnis nach Steuern	99.355.660,34	119.396.653,13
16. Sonstige Steuern	434.864,38	240.958,47
17. Konzernjahresüberschuss	98.920.795,96	119.155.694,66
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	479.535.957,03	414.751.541,84
19. Gutschrift auf Kapitalkonten	-45.440.255,28	-36.649.111,13
20. Nicht beherrschenden Anteilen zustehender Gewinn	7.991.787,64	11.213.751,35
21. Konzernbilanzgewinn	525.024.710,07	486.044.374,02

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2023

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 55 (Vorjahr: 58) inländische und 14 (Vorjahr: 16) ausländische Tochterunternehmen.

Im Geschäftsjahr 2023 sind keine erstmalig vollkonsolidierten Gesellschaften zu verzeichnen.

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

- Kommanditgesellschaft PANTA Fünfundachtzigste Grundstücksgesellschaft ALSTERCAMPUS m.b.H. & Co., Hamburg
- ECE Achte Generalübernehmer G.m.b.H. & Co. KG, Oststeinbek
- PANTA Grundstücksgesellschaft Barmbek m.b.H. & Co. KG, Hamburg
- Elco Energy Sp. z o.o., Katowice, Polen
- Elco ICT Sp. z o.o., Katowice, Polen

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

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

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

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

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

Im Konzernabschluss 2023 wurde kein Zwischenabschluss gemäß § 299 Abs. 2 HGB einbezogen.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

Die Geschäftsjahre der vollkonsolidierten Tochterunternehmen entsprechen dem Geschäftsjahr der Muttergesellschaft.

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

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

Erhaltene Zuschüsse werden als Anschaffungskostenminderung behandelt.

Das Sachanlagevermögen ist zu 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 zehn bis 99 Jahren, die übrigen Anlagegüter über einen Zeitraum von zwei bis 20 Jahren linear abgeschrieben.

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

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 und Gemeinschaftsunternehmen enthalten neben erworbenen Anteilen und Einlagen auch anteilige Jahresüberschüsse. Unter den Abgängen sind anteilige Jahresfehlbeträge, Dividendenausschüttungen, veräußerte Anteile und Abschreibungen erfasst.

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



Die 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 1,83 % (Vorjahr: 1,78 %); für die Altersteilzeitverpflichtungen der durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre von 1,75 % (Vorjahr: 1,44 %) verwendet. Es wird ein Rententrend zwischen 1,0 % (Vorjahr: 1,0) und 2,3 % (Vorjahr: 2,1 %) 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 Verlustvorträge ermittelt. Danach werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe-/entlastung mit den gesellschaftsindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenz bewertet und nicht abgezinst. Dabei werden auch Differenzen, die auf Konsolidierungsmaßnahmen gemäß §§ 300 bis 307 HGB beruhen, berücksichtigt, nicht jedoch Differenzen aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwerts.

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

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



Währungsumrechnung

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

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

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

Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterungen zur Konzernbilanz

Anlagevermögen

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

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

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

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Buchwert und dem anteiligen Eigenkapital des assoziierten Unternehmens Ruby SARL, Luxemburg beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 5.862. Davon entfallen TEUR 5.122 auf den Geschäfts- oder Firmenwert.

Anteile an Investmentvermögen

Zum 31. Dezember 2023 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	1.714	0	0
2. Immobilienfonds	52.628	5.699	1.927
3. Immobilienfonds	46.214	6.214	0
4. Immobilienfonds	25.255	255	803

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

Umlaufvermögen

Vorräte

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	31.12.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	57.252	49.321
davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	12.092	21.931
davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
davon aus Lieferungen und Leistungen	452	1.074
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	40.100	3.377
davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
davon aus Lieferungen und Leistungen	0	0
Sonstige Vermögensgegenstände	345.829	312.553
davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	7.395	8.479
	455.274	387.183

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten zur Veräußerung bestimmte Beteiligungen in Höhe von TEUR 276.766 (Vorjahr: TEUR 241.322).

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. 2023 TEUR	31.12.2022 TEUR
Erfüllungsbetrag der verrechneten Schulden	36.375	35.980
Anschaffungskosten der verrechneten Vermögensgegenstände	311	312
Beizulegender Zeitwert der verrechneten Vermögensgegenstände	381	367

Latente Steuern

	31.12.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR
Latente Steueransprüche auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für		
Anlagevermögen	18.025	12.918
Umlaufvermögen	635	427
Rückstellungen	6.047	10.308
Verbindlichkeiten	1.026	1.183
	25.733	24.836
Latente Steuerschulden auf Differenzen		
bilanzieller Wertansätze für		
Anlagevermögen	6.568	4.681
Umlaufvermögen	4.182	2.126
Verbindlichkeiten	0	0
	10.750	6.807
Latente Steueransprüche auf Verlustvorträge	34.484	40.639
Latente Steueransprüche netto	49.467	58.668

Der Berechnung wurden für inländische Steuern Steuersätze von 10,5 % bis 32,28 % zugrunde gelegt. Für ausländische Steuern kamen Steuersätze von 4,3 % 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 648.044 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 1,75 % (Vorjahr: 1,44 %) hätte sich eine um TEUR 478 (Vorjahr: TEUR 2.201) höhere Pensionsrückstellung ergeben.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeitspiegel in TEUR

31.12.2023				
	Restlaufzeit			gesamt
Art der Verbindlichkeit	bis 1 Jahr	über 1 Jahr	über 5 Jahre	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.345	182.063	159.052	187.409
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	12.097	243	243	12.340
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20.367	423	200	20.790
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15.593	0	0	15.593
- davon aus Lieferungen und Leistungen	0	0	0	0
- davon aus sonstigen Verbindlichkeiten	15.593	0	0	15.593
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	98	0	0	98
- davon aus Lieferungen und Leistungen	0	0	0	0
- davon aus sonstigen Verbindlichkeiten	98	0	0	98
6. Erhaltene Vorschüsse auf künftig entstehende Erträge aus Personenhandelsgesellschaften	0	0	0	0
7. Sonstige Verbindlichkeiten	55.184	555	238	55.739
- davon aus Steuern	17.924			17.924
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	850			850
	108.685	183.284	159.733	291.969
31.12.2022				
	Restlaufzeit			gesamt
Art der Verbindlichkeit	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



Art der Verbindlichkeit	31.12.2022			gesamt
	Restlaufzeit			
	bis 1 Jahr	über 1 Jahr	über 5 Jahre	
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

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten waren TEUR 185.221 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 40.200	TEUR 40.200

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

Der beizulegende Zeitwert des Sicherungsinstruments wurde auf Basis abgezinster, zukünftig erwarteter Zahlungsströme ermittelt; er beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 1.975.

Haftungsverhältnisse

	31.12.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR
Aus Bürgschaften	101.241	77.481



	31.12.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR
davon nicht konsolidierte Tochterunternehmen	0	0
Aus Gewährleistungsverträgen	174.650	368.711
davon nicht konsolidierte Tochterunternehmen	0	0

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen / Außerbilanzielle Geschäfte

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen in Höhe von TEUR 425.005 (davon gegenüber nicht in den Konzernabschluss einbezogenen verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 0).

	31.12.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR
Miet- und Leasingverträge		
im Folgejahr	68.967	65.113
im 2. bis 5. Jahr	166.664	164.265
ab 6. Jahr	179.249	175.931
Sonstiges	10.125	10.125
	425.005	415.434

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

	2023 TEUR	%	2022 TEUR	%
Umsatzerlöse				
- nach Tätigkeitsbereichen				
Objektverwaltung	291.746	39,0	270.636	37,6
Projektgeschäft	52.459	7,0	41.408	5,8
Fondsmanagement	26.478	3,5	29.819	4,1
Generalübernehmererlöse	60.946	8,2	56.567	7,9
Mieterlöse	179.038	24,0	155.779	21,7
Weiterbelastete Aufwendungen	123.785	16,6	156.444	21,7

	2023		2022	
	TEUR	%	TEUR	%
Beratungsleistungen	12.962	1,7	8.817	1,2
	747.413	100,0	719.470	100,0
- nach Regionen				
Inland	577.698	77,3	559.346	77,7
Ausland	169.715	22,7	160.124	22,3
	747.413	100,0	719.470	100,0

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten unter anderem Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 19.848; Vorjahr: TEUR 18.524), Erträge aus ausgebuchten Forderungen und Auflösung von Wertberichtigungen (TEUR 1.079; Vorjahr: TEUR 613) sowie andere periodenfremde Erträge (TEUR 5.682; Vorjahr: TEUR 3.877).

Die im Vorjahr in den Umsatzerlösen enthaltenen Erträge aus der Weiterberechnung von Aufwendungen für Center-Stromkosten in Höhe von TEUR 42.987 (Vorjahr: TEUR 38.131) werden ab dem Geschäftsjahr 2023 in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten unter anderem Wertberichtigungen auf Forderungen (TEUR 908; Vorjahr: TEUR 4.985) sowie andere periodenfremde Aufwendungen (TEUR 1.816; Vorjahr: TEUR 2.550).

Die im Vorjahr im Materialaufwand enthaltenen Aufwendungen aus der Weiterberechnung von Center-Stromkosten in Höhe von TEUR 42.987 (Vorjahr: TEUR 38.131) werden ab dem Geschäftsjahr 2023 in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung

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

Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

Die Konzernkapitalflussrechnung wurde nach dem Deutschen Rechnungslegungsstandard DRS 21 aufgestellt.

In den sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträgen sind im Berichtsjahr TEUR 21.862 (Vorjahr: TEUR 14.082) Aufwendungen aus Währungsänderungen enthalten.

Auf Minderheitsgesellschafter entfallen von den Auszahlungen an Gesellschafter TEUR 5.529 (Vorjahr: TEUR 5.211).

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 2023 sind keine wesentlichen Geschäfte zu nicht marktüblichen Bedingungen vorgenommen worden.

Mitarbeiter

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten weiblichen Mitarbeiterinnen betrug 1.574 und der beschäftigten männlichen Mitarbeiter 1.628; insgesamt 3.202 (Vorjahr: 3.177).

Abschlussprüferhonorar

Das für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar des Abschlussprüfers des Konzerns beträgt TEUR 610. Davon entfallen auf Abschlussprüfungsleistungen TEUR 515 und auf andere Bestätigungsleistungen TEUR 85, auf Steuerberatungsleistungen TEUR 10 und auf sonstige Leistungen TEUR 0.

Nachtragsbericht

Der Konzern könnte in den Anwendungsbereich der Regelungen zur globalen Mindestbesteuerung ("Pillar 2") fallen. Die Regelungen zur globalen Mindestbesteuerung sind mit Wirkung zum 28. Dezember 2023 in Deutschland in Form des Mindeststeuergesetzes ("MinStG") in Kraft getreten. Das MinStG gilt erstmals für Geschäftsjahre, die nach dem 30. Dezember 2023 beginnen. Gemäß dem MinStG ist eine Ergänzungssteuer für jede Jurisdiktion zu zahlen, die einen effektiven Steuersatz unter 15% aufweist. Die Bestimmung des effektiven Steuersatzes nach dem MinStG ist sehr komplex und beinhaltet eine Vielzahl von spezifischen Anpassungen. Da das MinStG für das Geschäftsjahr 2023 für den Konzern noch keine Anwendung findet, entsteht für das Geschäftsjahr 2023 keine Steuerbelastung aus dem MinStG. Aufgrund der Komplexität der Anwendung der Pillar 2 Gesetzgebung und der Berechnung der möglichen steuerlichen Auswirkungen, sind derzeit die quantitativen und qualitativen Auswirkungen für zukünftige Geschäftsjahre noch nicht zuverlässig abschätzbar.

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten.

Hamburg, 28. Oktober 2024

Geschäftsführung

Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2023

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Veränderung des Konsolidierungskreises EUR
	1.1.2023 EUR	Währungsänderung 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	-36.559,03	-1.387.446,43
2. Geschäfts- oder Firmenwert	4.259.093,19	31.218,64	0,00
	40.337.543,58	-5.340,39	-1.387.446,43



	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Veränderung des Konsolidie- rungskreises EUR
	1.1.2023 EUR	Währungsänderung EUR	
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	150.680.643,18	-3.294.019,75	-4.187,32
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	49.055.347,89	437.953,95	-122.923,99
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	7.843.004,41	18.780,16	0,00
	207.578.995,48	-2.837.285,64	-127.111,31
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	41.007.259,88	-231,66	4.101.252,51
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	255.963.536,96	0,00	0,00
3. Beteiligungen			
a) an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	134.928.245,92	0,00	-475.020,71
b) sonstige	312.706.527,05	0,00	0,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	31.135.779,64	0,00	0,00
	775.741.349,45	-231,66	3.626.231,80
	1.023.657.888,51	-2.842.857,69	2.111.674,06
	Anschaffungs- und Herstellungskosten		
		Zugänge EUR	Abgänge EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		596.334,27	81.768,89
2. Geschäfts- oder Firmenwert		0,00	0,00
		596.334,27	81.768,89
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		10.910.749,39	247.075,08
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		9.288.986,51	1.778.302,01
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		3.707.590,11	2.438.159,73
		23.907.326,01	4.463.536,82
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		770.826,85	240.500,57
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		154.354.401,06	76.627.176,16

		Anschaffungs- und Herstellungskosten	
		Zugänge EUR	Abgänge EUR
3. Beteiligungen			
a) an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen		30.008.505,76	54.243.962,88
b) sonstige		790.247,47	4.688.231,31
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht			
		3.437,50	78.479,17
		185.927.418,64	135.878.350,09
		210.431.078,92	140.423.655,80
		Anschaffungs- und Herstellungskosten	
		Inflationsanpassungen	Umbuchungen EUR
			31.12.2023 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	5.421,40	0,00	35.174.431,71
2. Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0,00	4.290.311,83
	5.421,40	0,00	39.464.743,54
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	3.760.413,39	15.992,75	161.822.516,56
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	303.686,46	2.998.504,94	60.183.253,75
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	-3.014.497,69	6.116.717,26
	4.064.099,85	0,00	228.122.487,57
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	45.638.607,01
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	333.690.761,86
3. Beteiligungen			
a) an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	0,00	0,00	110.217.768,09
b) sonstige	0,00	0,00	308.808.543,21
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	31.060.737,97
	0,00	0,00	829.416.418,14
	4.069.521,25	0,00	1.097.003.649,25



	Kumulierte Abschreibungen		
	1.1.2023 EUR	Währungsänderung EUR	Veränderung des Konsolidie- rungskreises 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	-23.325,97	-1.384.409,20
2. Geschäfts- oder Firmenwert	4.259.093,19	31.218,64	0,00
	38.982.854,61	7.892,67	-1.384.409,20
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	93.695.960,50	-336.224,65	-4.657,76
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	36.350.915,57	430.282,43	-86.814,43
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00
	130.046.876,07	94.057,78	-91.472,19
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	31.915.393,64	0,00	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.590.000,00	0,00	0,00
3. Beteiligungen			
a) an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	841.237,44	0,00	0,00
b) sonstige	34.870.290,89	0,00	0,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00
	69.216.921,97	0,00	0,00
	238.246.652,65	101.950,45	-1.475.881,39
		Kumulierte Abschreibungen	
		Zugänge EUR	Abgänge EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		659.399,63	84.480,49
2. Geschäfts- oder Firmenwert		0,00	0,00
		659.399,63	84.480,49
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		2.803.021,24	176.368,34
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		5.108.071,72	1.513.015,06
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		0,00	0,00



		Kumulierte Abschreibungen	
		Zugänge EUR	Abgänge EUR
		7.911.092,96	1.689.383,40
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		815.741,36	190.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		12.079.906,31	0,00
3. Beteiligungen			
a) an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen		0,00	0,00
b) sonstige		26.029.890,40	719.798,26
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		0,00	0,00
		38.925.538,07	909.798,26
		47.496.030,66	2.683.662,15
		Kumulierte Abschreibungen	
		Inflationsanpassungen	Umbuchungen EUR
			31.12.2023 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	5.410,78	0,00	33.896.356,17
2. Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0,00	4.290.311,83
	5.410,78	0,00	38.186.668,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	599.062,66	-142.673,69	96.438.119,96
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	157.262,51	142.673,69	40.589.376,43
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00
	756.325,17	0,00	137.027.496,39
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	32.541.135,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	13.669.906,31
3. Beteiligungen			
a) an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	0,00	0,00	841.237,44
b) sonstige	0,00	0,00	60.180.383,03
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00

	Kumulierte Abschreibungen		
	Inflationsanpassungen	Umbuchungen EUR	31.12.2023 EUR
	0,00	0,00	107.232.661,78
	761.735,95	0,00	282.446.826,17
		Buchwerte	
		31.12.2023 EUR	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		1.278.075,54	1.354.688,97
2. Geschäfts- oder Firmenwert		0,00	0,00
		1.278.075,54	1.354.688,97
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		65.384.396,60	56.984.682,68
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		19.593.877,32	12.704.432,32
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		6.116.717,26	7.843.004,41
		91.094.991,18	77.532.119,41
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		13.097.472,01	9.091.866,24
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		320.020.855,55	254.373.536,96
3. Beteiligungen			
a) an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen		109.376.530,65	134.087.008,48
b) sonstige		248.628.160,18	277.836.236,16
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		31.060.737,97	31.135.779,64
		722.183.756,36	706.524.427,48
		814.556.823,08	785.411.235,86

Konzernanteilsbesitzliste für 2023

Vollkonsolidierte Unternehmen

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Eigenkapital in %
Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co., Hamburg (Muttergesellschaft)	



Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Eigenkapital in %	
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.a r.l., Contern, Luxemburg	100,00	
Cura Istanbul S.a r.l., Contern, Luxemburg	100,00	
CURATAX Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg	100,00	
Deutsche Grundbesitz-Anlagegesellschaft Dr. Rühl & Co. - Anlagenfonds 6 / Olympia-Einkaufszentrum - KG, Hamburg	55,41	
ECE Achtzehnte Generalübernehmer G.m.b.H. & Co. KG, Oststeinbek	100,00	1)
ECE AVP Vermögensverwaltungsgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	81,95	
ECE Dreiundzwanzigste Generalübernehmer G.m.b.H. & Co. KG, Oststeinbek	100,00	1)
ECE Einundzwanzigste Generalübernehmer G.m.b.H. & Co. KG, Oststeinbek	100,00	1)
ECE Elfte Generalübernehmer G.m.b.H. & Co. KG, Oststeinbek	100,00	1)
ECE 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 Espan a S.A., Madrid, Spanien	100,00	
ECE Projektmanagement International G.m.b.H., Hamburg	100,00	
ECE Projektmanagement Italia S.r.l., Mailand, Italien	100,00	
ECE Projektmanagement Polska Sp. z o.o., Warschau, Polen	100,00	



Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Eigenkapital in %	
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.a 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)
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)
Kommanditgesellschaft ECE Consulting G.m.b.H. & Co., Hamburg	100,00	
Kommanditgesellschaft PANTA Dreiundvierzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	100,00	
MCL PANTA Beteiligungs G.m.b.H., Hamburg	100,00	



Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Eigenkapital in %
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
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
Siebt ALBA Immobilienmanagementgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00

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

At-Equity einbezogene assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Eigenkapital %
101 CLEVELAND STREET JV COMPANY LIMITED, London, Vereinigtes Königreich	60,00
Aamal ECE Company L.L.C., Doha, Qatar	49,00
ECE AV Holding Ltd., Nikosia, Zypern	50,00
ECE flatmedia GmbH, Hamburg	24,90
Forum Mittelrhein Koblenz Generalübernehmergesellschaft mbH & Co. KG, Oststeinbek	49,00
IQ Plan GmbH & Co. KG, Hamburg	25,00
Istanbul 1 Gayrimenkul Yönetimi A.S., Istanbul, Türkei	50,00
MEC METRO-ECE Centermanagement GmbH & Co. KG, Düsseldorf	50,00
Messe City Köln GmbH & Co. KG, Hamburg	50,00
PANTA 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
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
Congress Centrum Skyline Plaza GmbH & Co. KG, Hamburg	49,50
Congress Centrum Skyline Plaza Verwaltung GmbH, Hamburg	50,00
CGA Geschäftsführungs G.m.b.H. (vormals: PANTA Zweiundfünfzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H.), Hamburg	100,00
CURA Beteiligungsgesellschaft Mitteleuropa m.b.H., Hamburg	100,00
CURA Beteiligungsgesellschaft Tschechien m.b.H., Hamburg	100,00
CURA German Prime G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00
CURA Luxemburg Verwaltung G.m.b.H., Hamburg	100,00
ECE AV Services GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00
ECE AVP Fund GP, Contern, Luxemburg	100,00
ECE Better Living Europe Fund GP, Contern, Luxemburg	100,00
ECE Development & Consulting G.m.b.H., Hamburg	100,00
ECE HCL GP S.a.r.l., Contern, Luxemburg	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 3 GmbH (vormals: GB Loyalty Solutions G.m.b.H.), Hamburg	100,00
ECE Projekt GmbH, Hamburg	100,00
ECE Vierzehnte Generalübernehmer G.m.b.H. & Co. KG, Oststeinbek	100,00
ECE Work & Live International GmbH, Hamburg	100,00
ECE-EPEF Issuer SPV S.á.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
Elco Energy Sp. z o.o., Katowice, Polen	100,00



Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Eigenkapital %
Elco ICT Sp. z o.o., Katowice, Polen	100,00
Forum Mittelrhein Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg	49,00
Forum Mittelrhein Koblenz Kultur GmbH & Co. KG, Hamburg	49,00
Grundstücksgesellschaft Alster m.b.H., Hamburg	100,00
Grundstücksgesellschaft EKZ Schwedt m.b.H., Hamburg	100,00
Grundstücksgesellschaft Farmsen m.b.H., Hamburg	100,00
Grundstücksgesellschaft Klosterstern m.b.H., Hamburg	100,00
Grundstücksgesellschaft Mundsburg m.b.H., Hamburg	100,00
GZP Geschäftszentrum Polen Verwaltungsgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00
Hamburger Anlagen-Beratungsgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00
HGN Geschäftsführungs G.m.b.H. (vormals: Zweiundzwanzigste ALBA Grundstücksgesellschaft 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
LPE Geschäftsführungs G.m.b.H. (vormals: Einkaufs-Center Plovdiv Verwaltungs G.m.b.H.), Hamburg	100,00
MAGELLAN Grundbesitz G.m.b.H., Hamburg	100,00
MEC METRO-ECE Centermanagement Verwaltungs GmbH, Düsseldorf	50,00
MOS Geschäftsführungs G.m.b.H., Hamburg	100,00
Otto Group Verwaltungsgesellschaft mbH (vormals: 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
PANTA 174 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG Hamburg	50,00
PANTA 186 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 210 Grundstücksgesellschaft KG, Hamburg	100,00
PANTA Dreiundvierzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00



Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Eigenkapital %
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 Grundstücksgesellschaft Barmbek m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA Hotelverwaltung 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
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
SHO Geschäftsführungs G.m.b.H. (vormals: Sechzehnte ALBA Grundstücksgesellschaft m.b.H.), Hamburg	100,00
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
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



Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Eigenkapital %
Verwaltung QMP Generalübernehmer GmbH & Co. KG, Oststeinbek	50,00
Work & Live Projekt INT GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00

Wegen Weiterveräußerungsabsicht nicht konsolidierte Unternehmen

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Eigenkapital %
"EFFE" Grundbesitzgesellschaft mbH, Kirchseeon	100,00
ALCA Beteiligungs GmbH (vormals: Immobilien-Verwaltungsgesellschaft CURA m.b.H.), Hamburg	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
CURA Brazil Holdings S.á.r.l., Contern, Luxemburg	20,65
CURA Brazil S.á.r.l., Contern, Luxemburg	20,65
ECE-ATP European Core Shopping Centre GP, Contern, Luxemburg	100,00
ECE European Lodging Recovery GP, Contern, Luxemburg	100,00
ECE European Prime Shopping Centre Fund I GP, Contern, Luxemburg	100,00
ECE European Prime Shopping Centre Fund II GP, Contern, Luxemburg	100,00
ECE Preferred Equity Fund GP S.á.r.l., Contern, Luxemburg	100,00
ECE Progressive Income Growth Fund GP S.á.r.l., Contern, Luxemburg	100,00
EKZ Neumünster Kapitalverwaltungsgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00
EKZ Stettin Verwaltungsgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00
Galeria Kaskada Szczecin Sp. z o.o., Warschau, Polen	100,00
GB Investments Beteiligungen GmbH & Co. KG (vormals: PANTA 192 Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG), Hamburg	100,00
Grundstücksgesellschaft Boschstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00
Grundstücksgesellschaft "Satellit West" m.b.H., Hamburg	100,00
Harmonia Elbblick GmbH & Co. KG, Hamburg	99,99
Kommanditgesellschaft PANTA Dreiundsiebzigste Grundstücksgesellschaft RHEINHOTEL m.b.H. & Co., Hamburg	100,00
Kommanditgesellschaft PANTA Neunundsechzigste Grundstücksgesellschaft SONNE m.b.H. & Co., Hamburg	100,00
Kommanditgesellschaft PANTA Vierundneunzigste Grundstücksgesellschaft HANNOVER m.b.H. & Co., Hamburg	100,00
Messe City Köln 4 GmbH & Co. KG, Hamburg	50,00
Messe City Köln 5 GmbH & Co. KG, Hamburg	50,00



Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Eigenkapital %
Messe City Köln 6 GmbH & Co. KG, Hamburg	50,00
Messe City Köln 7 GmbH & Co. KG, Hamburg	50,00
Messe City Köln Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg	50,00
PANTA 155 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 156 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00
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 175 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 176 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 181 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 182 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 183 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 189 Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 190 Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 191 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	99,96
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



Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Eigenkapital %
PANTA 208 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 300 Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 301 Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 302 Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 303 Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 304 Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA 305 Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg	100,00
PANTA Hercules Beteiligungs G.m.b.H. & Co. KG, 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 Vierundvierzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00
Projektentwicklungsgesellschaft Hahnstraße Frankfurt GmbH & Co. KG (vormals: PANTA 184 Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG), Oststeinbek	50,00
Projektentwicklungsgesellschaft LZG KG, Wien, Österreich	100,00
RDP Rome Depretis Property S.r.l., Rom, Italien	100,00
REC Frankfurt Zweite Objektverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	40,00
Società di Sviluppo Roma 1 S.r.l., Milano, Italien	80,00
Società di Sviluppo Roma 2 S.r.l., Milano, Italien	100,00
Società di Sviluppo Roma 3 S.r.l., Milano, Italien	100,00
Società di Sviluppo Roma 4 S.r.l., Milano, Italien	100,00
Società di Sviluppo Roma 5 S.r.l., Milano, Italien	100,00
Società di Sviluppo Roma 6 S.r.l., Milano, Italien	100,00
Vezer Center Ingatlanbefektetési Kft., Budapest, Ungarn	100,00
Work & Live Projekt NAT GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00

Entwicklung des Konzerneigenkapitals für das Geschäftsjahr 2023

	Eigenkapital des Mutterunternehmens		Eigenkapitaldifferenz aus Währungsrechnung
	Kapitalanteile der Kommanditisten EUR	Gewinnrücklagen EUR	
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



Eigenkapital des Mutterunternehmens			
	Kapitalanteile der Kommanditisten EUR	Gewinnrücklagen EUR	Eigenkapitaldifferenz aus Währungsrechnung EUR
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
Erhöhung/Herabsetzung der Kapitalanteile	-5.078.483,76	0,00	0,00
Einstellung in/Entnahme aus Rücklagen	0,00	7.350.866,23	0,00
Währungsumrechnung	0,00	0,00	-4.295.470,17
Sonstige Veränderungen	0,00	-140.761,71	0,00
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	0,00
31.12.2023	648.044.195,99	32.080.516,99	-29.196.891,71

Eigenkapital des Mutterunternehmens		
	Konzernbilanzgewinn, der dem Mutterunternehmen zuzurechnen ist EUR	Summe EUR
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
Erhöhung/Herabsetzung der Kapitalanteile	-45.440.255,28	-50.518.739,04
Einstellung in/Entnahme aus Rücklagen	-7.350.866,23	0,00
Währungsumrechnung	0,00	-4.295.470,17
Sonstige Veränderungen	-61.701,54	-202.463,25
Änderungen des Konsolidierungskreises	904.150,78	904.150,78



Eigenkapital des Mutterunternehmens				
Konzernbilanzgewinn, der dem Mutterunternehmen zuzurechnen ist EUR				Summe EUR
Konzernjahresüberschuss				90.929.008,32
31.12.2023				90.929.008,32
525.024.710,07				
1.175.952.531,34				
Nicht beherrschende Anteile				
Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung EUR				
Nicht beherrschende Anteile vor Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung EUR				
Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne EUR				
				Summe EUR
31.12.2021	-29.021.822,79	-9.179.553,73	6.013.947,64	-32.187.428,88
Erhöhung/Herabsetzung der Kapitalanteile	-5.053.567,06	0,00	-6.013.947,64	-11.067.514,70
Einstellung in/Entnahme aus Rücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00
Währungsumrechnung	0,00	-151.781,13	0,00	-151.781,13
Sonstige Veränderungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Änderungen des Konsolidierungskreises	2.608.000,00	0,00	0,00	2.608.000,00
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	11.213.751,35	11.213.751,35
31.12.2022	-31.467.389,85	-9.331.334,86	11.213.751,35	-29.584.973,36
Erhöhung/Herabsetzung der Kapitalanteile	5.685.076,73	0,00	-11.213.751,35	-5.528.674,62
Einstellung in/Entnahme aus Rücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00
Währungsumrechnung	0,00	-713.578,49	0,00	-713.578,49
Sonstige Veränderungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	7.991.787,64	7.991.787,64
31.12.2023	-25.782.313,12	-10.044.913,35	7.991.787,64	-27.835.438,83
Nicht beherrschende Anteile				
Ausgleichsposten für negative Kapitalkonten nicht beherrschender Anteile EUR				
31.12.2021				
Erhöhung/Herabsetzung der Kapitalanteile				
Einstellung in/Entnahme aus Rücklagen				



	Nicht beherrschende Anteile
	Ausgleichsposten für negative Kapitalkonten nicht beherrschender Anteile
	EUR
Währungsumrechnung	0,00
Sonstige Veränderungen	0,00
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00
Konzernjahresüberschuss	-4.457.826,64
31.12.2022	35.277.782,18
Erhöhung/Herabsetzung der Kapitalanteile	5.397.459,51
Einstellung in/Entnahme aus Rücklagen	0,00
Währungsumrechnung	0,00
Sonstige Veränderungen	0,00
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00
Konzernjahresüberschuss	-4.991.162,13
31.12.2023	35.684.079,56
	Konzerneigenkapital Summe
	EUR
31.12.2021	1.041.719.469,93
Erhöhung/Herabsetzung der Kapitalanteile	-20.841.284,32
Einstellung in/Entnahme aus Rücklagen	0,00
Währungsumrechnung	5.335.986,77
Sonstige Veränderungen	914.006,08
Änderungen des Konsolidierungskreises	3.002.807,04
Konzernjahresüberschuss	114.697.868,02 ¹⁾
31.12.2022	1.144.828.853,52
Erhöhung/Herabsetzung der Kapitalanteile	-50.649.954,15
Einstellung in/Entnahme aus Rücklagen	0,00
Währungsumrechnung	-5.009.048,66
Sonstige Veränderungen	-202.463,25
Änderungen des Konsolidierungskreises	904.150,78
Konzernjahresüberschuss	93.929.633,83 ¹⁾
31.12.2023	1.183.801.172,07



¹⁾ Konzernjahresüberschuss nach Dotierung des Ausgleichspostens für negative Kapitalkonten nicht beherrschender Anteile. Von dem Konzernjahresüberschuss laut Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von EUR 98.920.795,96 (Vj. EUR 119.155.694,66) entfallen ein Gewinn in Höhe von EUR 90.929.008,32 (Vj. EUR 107.941.943,31) auf das Mutterunternehmen und ein Gewinn in Höhe von EUR 7.991.787,64 (Vj. EUR 11.213.751,35) auf nicht beherrschende Anteile.

Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2023

	2023 EUR	2022 EUR
1. Periodenergebnis (Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag einschließlich des Anteils nicht beherrschender Anteile)	98.920.795,96	119.155.694,66
2. +/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	47.496.030,66	46.976.151,95
3. +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-23.894.401,03	-7.158.540,87
4. +/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	52.870.762,22	28.609.294,74
5. -/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-79.387.667,99	72.454.349,63
6. +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-67.773.377,65	38.152.992,58
7. -/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-289.719,79	-8.615.036,26
8. +/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	-28.618.353,65	1.391.765,15
9. - Sonstige Beteiligungserträge	-24.553.351,63	-56.926.961,64
10. +/- Aufwendungen/Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	-22.276.759,16	-
11. +/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	19.774.291,46	28.825.502,15
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	-12.551.975,62	-30.963.020,00
15. = Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 14)	-40.283.726,22	231.902.192,09
16. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0,00	45.526,96
17. - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-599.045,87	-910.726,88
18. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	3.063.873,21	31.208.057,44
19. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-23.907.326,01	-10.820.443,71
20. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	129.810.783,76	89.032.727,54
21. - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-174.963.170,46	-253.064.191,16
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
25. - Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-22.855.799,78	-
26. + Einzahlungen im Zusammenhang mit Erträgen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	-	-
27. - Auszahlungen im Zusammenhang mit Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	-	-

	2023 EUR	2022 EUR
28. + Erhaltene Zinsen	33.166.966,71	7.927.064,41
29. + Erhaltene Dividenden	15.843.696,49	42.530.158,92
30. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 16 bis 29)	-40.440.021,95	-20.889.108,03
31. + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	-	-
32. + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von anderen Gesellschaftern	-	-
33. - Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-19.115.880,63	-5.185.200,00
34. - Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an andere Gesellschafter	-5.528.674,62	-11.067.512,38
35. + Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	-	-
36. - Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-2.428.150,22	-5.599.488,72
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	-5.727.532,20	-5.932.780,92
41. - Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-46.000.000,00	-9.800.000,00
42. - Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter	-	-
43. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 31 bis 42)	-78.800.237,67	-37.584.982,51
44. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe aus 15, 30, 43)	-159.523.985,84	173.428.101,55
45. +/- Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	-5.862.368,62	-4.028.319,24
46. +/- Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	-3.089.636,74	175.527,83
47. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	479.680.063,73	310.104.753,59
48. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus 44 bis 47)	311.204.072,53	479.680.063,73

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2023

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 2023 aus 55 (Vorjahr: 58) inländischen und 14 (Vorjahr: 16) ausländischen einbezogenen Tochterunternehmen zusammensetzt.



Die Geschäftsaktivitäten des Konzerns sind in fünf Segmente gegliedert:

Marketplaces

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

Work & Live

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

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 fungiert als integraler Bestandteil der institutionellen Investmentaktivitäten des Konzerns und umfasst das Fonds- und Asset-Management für Wohnimmobilienentwicklungen.

Beratungsgeschäft

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

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

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

Das Konzernergebnis ist die primäre Steuerungsgröße für die Gesamtführung des Konzerns. Zusätzlich dienen spezifische Kennzahlen zur internen Steuerung der verschiedenen Unternehmensbereiche: Die Umsatzerlöse werden für die Segmente Living, Real Estate Partners und das Beratungsgeschäft verwendet, während für das Segment Marketplaces die Anzahl der Bestandsobjekte und für das Segment Work & Live die Anzahl der fertiggestellten und sich im Bau befindlichen Projekte relevante Messgrößen darstellen. Zur Feinsteuerung der Einzelprojekte innerhalb der Segmente Marketplaces und Work & Live wird insbesondere der Deckungsbeitrag 1¹ pro Objekt und Projekt herangezogen.

II. Wirtschaftsbericht

1. Rahmenbedingungen

Vermietungsmarkt Einzelhandel



Obwohl der stationäre Einzelhandel wieder leichte Zuwächse verzeichnet, bleibt das Bild in der Handelslandschaft uneinheitlich. Insbesondere Sortimente, die nicht zum täglichen Bedarf gehören, leiden unter der Konsumzurückhaltung. Rabattaktionen zur Gegensteuerung wirken sich negativ auf die Margen aus. Zusätzlich zu gestiegenen Personalkosten ist die Verfügbarkeit von Personal mittlerweile eine der größten Herausforderungen für Handel und Gastronomie. Die Einhaltung der einheitlichen Öffnungszeiten eines Einkaufszentrums - ein wesentlicher Unique Selling Point der Shopping-Center - lässt sich für viele Mieter nur mit erheblichem Aufwand gestalten.

Es ist zu erwarten, dass aufgrund der bereits im Jahr 2023 aufgetretenen komplexen Situation eine weitere Konsolidierung von Konzepten auf dem Mietermarkt stattfinden wird.

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.

Gleichzeitig zeigt sich, sowohl durch die Eröffnung neuer als auch durch die Erweiterung bestehender Standorte, ein deutlicher Trend zur Expansion.

Baumarkt

Im Verlauf des Jahres 2023 verzeichnete die Bauwirtschaft zwar spürbare Rückgänge im Auftragseingang, dennoch blieb sie über das gesamte Jahr hinweg gut ausgelastet. Marktstabilisierend wirkt, dass die Preise für wichtige Baumaterialien wie Stahlprodukte, Kunststoffe, Wärmedämmungen und Holzwerkstoffe im gleichen Zeitraum nicht signifikant gestiegen sind. Zudem hat sich in den Vergabeprozessen ein breiteres Bieterfeld etabliert, was zu moderaten Preissenkungen geführt hat. Diese Faktoren haben dazu beigetragen, dass trotz der rückläufigen Aufträge die Bauindustrie weiterhin auf einem stabilen Niveau operieren konnte.

Für das Jahr 2024 deutet einiges darauf hin, dass die Baupreise stagnieren. Dies ist auf das Abschmelzen der Auftragsbestände zurückzuführen, verbunden mit der geringen Bereitschaft der Entwickler, neue Bauprojekte zu starten. Trotz des Wegfalls der Anforderung an den KfW-40-Standard in Deutschland, was die strukturelle Verteuerung des Bauens nicht weiter vorantreibt, bleibt die Regelungsdichte in Deutschland im europäischen Vergleich hoch.

Transaktionsmarkt

Institutionelle Anleger zögern weiterhin, sich an Neuzeichnungen von Immobilienfonds im Core- und Value-Add-Segment zu beteiligen. Dies resultiert hauptsächlich aus den stark gestiegenen Zinsen und der damit einhergehenden Preisunsicherheit im Immobiliensektor. Zudem stellen konventionelle Anlageprodukte, wie Staats- und Unternehmensanleihen, in Folge des gestiegenen Zinsumfeldes wieder attraktive Alternativen zu Immobilienfonds dar.

Trotz dieser Zurückhaltung bleiben opportunistische Strategien und Investitionen in Wachstumssektoren gefragt. Auch das Interesse an Handelsimmobilien nimmt wieder zu. Dies liegt besonders an der relativ günstigen Bewertung von Shopping-Centern im Vergleich zu anderen Immobilien Asset-Klassen, dem Schutz vor Inflation durch Index- und Umsatzmietklauseln sowie den Möglichkeiten zur Wertsteigerung durch intensives Asset Management. In Deutschland besteht jedoch die Sorge vor einer anhaltenden Zurückhaltung beim Konsum aufgrund einer schwächeren Gesamtwirtschaftslage.

Finanzierungsmarkt

Bei den Banken zeigt sich ein höheres Sicherheitsbedürfnis bei der Vergabe von Immobilienfinanzierungen. Neben den traditionellen Bewertungskriterien wie Standortqualität, Managementkompetenz, Mieterbonität und Vertragslaufzeiten ist die Erfüllung von Umwelt-, Sozial- und Governance (ESG)-Anforderungen mittlerweile zu einem entscheidenden Faktor für die Bereitschaft der Finanzierungsinstitute in sämtlichen Asset-Klassen geworden. Insbesondere neue Engagements in der Finanzierung sind mit höheren Margen und geringeren Beleihungsgraden verbunden.

2. Geschäftsverlauf

2.1. Marketplaces

Im Geschäftsjahr 2023 verzeichnete der Gesamtdeckungsbeitrag des Segments Marketplaces entgegen der prognostizierten Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr einen deutlichen Anstieg, der hauptsächlich auf die Erholung des Deckungsbeitrags aus den Management Services zurückzuführen ist. Der Betrieb von Parkhäusern sowie die Modernisierung/Refurbishments wiesen im Vergleich zum Vorjahr einen signifikanten Anstieg auf, während der Deckungsbeitrag aus der Vermarktung von Mall-Flächen in Einkaufszentren stabil blieb.

Management Services



Der Konzern ist zum Ende des Geschäftsjahres 2023 für das Management von 195 Retail-Objekten (Vorjahr: 195) verantwortlich.

Im Verlauf des Geschäftsjahres wurden zwei deutsche Objekte als Abgänge verbucht, während gleichzeitig ein türkisches Objekt als Zugang in das Management eingegliedert wurde. Des Weiteren sind Zu- und Abgänge aus dem Joint Venture mit der MEC KG zu verzeichnen.

Betrieb von Parkhäusern

Der Konzern betreibt zum Ende des Geschäftsjahres 2023 69 (Vorjahr: 68) Parkhäuser.

Vermarktung von Mall-Flächen

Die Anzahl der durch den Konzern angemieteten Mall-Flächen ist um eine Fläche im Vergleich zum Vorjahr in 2023 auf 105 (Vorjahr: 106) gesunken.

Modernisierung/Refurbishments

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2023 hat der Konzern erfolgreich drei Bestandsmodernisierungsprojekte im Bereich Shopping abgeschlossen. Darüber hinaus wurde die Umsetzung von zusätzlichen 16 Bestandsmodernisierungen (Vorjahr: 11) vorangetrieben.

2.2. Work & Live

Im Geschäftsjahr 2023 liegt der Deckungsbeitrag des Segments Work & Live deutlich unter dem Niveau des Vorjahres, was jedoch die für 2023 erstellte Planung bestätigt. Im Jahr 2023 wurde wie im Vorjahr ein Projekt fertiggestellt und Ende 2023 befanden sich sechs Projekte im Bau (Vorjahr: drei).

2.3. Real Estate Partners

Im Wirtschaftsjahr 2023 verzeichnete Real Estate Partners im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 31.697) trotz gegenteiliger Prognosen einen leichten Rückgang des Umsatzes auf TEUR 29.214.

2.4. Living

Es wurde bestätigt, dass im Vergleich zum Vorjahr ein signifikanter Rückgang der Umsatzerlöse auf TEUR 1.870 (Vorjahr: TEUR 4.657) zu verzeichnen war.

2.5. Beratungsgeschäft

Mit den Beratungstätigkeiten erzielte der Konzern in 2023 mit TEUR 12.961 deutlich gestiegene Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 8.817).

3. Lage des Konzerns

3.1. Vermögenslage

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

Überblick Bilanz

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Bilanzsumme (ohne Ausgleichsposten)	1.594.192	1.662.074
Langfristiges Vermögen	821.952	793.890
Kurzfristiges Vermögen	772.240	868.184
Eigenkapital (ohne Ausgleichsposten)	1.148.117	1.109.551
Langfristige Schulden	230.773	233.826
Kurzfristige Schulden	215.301	318.696
Eigenkapitalquote in %	72,0	66,8
Verschuldungsgrad in %	28,0	33,2

Die Bilanzsumme ohne Ausgleichsposten für negative Kapitalkonten nicht beherrschender Anteile beträgt zum Ende des Geschäftsjahres TEUR 1.594.192 und ist damit gegenüber dem Vorjahr um TEUR 67.882 gesunken.

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 28.062 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 1.109.551 auf TEUR 1.148.117.

Die Eigenkapitalquote des Konzerns betrug zum Bilanzstichtag 72,0 % (Vorjahr: 66,8 %).

Die langfristigen Schulden, die sich aus den Pensionsrückstellungen und den langfristigen Verbindlichkeiten zusammensetzen, betrugen am Jahresende TEUR 230.773 (Vorjahr: TEUR 233.826).

Die kurzfristigen Schulden setzen sich aus den kurzfristigen Rückstellungen, Verbindlichkeiten sowie dem Rechnungsabgrenzungsposten zusammen. Die kurzfristigen Schulden verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 103.395 auf TEUR 215.301. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen und verbundenen Unternehmen.

Der Verschuldungsgrad des Konzerns betrug zum Bilanzstichtag 28,0 % (Vorjahr: 33,2 %).

3.2. Finanzlage

Der Bestand an liquiden Mitteln zum 31. Dezember 2023 verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 168.476. Die nachfolgende Tabelle fasst die Änderungen im Finanzmittelfonds zusammen:

Überblick Kapitalflussrechnung (Kurzfassung)

in TEUR	2023	2022
Finanzmittelfonds am 01.01.	479.680	310.105
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-40.284	231.902
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-40.440	-20.889
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-78.800	-37.585



in TEUR	2023	2022
Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	-5.862	-4.028
Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	-3.090	176
Finanzmittelfonds am 31.12.	311.204	479.680

Während in 2022 ein Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 231.902 erzielt wurde, belief sich der Cashflow im Berichtsjahr auf TEUR -40.284 und hat sich somit gegenüber dem Vorjahr deutlich verschlechtert.

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 Rückgang des Cashflows resultierte im Wesentlichen aus der Abnahme der Verbindlichkeiten und der Rückstellungen sowie der Zunahme der Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.

Aus der Investitionstätigkeit wurde im Berichtsjahr ein Cashflow von TEUR -40.440 (Vorjahr: TEUR -20.889) erzielt. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete der Konzern deutlich höhere Mittelabflüsse aus Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit lag im Berichtsjahr bei TEUR -78.800 und somit um TEUR 41.215 unter dem Vorjahreswert von TEUR -37.585.

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	2023	2022
Umsatzerlöse	747.413	719.470
Bestandsveränderungen	1.692	185
Sonstige betriebliche Erträge	90.000	83.388
Gesamterträge	839.106	803.043

Der Anstieg der Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr um TEUR 27.943 lässt sich primär durch eine Steigerung der Generalplanungshonorare sowie der Erlöse aus Parkhauseinfahrten erklären.

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 6.612. Dies ist unter anderem auf die Ausweisänderung der Erträge aus der Weiterberechnung von Aufwendungen für Center-Stromkosten in Höhe von TEUR 42.987 (Vorjahr: TEUR 38.131), welche ab dem Geschäftsjahr 2023 in den sonstigen betrieblichen Erträgen statt den Umsatzerlösen ausgewiesen werden, zurückzuführen.

Überblick Aufwendungen und Finanzergebnis

in TEUR	2023	2022
Materialaufwand	314.250	337.897
Personalaufwand	240.287	228.599
Abschreibungen	13.240	19.975
Sonstige betriebliche Aufwendungen	181.940	122.008



in TEUR	2023	2022
Finanzergebnis	29.741	53.659

Der Materialaufwand verringerte sich um TEUR 23.647. Ursächlich hierfür ist, dass die im Vorjahr noch im Materialaufwand enthaltenen Aufwendungen aus der Weiterberechnung von Center-Stromkosten in Höhe von TEUR 42.987 (Vorjahr: TEUR 38.131) ab dem Geschäftsjahr 2023 in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen werden. Dementgegen wirken die moderat gestiegenen Aufwendungen für bezogene Leistungen.

Der Personalaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um TEUR 11.688 gestiegen.

Die Abschreibungen haben sich gegenüber 2022 um TEUR 6.735 verringert.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich deutlich um TEUR 59.932. Dies ist neben der Ausweisänderung bei der Weiterberechnung von Center-Stromkosten insbesondere auf höhere IT-Kosten sowie Währungskursverluste zurückzuführen.

Das Finanzergebnis beläuft sich auf TEUR 29.741 (Vorjahr: TEUR 53.659) und liegt somit deutlich unter Vorjahresniveau. Die Entwicklung ist maßgeblich auf geringere Beteiligungserträge im Vergleich zum Vorjahr zurückzuführen. Gegenläufig wirkt sich ein Inflationsgewinn aus der Umrechnung von Fremdwährungsabschlüssen aufgrund der vorherrschenden Hochinflation in der Türkei aus, welcher in den Zinserträgen ausgewiesen wird. Im Finanzergebnis sind zudem außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 38.926 (Vorjahr: TEUR 35.930) enthalten.

Die dargestellten Entwicklungen spiegeln sich entsprechend im deutlich gesunkenen Jahresüberschuss des Konzerns in Höhe von TEUR 98.921 wider:

Überblick Jahresüberschuss

in TEUR	2023	2022
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	19.774	28.826
Ergebnis nach Steuern	99.356	119.397
Sonstige Steuern	435	241
Jahresüberschuss	98.921	119.156

3.4. Gesamtaussage

Das im letzten Jahr für das Geschäftsjahr 2023 prognostizierte deutlich geringere Konzernergebnis ist eingetreten. Trotz dieses erwarteten Rückgangs konnte das Geschäftsjahr immer noch mit einem deutlich positiven Jahresergebnis abgeschlossen werden.

III. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht

1.1. Rahmenbedingungen

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

1.2. Marketplaces

Für das Jahr 2024 wird derzeit von einer weiterhin anhaltenden leichten Erholung des Geschäftes ausgegangen. Dennoch wird im Vergleich zum Vorjahr ein leicht niedrigerer Deckungsbeitrag erwartet.



Für die Anzahl der gemanagten Center wird ein leichter Rückgang im Vergleich zum Vorjahr 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 im Jahr 2024 einen im Vergleich zum Vorjahr ähnlichen Deckungsbeitrag verzeichnen. Im Geschäftsjahr 2024 sind der Verkauf von einem Logistik und einem Residential-Projekt geplant.

1.4. Real Estate Partners

Für das Jahr 2024 wird eine leichte Umsatzerhöhung im Segment Real Estate Partners im Vergleich zum Vorjahr erwartet. Diese Entwicklung soll positiv durch Akquisitions- und Management-Honorare beeinflusst werden, die aus der geplanten Vermarktung eines Shopping-Center Fonds resultieren.

1.5. Living

Im Jahr 2024 wird der Schwerpunkt auf der Kapitalbeschaffung und dem Erwerb neuer Immobilienobjekte für das Living-Segment liegen. Es wird erwartet, dass das Living-Segment durch stark steigende Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr gekennzeichnet sein wird.

1.6. Beratungsgeschäft

Für die Zukunft wird davon ausgegangen, dass die Ergebnisse und die Umsatzerlöse aus dem Beratungsgeschäft wieder leicht sinken werden.

1.7. Gesamtaussage

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Rahmenbedingungen in den wesentlichen Teilmärkten und der zukünftigen Geschäftsentwicklung rechnet die Geschäftsführung des Mutterunternehmens für das Jahr 2024 mit einem moderat sinkenden 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



Bezogen auf das Segment Marketplaces wurde das gesamte Marktumfeld für Shopping Center in den letzten Jahren maßgeblich von der COVID-19-Pandemie beeinflusst, die sowohl wirtschaftliche Auswirkungen hatte als auch Verhaltensänderungen bei den Konsumenten auslöste. Darüber hinaus haben steigende Verbraucherpreise in der Eurozone und das reduzierte verfügbare Einkommen der Haushalte zu einer verhaltenen Konsumstimmung geführt. Trotz dieser Herausforderungen zeigt sich jedoch eine Erholung des Konsumverhaltens, die sich in den Umsätzen und Besucherfrequenzen im Jahr 2023 widerspiegelt.

Sowohl die Unternehmensumsätze als auch die Umsätze der Mieter haben im Jahr 2023 erstmals das Vor-Corona-Niveau übertroffen, was auf eine schrittweise Rückkehr zur wirtschaftlichen Normalität hinweist. Diese Entwicklung signalisiert eine gewisse Stabilität und Anpassungsfähigkeit der Shopping-Center-Branche an die neuen Marktbedingungen, trotz weiterhin bestehender Unsicherheiten.

Der Margendruck im Management von Shopping-Centern bleibt anhaltend hoch, insbesondere angesichts des zunehmenden Wettbewerbs um Managementmandate. Gleichzeitig steigen die Anforderungen an die Kompetenz und Leistungsfähigkeit von Managern, um Shopping-Center in einem herausfordernden Marktumfeld erfolgreich zu positionieren. Dieses Ziel wird sowohl durch die fortschreitende Digitalisierung im Handel als auch durch steigende Anforderungen an Compliance, Datenschutz, Nachhaltigkeit und Sicherheit in den Centern vorangetrieben.

Trotz dieser Herausforderungen werden durch positives Investoren-Feedback weiterhin Chancen erkannt, den Konzern als versierten Manager im Markt zu etablieren. Neben der kontinuierlichen Akquise neuer, attraktiver und expansionsfähiger Mieterkonzepte sind Maßnahmen zur Anpassung der Shopping-Center an die zunehmenden ESG-Anforderungen entscheidende Erfolgsfaktoren. Die Fähigkeit, diesen komplexen Anforderungen gerecht zu werden, wird maßgeblich darüber entscheiden, wie erfolgreich Shopping-Center in Zukunft positioniert werden können.

Potenzielle Chancen ergeben sich in absehbarer Zeit für das Segment Work & Live, da von in Schwierigkeiten geratenen Unternehmen vorentwickelte Projekte zu attraktiveren Einstiegspreisen angeboten werden müssen. Zudem ist aufgrund der hohen Mieternachfrage bei gleichzeitig drastisch gesunkener Bauaktivität insbesondere in den Asset-Klassen Logistics und Residential mit steigenden Mieten zu rechnen.

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 wird gemäß den wachsenden Anforderungen weiterentwickelt und in den operativen Markt Bereichen 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

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



Living

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

Sonstige Chancen und Risiken

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

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

3. Gesamteinschätzung

Nachdem die deutsche Wirtschaft im Jahr 2023 mit zahlreichen Herausforderungen wie geopolitischen Spannungen, Inflation, Zinswende und der Energiekrise konfrontiert war und schrumpfte, bleibt der Ausblick für 2024 verhalten. Eine mögliche Erholung des privaten Konsums im laufenden Jahr 2024 könnte durch eine nachlassende Inflation und steigende Reallöhne begünstigt werden. Dennoch werden viele Unternehmen angesichts der ungewissen Geschäftsaussichten und der geopolitischen Turbulenzen zögern, wenn es um Investitionen geht. Auch das Exportgeschäft, ein bedeutender Treiber des deutschen Wirtschaftswachstums, dürfte 2024 aufgrund der sich nur langsam erholenden Weltwirtschaft kaum Impulse erhalten.

Die ökonomische Lage unserer Geschäftspartner könnte infolge anhaltender Umsatzeinbußen aufgrund von sinkender Kaufkraft oder einer allgemeinen Zurückhaltung der Kunden beim Konsum sowie potenzieller Lieferengpässe bei Rohstoffen für beispielsweise Baustellen negativ beeinflusst werden. Diese Umstände könnten das Risiko erhöhen, dass die vertraglichen Verpflichtungen seitens der Geschäftspartner nicht oder nicht fristgemäß erfüllt werden, was zu Ausfällen oder Verzögerungen mit finanziellen Konsequenzen führen könnte. Zusätzlich könnten Insolvenzen unserer Geschäftspartner zu Leerständen in den Einkaufszentren führen.

Zum Bilanzstichtag bestehen keine unmittelbaren wesentlichen Risiken oder finanzielle Beschränkungen, die das Tagesgeschäft und die Leistung des Konzerns maßgeblich beeinflussen. Die Geschäftsführung des Mutterunternehmens setzt sich eingehend mit der aktuellen wirtschafts- und geopolitischen Lage auseinander und evaluiert deren potenzielle Auswirkungen auf den Konzern. Eine definitiv abschließende Bewertung der Auswirkungen gestaltet sich derzeit äußerst herausfordernd, da sowohl günstige Perspektiven wie die Lösung geopolitischer Konflikte und die Entwicklung des EZB-Leitzinses sowie der Inflationsrate als auch ungünstige Szenarien wie die Fortdauer geopolitischer Spannungen in Betracht gezogen werden müssen. Die Geschäftsleitung ist jedoch zuversichtlich, dass der Konzern in der Lage sein wird, seine Geschäftstätigkeit unbeeinträchtigt fortzusetzen.

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

Hamburg, 28. Oktober 2024

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 2023, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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, 29. November 2024

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Karkowski, Wirtschaftsprüferin
Reese, Wirtschaftsprüferin