

**FCR Immobilien AG,  
Pullach**

**Jahresabschluss  
zum 31. Dezember 2024 und  
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024**

## INHALTSVERZEICHNIS

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2024

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die FCR Immobilien AG, Pullach

### ***VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS***

#### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der FCR Immobilien AG - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der FCR Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft. Die in dem Abschnitt "Sonstige Informationen" genannten Teile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Wir geben kein Prüfungsurteil zu den im Abschnitt "Sonstige Informationen" genannten Bestandteilen des Lageberichts ab.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat (uneingeschränkter Bestätigungsvermerk).

#### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

#### *Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses*

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

#### **Die Bewertung der Ausleihungen an verbundene Unternehmen**

##### *Gründe für die Bestimmung als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt*

Im Jahresabschluss der FCR Immobilien AG zum 31. Dezember 2024 werden Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 90.924 ausgewiesen, die die an die eigenständigen GmbH & Co. Kommanditgesellschaften ausgereichten Darlehen zur Finanzierung der Gewerbeimmobilien enthalten. Der Anteil des Postens an der Bilanzsumme beläuft sich auf insgesamt 78,9 % und hat somit einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage der Gesellschaft.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen werden zum Nennwert bzw. bei voraussichtlich dauernder Wertminderung zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert. Insofern ist es erforderlich zu ermitteln, ob der beizulegende Wert den Buchwert unterschreitet und eine Abschreibung vorzunehmen ist.

Die Werthaltigkeitsbeurteilung der Ausleihungen an verbundene Unternehmen ist komplex und beruht auf ermessensbehafteten Annahmen. Bei den Ausleihungen an verbundene Unternehmen handelt es sich mehrheitlich um Ausleihungen an bestandshaltende Gesellschaften. Wesentliche Werttreiber der beizulegenden Werte sind damit die beizulegenden Werte der von den Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien.

Die Bewertung der Immobilien erfolgt unter Hinzuziehung externer Gutachter unter Anwendung des Ertragswertverfahrens gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Die Bewertung erfolgte auf den Bewertungsstichtag 31. Dezember 2024.

In die Bewertung der Immobilien fließen zahlreiche bewertungsrelevante Annahmen ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Annahmen können zu wesentlichen Änderungen der resultierenden beizulegenden Werte führen. Die wesentlichen Bewertungsannahmen für die Bewertung der Immobilien waren zum Bewertungsstichtag die jährlichen Mietraten sowie die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass Ausleihungen an verbundene Unternehmen nicht werthaltig sind.

#### *Prüferisches Vorgehen*

Zur Prüfung der Werthaltigkeitsbeurteilung der Ausleihungen an verbundene Unternehmen haben wir uns insbesondere mit den wesentlichen Werttreibern und den beizulegenden Werten der Immobilien auseinandergesetzt.

Unsere Prüfungshandlungen umfassten unter anderem die Beurteilung der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen, der Angemessenheit der verwendeten wesentlichen Bewertungsannahmen wie der jährlichen Mietraten sowie der angewandten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

Wir haben das Bewertungsverfahren auf Angemessenheit beurteilt und uns davon überzeugt, dass die für die Bewertung relevanten Daten und Annahmen sachgerecht für den Bewertungsstichtag erhoben wurden.

Wir haben die Angemessenheit der gewählten Bewertungsannahmen anhand einer risikoorientierten bewussten Auswahl von Immobilien beurteilt. Dabei haben wir die im Bewertungsmodell der Gutachter verarbeiteten Mietraten mit den im ERP-System hinterlegten Sollmieten verglichen. Wir haben uns zuvor von der Angemessenheit und der Funktionsfähigkeit der implementierten Kontrollen im Vermietungsprozess überzeugt, um sicherzustellen, dass die im ERP-System hinterlegten Mietraten mit den Vertragsmieten übereinstimmen. Weiterhin haben wir die bei der Bestimmung der immobilien-spezifischen Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze herangezogenen Annahmen unter Beachtung von Art und Lage der ausgewählten Objekte durch Abgleich mit markt- und branchenspezifischen Richtwerten auf Angemessenheit beurteilt.

Wir haben uns von der Qualifikation und Objektivität der von der FCR Immobilien AG für die Bewertung der Immobilien beauftragten Gutachter überzeugt.

Wir haben überprüft, ob die Buchwerte der Ausleihungen an verbundene Unternehmen u.a. durch die vom Unternehmen ermittelten beizulegenden Werte gedeckt sind.

#### *Unsere Schlussfolgerungen*

Das der Werthaltigkeitsbeurteilung der Ausleihungen an verbundene Unternehmen zugrunde liegende Vorgehen ist sachgerecht und steht im Einklang mit den Bewertungsgrundsätzen. Die Annahmen, Einschätzungen und Parameter der Gesellschaft sind sachgerecht.

### *Sonstige Informationen*

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts:

- der Verweis auf die Erklärung zur Unternehmensführung mit Corporate-Governance-Bericht gemäß § 289f HGB und die Informationen, auf die sich der Verweis bezieht,
- Versicherung der gesetzlichen Vertreter (§ 264 Abs. 2 Satz 3 HGB, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB).

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft 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 Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft 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 Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

#### *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO 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 Jahresabschlusses und Lageberichts 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 Jahresabschluss und im Lagebericht 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 Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts 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 der Gesellschaft 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 der Gesellschaft 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 Jahresabschluss und im Lagebericht 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 die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht 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.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

### ***SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN***

#### ***Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB***

##### *Prüfungsurteil*

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei "FCR Immobilien AG\_JA 2024\_neu.zip" enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat.

Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

##### *Grundlage für unser Prüfungsurteil*

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen*

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

### *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen,
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben,
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt,
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts ermöglichen.

***Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO***

Wir wurden von der Hauptversammlung am 24. Juni 2024 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 1. August 2024 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2020 als Abschlussprüfer der FCR Immobilien AG tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

***SONSTIGER SACHVERHALT - VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS***

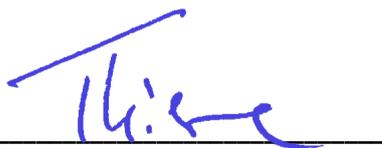
Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Jahresabschluss und dem geprüften Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und Lagebericht - auch die im Bundesanzeiger bekanntzumachenden Fassungen - sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

***VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER***

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Dr. Mathias Thiere.

Berlin, den 14. April 2025

MSW GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft



Dr. Thiere  
Wirtschaftsprüfer



Bilanz zum 31.12.2024

**FCR Immobilien AG  
Pullach****AKTIVA**

	TEUR	Geschäftsjahr TEUR	Vorjahr TEUR
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	1.959		1.735
2. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.350		1.492
	<u>          </u>	3.309	<u>          </u> 3.228
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.172		1.208
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	378		441
	<u>          </u>	1.550	<u>          </u> 1.649
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	209		211
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	90.924		94.990
3. Beteiligungen	2.035		2.000
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	553		881
5. sonstige Ausleihungen	13.024		15.706
	<u>          </u>	106.746	<u>          </u> 113.789
Summe Anlagevermögen		<u>          </u> 111.604	<u>          </u> 118.665
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Vorräte			
1. fertige Erzeugnisse und Waren		7	31
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	187		1.727
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	897		2.249
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	584		87
4. sonstige Vermögensgegenstände - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr TEUR 67 (TEUR 67)	1.081		829
	<u>          </u>	2.749	<u>          </u> 4.892
III. Wertpapiere			
1. sonstige Wertpapiere		136	243
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			
		297	3.261
Summe Umlaufvermögen		<u>          </u> 3.189	<u>          </u> 8.427
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		411	440
		<u>          </u> 115.204	<u>          </u> 127.532

## PASSIVA

	TEUR	Geschäftsjahr TEUR	Vorjahr TEUR
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		9.870	9.870
II. Kapitalrücklage		13.305	13.305
III. Gewinnrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage		279	279
IV. Bilanzgewinn		14.545	13.420
- davon Gewinnvortrag TEUR 10.953 (TEUR 9.102)			
Summe Eigenkapital		<u>37.999</u>	<u>36.874</u>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	784		625
3. sonstige Rückstellungen	<u>1.079</u>		<u>484</u>
		1.863	1.110
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Anleihen	45.736		59.353
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr TEUR 24.803 (TEUR 19.475)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr TEUR 20.933 (TEUR 39.878)			
2. Schuldscheindarlehen	20.000		20.000
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr TEUR 10.000 (TEUR 0)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr TEUR 10.000 (TEUR 20.000)			
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.623		7.476
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr TEUR 5.289 (TEUR 5.536)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr TEUR 1.334 (TEUR 1.940)			
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	379		221
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr TEUR 379 (TEUR 221)			
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.018		698
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr TEUR 1.018 (TEUR 698)			
6. sonstige Verbindlichkeiten	1.163		1.457
- davon aus Steuern TEUR 859 (TEUR 671)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit TEUR 2 (TEUR 5)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr TEUR 1.163 (TEUR 1.457)			
		<u>74.919</u>	<u>89.205</u>
<b>D. Passive latente Steuern</b>			
		422	342
		<u><u>115.204</u></u>	<u><u>127.532</u></u>

Handelsrecht

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

**FCR Immobilien AG**  
**Pullach**

	TEUR	Geschäftsjahr TEUR	Vorjahr TEUR
1. Umsatzerlöse		644	3.524
2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		2	-13
3. andere aktivierte Eigenleistungen		656	765
<b>4. Gesamtleistung</b>		<b>1.303</b>	<b>4.276</b>
5. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens und aus Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens	348		190
b) übrige sonstige betriebliche Erträge	234	582	135
			<u>326</u>
6. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	60		71
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	298	358	42
			<u>113</u>
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.490		2.102
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung TEUR 1 (TEUR 1)	258	2.748	300
			<u>2.402</u>
8. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	752		701
b) auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens - davon außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen TEUR 0 (TEUR 719)	0	752	719
			<u>1.419</u>
9. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	305		375
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	58		46
c) Reparaturen und Instandhaltungen	5		21
d) Fahrzeugkosten	104		139
e) Werbe- und Reisekosten	297		274
f) verschiedene betriebliche Kosten	2.477		2.555
g) Verluste aus Wertminderungen von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellung in die Wertberichtigung zu Forderungen	698		1.101
h) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen - davon Aufwendungen aus der Währungsumrechnung TEUR 0 (TEUR 0)	66	4.010	52
			<u>4.563</u>
10. Erträge aus Beteiligungen - davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 11.437 (TEUR 9.463)		11.787	10.143
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 3.305 (TEUR 3.409)		3.335	3.439
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen TEUR 2 (TEUR 0)		4.845	4.652
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - davon Aufwendungen aus der Zuführung und Auflösung von latenten Steuern TEUR 80 (TEUR 73)		668	705
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>3.626</b>	<b>4.329</b>
15. sonstige Steuern		34	11
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>3.593</b>	<b>4.318</b>
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		10.953	9.102
<b>18. Bilanzgewinn</b>		<b>14.545</b>	<b>13.420</b>

## Anhang der FCR Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2024

### A) Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 der FCR Immobilien AG wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Ergänzend hierzu waren die Vorschriften des Aktiengesetzes zu beachten. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren nach § 275 Abs. 2 HGB angewendet.

Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag im Regulierten Markt im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse unter der Kennnummer ISIN DE000A1YC913 und WKN A1YC91 gelistet.

Die Gesellschaft gilt als große Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 264d HGB.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert zum Vorjahresabschluss beibehalten.

### Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht:	FCR Immobilien AG
Firmensitz laut Registergericht:	Pullach im Isartal
Registergericht:	München
Register-Nr.:	HRB 210430

### B) Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden wird unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit gemäß § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB vorgenommen.

Immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

Die Finanzanlagen wurden wie folgt angesetzt und bewertet:

- Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten
- Ausleihungen zum Nennwert
- Beteiligungen und Wertpapiere des Anlagevermögens zu Anschaffungskosten

Bei einer voraussichtlich dauernden Wertminderung wird auf den niedrigeren beizulegenden Wert zum Bilanzstichtag außerplanmäßig abgeschrieben. Die Vorräte wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Sofern die Tageswerte am Bilanzstichtag niedriger waren, wurden diese angesetzt.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt, soweit nicht bei Währungspositionen gemäß § 256a HGB zum Devisenkassakurs am Abschlussstichtag umzurechnen ist oder, im Falle erkennbarer Einzelrisiken, der niedrigere beizulegende Wert anzusetzen ist.

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens werden mit den Anschaffungskosten beziehungsweise dem niedrigeren Kurs zum Abschlussstichtag bilanziert.

Die liquiden Mittel werden zu Nominalwerten angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken und notwendigen Verpflichtungen auf der Grundlage einer vernünftigen kaufmännischen Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag berücksichtigt.

Sämtliche Verbindlichkeiten sind zu ihren Erfüllungsbeträgen bilanziert, soweit nicht bei Währungspositionen gemäß § 256a HGB zum Devisenkassakurs am Abschlussstichtag umzurechnen ist.

Die Verbindlichkeiten in fremder Währung werden im Rahmen der Zugangsbewertung mit dem Kurs am Tage des Geschäftsvorfalles bewertet. Verluste aus Kursänderungen bis zum Abschlussstichtag werden stets, Gewinne aus Kursänderungen nur bei Restlaufzeiten von einem Jahr oder weniger, berücksichtigt.

### **Latente Steuern**

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen den Bewertungsansätzen in der Handelsbilanz und in der Steuerbilanz bei den Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten berechnet, soweit sich die Differenzen in späteren Jahren abbauen.

Zum Bilanzstichtag liegen zu versteuernde, temporäre Differenzen aus dem Ansatz der selbsterstellten Software in Höhe von insgesamt TEUR 422 (Vj. TEUR 342) vor. Die Bewertung der temporären Differenzen erfolgt mit dem für das Geschäftsjahr geltenden Steuersatz für Körperschaftsteuer in Höhe von 15,825 %.

Die Rechnungsabgrenzungsposten werden zum Nennwert bilanziert.

Erträge aus Beteiligungen werden grundsätzlich in dem Zeitpunkt vereinnahmt, in dem der Anspruch entstanden und der Eingang der entsprechenden Erträge bei vernünftiger kaufmännischer Beurteilung sicher zu erwarten ist.

Ein Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr fand nicht statt.

## C) Angaben zur Bilanz

### Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Zur Entwicklung der Immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen wird auf den Anlagespiegel (Anlage zum Anhang) verwiesen.

Geringwertige Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens von bis zu EUR 800 werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Der Betrag der Sofortabschreibungen beläuft sich auf TEUR 12 (Vj. TEUR 7).

Die in den Finanzanlagen ausgewiesenen Ausleihungen gegen verbundene Unternehmen enthalten die an die eigenständigen GmbH & Co. Kommanditgesellschaften ausgereichten Darlehen zur Finanzierung der Gewerbeimmobilien. Darüber hinaus hält die FCR Immobilien AG Beteiligungen an der Solutiance AG sowie an der Immoware24 GmbH. Die Wertpapiere des Umlaufvermögens bestehen aus geldmarktnahen Finanzanlagen und wurden mit den Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren Wert zum Bilanzstichtag angesetzt.

Die sonstigen Ausleihungen beziehen sich auf gegebene Darlehen an ehemalige Konzerngesellschaften.

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 201 (Vj. TEUR 592) und Darlehensforderungen in Höhe von TEUR 696 (Vj. TEUR 1.614) enthalten.

Forderungen in Höhe von TEUR 607 haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

### Angaben über die Gattung der Aktien

Das Grundkapital von TEUR 9.870 (Vj. TEUR 9.870) ist eingeteilt in:

<b>Grundkapital</b>	<b>TEUR</b>
9.870.452 Stück Stammaktien zum Nennwert von je EUR 1,00	9.870

Es handelt sich um Namensaktien.

### Angaben über das genehmigte Kapital

Das genehmigte Kapital beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 4.774 (Genehmigtes Kapital 2021/I).

### Angaben über das bedingte Kapital

Das bedingte Kapital beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 3.905 (bedingtes Kapital 2021).

**Eigenkapitalpiegel für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024**

<b>Eigenkapital (in TEUR)</b>	<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<b>Kapitalrücklage</b>	<b>Gesetzliche Rücklage</b>	<b>Bilanzgewinn</b>	<b>Gesamtkapital</b>
Stand 01.01.2024	9.870	13.305	279	13.420	36.874
Gewinnverwendung				-2.468	-2.468
Jahresüberschuss				3.593	3.593
<b>Stand 31.12.2024</b>	9.870	13.305	279	14.545	37.999

**Gewinnverwendung**

Von dem Bilanzgewinn aus dem Geschäftsjahr 2023 in Höhe von TEUR 13.420 wurde eine Ausschüttung (Bardividende) von insgesamt TEUR 2.468 beschlossen.

**Gewinn-/ Verlustvortrag bei teilweiser Ergebnisverwendung**

Bei Aufstellung der Bilanz wurde im Bilanzgewinn ein Gewinnvortrag von TEUR 10.953 einbezogen.

**Angaben und Erläuterungen zu Rückstellungen**

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen zu erwartende Ertragssteuern, variable Vergütungen sowie Jahresabschluss- und Prüfungskosten.

### Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit größer 5 Jahre und der Sicherungsrechte

Die Verbindlichkeiten sind in der folgenden tabellarischen Übersicht zusammengefasst:

Verbindlichkeiten (in TEUR)		Restlaufzeit				
		Insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Besichert
<b>Anleihen</b>	Geschäftsjahr	45.736	24.803	20.933	0	81.700
	Vorjahr	59.353	19.475	39.878	0	83.000
<b>Schuldscheindarlehen</b>	Geschäftsjahr	20.000	10.000	10.000	0	0
	Vorjahr	20.000	0	20.000	0	0
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	Geschäftsjahr	6.623	5.289	1.334	0	2.585
	Vorjahr	7.476	5.536	1.440	500	2.585
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	Geschäftsjahr	379	379	0	0	0
	Vorjahr	221	221	0	0	0
<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	Geschäftsjahr	1.018	1.018	0	0	0
	Vorjahr	698	698	0	0	0
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	Geschäftsjahr	1.163	1.163	0	0	0
	Vorjahr	1.457	1.457	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>74.919</b>	<b>42.652</b>	<b>32.267</b>	<b>0</b>	<b>84.285</b>
	<b>Vorjahr</b>	<b>89.205</b>	<b>27.388</b>	<b>61.318</b>	<b>500</b>	<b>85.585</b>

Die Besicherungen betreffen im Wesentlichen eingetragene Grundschulden.

#### Anleihen und Schuldscheindarlehen

Die FCR Immobilien AG hat zum Bilanzstichtag 31.12.2024 zwei Anleihen und zwei Schuldscheindarlehen zur Unternehmensfinanzierung ausgegeben. Darüber hinaus wurde im ersten Quartal 2025 eine neue Anleihe (6,25 % p.a.) emittiert. Mit dem öffentlichen Angebot für die neue Anleihe fand auch ein öffentliches Umtauschangebot an die Inhaber der 4,25 % Anleihe (2020/2025) statt.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Laufzeiten, Zinsverbindlichkeiten und Fälligkeiten der per 31.12.2024 bestehenden Anleihen / Schuldscheindarlehen:

Beschreibung	Laufzeit-Beginn	Laufzeit-Ende	Nominale (in TEUR)	Zins	Valutierung (in TEUR)
4,25 % Anleihe 2020-2025	01.04.2020	31.03.2025	30.000	4,25 %	24.803
7,25 % Anleihe 2023-2028	27.11.2023	26.11.2028	60.000	7,25 %	20.933
3,40 % Schuldscheindarlehen	19.11.2021	19.11.2026	10.000	3,40 %	10.000
2,95 % Schuldscheindarlehen	20.05.2022	20.05.2025	10.000	2,95 %	10.000

### Sonstige Verbindlichkeiten

Von den sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.163 (Vj. TEUR 1.457) resultieren TEUR 859 aus Steuern (Vj. TEUR 671) und aus sozialen Sicherheiten TEUR 2 (Vj. TEUR 5). Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten weiter Zinsverbindlichkeiten aus den Anleihen in Höhe von TEUR 126 (Vj. TEUR 600) sowie Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer sowie erhaltene Kautionen. Die Restlaufzeit aller sonstigen Verbindlichkeiten beträgt bis zu einem Jahr.

### Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten Verbindlichkeiten gemäß § 251 HGB

Neben den in der Bilanz aufgeführten Verbindlichkeiten sind die folgenden Haftungsverhältnisse zu vermerken:

Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB	Betrag TEUR
Aus Bürgschaften, Wechsel- und Scheckbürgschaften	29.155
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	29.155
Summe	29.155

Die vorstehenden Haftungsverhältnisse werden aus folgenden Gründen nicht bilanziert:

Mit einer Inanspruchnahme aus den Haftungsverhältnissen ist nicht zu rechnen, weil den durch vorstehende Haftungsverhältnisse gesicherten Verbindlichkeiten von verbundenen Unternehmen Vermögensgegenstände gegenüberstehen, welche die Haftungshöhe im Wert regelmäßig übersteigen.

### Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten

Die Verpflichtungen aus bestehenden Miet- und Leasingverträgen belaufen sich auf:

TEUR	bis 1 Jahr		über 1 Jahr bis 5 Jahre		über 5 Jahren	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Miet-, Leasing- und Serviceverträge	217	229	179	448	31	63

Im Wesentlichen beinhalten diese Verpflichtungen Mietverträge für Büros.

### D) Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### Erläuterung der Umsatzerlöse nach Tätigkeit

Die FCR Immobilien AG konnte im Geschäftsjahr in Summe Umsatzerlöse in Höhe von rund TEUR 644 erzielen. Davon entfallen TEUR 217 auf im Zusammenhang mit Objektverkäufen erzielte Erlöse durch die Erbringung zusätzlicher Verkaufsdienstleistungen sowie TEUR 234 auf Mieterlöse aus direkt gehaltenen Immobilien. Die Gesamtleistung in Höhe von TEUR 1.303 berücksichtigt eine Erhöhung des Bestands in Form von Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von TEUR 2 sowie andere aktivierte Eigenleistungen von TEUR 656.

#### Erläuterung der periodenfremden Erträge

In der Erfolgsrechnung sind in Summe periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 8 enthalten, dabei handelt es sich um Betriebskostenabrechnungen und Umsatzmietabrechnungen des Vorjahres.

#### Erläuterung der periodenfremden Aufwendungen

In der Erfolgsrechnung sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 195 enthalten, davon periodenfremde Aufwendungen aus Fremdleistungen in Höhe von TEUR 183 und Betriebskostenabrechnungen in Höhe von TEUR 12. Diese Aufwendungen, die einem anderen Geschäftsjahr zuzurechnen sind, resultieren aus in den Vorjahren nicht erfassten Kosten.

#### Ausschüttungssperre

Aus dem Ansatz der selbsterstellten Software in der Bilanz in Höhe von insgesamt TEUR 1.959 ergibt sich ein ausschüttungsgesperrter Betrag im Sinne von § 268 Abs. 8 HGB in Höhe von TEUR 1.537. Der Gesamtbetrag der aktivierten Entwicklungskosten im Geschäftsjahr 2024 betrug TEUR 656 (Vj. TEUR 765). Forschungskosten sind nicht angefallen.

**E) Sonstige Angaben****Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer**

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 20 (davon Vorstand: 2, übrige Mitarbeiter: 18).

**Gemäß § 285 Nr. 11 HGB wird über nachstehende Unternehmen berichtet. Hierbei liegt ein Anteilsbesitz von mindestens 20 % vor.**

<b>Gesellschaft</b>	<b>Anteil</b>	<b>Ergebnis [in TEUR]</b>	<b>Eigenkapital [in TEUR]</b>
FCR Aken GmbH & Co. KG	100 %	35,6	0,1
FCR Altena GmbH & Co. KG	100 %	5,1	-83,6
FCR Altenberg GmbH & Co. KG	100 %	7,9	0,1
FCR Aschersleben GmbH & Co. KG	100 %	13,4	0,1
FCR Bad Kissingen GmbH & Co. KG	100 %	18,7	0,1
FCR Bamberg GmbH & Co. KG	100 %	514,3	0,1
FCR Bergisch Gladbach GmbH & Co. KG	100 %	39,1	0,1
FCR Brandenburg GmbH & Co. KG	100 %	93,9	0,1
FCR Brandenburg Logistik GmbH & Co. KG	100 %	51,0	0,1
FCR Bremervörde GmbH & Co. KG	100 %	6,4	0,1
FCR Buchholz GmbH & Co. KG	100 %	13,6	0,1
FCR Bückeburg 2 GmbH & Co. KG	100 %	0,3	0,1
FCR Burg GmbH & Co. KG	100 %	8,8	0,1
FCR Cadolzburg GmbH & Co. KG	100 %	7,2	0,1
FCR Cloppenburg GmbH & Co. KG	100 %	36,0	0,1
FCR Cottbus GmbH & Co. KG	100 %	3.204,4	0,1
FCR Datteln GmbH & Co. KG	100 %	0,5	0,1
FCR Dettingen unter Teck GmbH & Co. KG	100 %	-36,9	-68,6
FCR Duisburg 2 GmbH & Co. KG	100 %	601,1	0,1
FCR Dürrröhrsdorf-Dittersbach GmbH & Co. KG	100 %	19,5	0,1
FCR Eching GmbH & Co. KG	100 %	772,0	0,1
FCR Eilenburg GmbH & Co. KG	100 %	55,7	0,1
FCR Eisenach GmbH & Co. KG	100 %	1.243,5	0,1
FCR Finsterwalde GmbH & Co. KG	100 %	38,2	0,1
FCR Gera AMTP GmbH & Co. KG	100 %	-196,1	-589,9
FCR Gera BIBC GmbH & Co. KG	100 %	0,7	-49,9
FCR Glückstadt GmbH & Co. KG	100 %	27,0	0,1
FCR Görlitz Hopfenfeld GmbH & Co. KG	100 %	149,4	0,1
FCR Görlitz Hugo-Meyer GmbH & Co. KG	100 %	261,7	0,1
FCR Gräfenhainichen GmbH & Co. KG	100 %	7,2	-62,0

<b>Gesellschaft</b>	<b>Anteil</b>	<b>Ergebnis [in TEUR]</b>	<b>Eigenkapital [in TEUR]</b>
FCR Grimmen GmbH & Co. KG	100 %	3,8	0,1
FCR Gronau GmbH & Co. KG	100 %	21,3	0,1
FCR Guben GmbH & Co. KG	100 %	14,8	0,1
FCR Gummersbach GmbH & Co. KG	100 %	45,4	-409,8
FCR Gummersbach 2 GmbH & Co. KG	100 %	69,5	0,1
FCR Hagen GmbH & Co. KG	100 %	296,8	0,1
FCR Hagen 2 GmbH & Co. KG	100 %	2,5	0,1
FCR Hambühren GmbH & Co. KG	100 %	38,0	0,1
FCR Hamm GmbH & Co. KG	100 %	15,6	0,1
FCR Herford GmbH & Co. KG	100 %	22,9	0,1
FCR Höchststadt GmbH & Co. KG	100 %	7,3	0,1
FCR Jüterbog GmbH & Co. KG	100 %	122,0	0,1
FCR Kaiserslautern GmbH & Co. KG	100 %	471,1	0,1
FCR Kaltennordheim GmbH & Co. KG	100 %	35,1	0,1
FCR Kitzbühel GmbH & Co. KG	100 %	-30,3	1,0
FCR Köpenick GmbH & Co. KG	100 %	0,5	0,1
FCR Ludwigslust GmbH & Co. KG	100 %	56,5	-21,4
FCR Lügde GmbH & Co. KG	100 %	0,3	0,1
FCR Marktredwitz GmbH & Co. KG	100 %	4,9	0,1
FCR Meerane GmbH & Co. KG	100 %	-33,4	-117,7
FCR Monument Investment S.L.	100 %	1,3	-404,3
FCR Munster GmbH & Co. KG	100 %	25,0	0,1
FCR Neumünster GmbH & Co. KG	100 %	19,6	0,1
FCR Neustrelitz GmbH & Co. KG	100 %	63,2	0,1
FCR Nienburg GmbH & Co. KG	100 %	36,0	0,1
FCR Osterode GmbH & Co. KG	100 %	10,1	0,1
FCR Pforzheim GmbH & Co. KG	100 %	56,3	0,1
FCR Prettin GmbH & Co. KG	100 %	149,4	0,1
FCR Pulsnitz GmbH & Co. KG	100 %	44,7	0,1
FCR Rastatt GmbH & Co. KG	100 %	-706,3	-927,5
FCR Ruhla GmbH & Co. KG	100 %	173,2	0,1
FCR Salzwedel GmbH & Co. KG	100 %	5,1	0,1
FCR Salzwedel Office GmbH & Co. KG	100 %	0,2	-25,1
FCR Scheßlitz GmbH & Co. KG	100 %	-13,5	-13,4
FCR Schleiz GmbH & Co. KG	100 %	4,8	-166,6
FCR Schwalbach GmbH & Co. KG	100 %	-194,4	-194,3
FCR Schwandorf GmbH & Co. KG	100 %	111,6	0,1
FCR Seesen GmbH & Co. KG	100 %	-53,3	-622,4
FCR Siegen GmbH & Co. KG	100 %	690,8	0,1

Gesellschaft	Anteil	Ergebnis [in TEUR]	Eigenkapital [in TEUR]
FCR Soltau GmbH & Co. KG	100 %	0,7	0,1
FCR Soltau Zentrallager GmbH & Co. KG	100 %	174,7	0,1
FCR Teistungen GmbH & Co. KG	100 %	0,1	0,1
FCR Uelzen GmbH & Co. KG	100 %	11,3	0,1
FCR Uelzen Office GmbH & Co. KG	100 %	62,9	0,1
FCR Vohenstrauß GmbH & Co. KG	100 %	7,6	0,1
FCR Wasungen GmbH & Co. KG	100 %	35,9	0,1
FCR Weidenberg GmbH & Co. KG	100 %	-43,9	-53,9
FCR Welzow GmbH & Co. KG	100 %	104,6	0,1
FCR Werdau GmbH & Co., KG	100 %	189,8	0,1
FCR Westeregeln GmbH & Co. KG	100 %	5,4	0,1
FCR Wismar 2 GmbH & Co. KG	100 %	93,9	0,1
FCR Wittenberge GmbH & Co. KG	100 %	11,4	0,1
FCR Wittingen GmbH & Co. KG	100 %	17,8	0,1
FCR Workx GmbH & Co. KG	100 %	96,0	0,1
FCR Zeithain Fachmarkt GmbH & Co. KG	100%	142,2	0,1
FCR Zeithain GmbH & Co. KG	100 %	444,2	0,1
FCR Zella-Mehlis GmbH & Co. KG	100 %	-18,5	-18,4
FCR Zerbst GmbH & Co. KG	100 %	72,7	0,1
FCR Zeulenroda GmbH & Co. KG	100 %	73,8	0,1
FCR Zeulenroda-Triebes Fachmarkt GmbH & Co. KG	100 %	19,0	0,1

### Vorratsgesellschaften

Gesellschaft	Anteil	Ergebnis [in TEUR]	Eigenkapital [in TEUR]
FCR Bechhofen GmbH & Co. KG	100 %	-0,5	-0,8
FCR Betzdorf GmbH & Co. KG	100 %	-0,5	-0,8
FCR Calbe GmbH & Co. KG	100 %	-0,4	-0,7
FCR Chemnitz GmbH & Co. KG	100 %	-0,5	-0,8
FCR Cuxhaven GmbH & Co. KG	100 %	-0,5	-0,8
FCR Germersheim GmbH & Co. KG	100 %	-0,6	-0,9
FCR Gernrode GmbH & Co. KG	100 %	-0,5	-0,8
FCR Memmingen GmbH & Co. KG	100 %	-0,6	-0,9
FCR Merzen GmbH & Co. KG	100 %	-0,4	-0,7
FCR Neunkirchen GmbH & Co. KG	100 %	-0,4	-0,7
FCR Neustrelitz 2 GmbH & Co. KG	100 %	-0,6	-0,9
FCR Olpe GmbH & Co. KG	100 %	-0,3	-0,6

**Sonstige Gesellschaften**

<b>Gesellschaft</b>	<b>Anteil</b>	<b>Ergebnis [in TEUR]</b>	<b>Eigenkapital [in TEUR]</b>
FCR Immobilien AG	100 %	3.592,5	37.999,2
FCR Innovation GmbH	100 %	37,0	-889,8
FCR Service GmbH	100 %	3,0	89,1
FCR Solar GmbH	100 %	1,0	30,8
FCR Verwaltungs GmbH	100 %	0,1	-101,0

Die Beteiligung an der Solutiance AG beträgt zum 31.12.2024 aufgrund wechselnder Anteilsverhältnisse 8,3 % (Vj. 13,7 %) und wird daher gemäß § 285 Nr. 11 HGB nicht in den obenstehenden Tabellen ausgewiesen.

**Konzernzugehörigkeit**

Die FCR Immobilien AG wurde in den Konzernabschluss der FCR Immobilien AG, Pullach im Isartal, einbezogen.

Die FCR Immobilien AG stellt den Konzernabschluss für den größten Konzernkreis auf. Der Konzernabschluss ist auf der Internetseite der FCR Immobilien AG abrufbar.

**Angaben über das Bestehen einer Beteiligung an der Gesellschaft, die nach § 20 Abs. 1 oder 4 AktG der Gesellschaft mitgeteilt worden ist**

Die RAT Asset & Trading GmbH und die CM Center Management GmbH haben der FCR Immobilien Aktiengesellschaft gemäß § 40 Abs. 1 WpHG am 21.04.2022 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der FCR Immobilien Aktiengesellschaft, Pullach i. Isartal, Deutschland, am 25.09.2021 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag direkt und indirekt 64,41 % (das entspricht 6.288.495 Stimmrechten) betragen hat.

Zum 31. Dezember 2024 halten die RAT Asset & Trading GmbH, Pullach i. Isartal, (Mutterunternehmen i.S.v. § 285 Nr. 14 HGB) 42,23 % (Vorjahr: 42,08 %) und die CM Center Management GmbH, Pullach i. Isartal, 23,05 % (Vorjahr: 23,05 %) der Anteile an der FCR Immobilien AG.

**F) Organmitglieder**

**Namen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats**

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres bildeten die folgenden Personen den Vorstand:

Falk Raudies	Vorsitzender des Vorstands
Christoph Schillmaier	Finanzvorstand

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres gehörten die folgenden Personen dem Aufsichtsrat an:

Prof. Dr. Franz-Joseph Busse	ausgeübter Beruf:	Hochschullehrer
Hanjo Schneider	ausgeübter Beruf:	Unternehmer
Ludwig A. Fuchs	ausgeübter Beruf:	Geschäftsführer

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats war im Geschäftsjahr Prof. Dr. Franz-Joseph Busse. Der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats war im Geschäftsjahr Hanjo Schneider.

**Angaben nach § 285 Nr. 9c HGB**

Gegenüber dem Vorstand und Aufsichtsrat bestehen keine Vorschüsse oder Kredite.

**Gesamtbezüge nach § 285 Nr. 9a und 9b HGB für Vorstand und Aufsichtsrat**

Die Vergütung des Vorstands betrug im Geschäftsjahr 2024 insgesamt TEUR 1.244 (Vorjahr: TEUR 791). Dabei handelt es sich um erfolgsabhängige Boni für das Geschäftsjahr 2023 und die Festvergütung für das Geschäftsjahr 2024. Die Festvergütung inklusive Nebenleistungen bemisst sich auf TEUR 470 und die einjährige variable Vergütung auf TEUR 510. Die langfristige Vergütung des Vorstands der FCR beträgt im Geschäftsjahr 2024 TEUR 264

Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr 2024 eine Vergütung in Höhe von TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 35). Jedes Mitglied des Aufsichtsrats erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von TEUR 10 zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Eineinhalbfache der vorstehenden festen Vergütung.

**Tätigkeiten von Vorstandsmitgliedern in Gesellschaften außerhalb von FCR**

**Herr Falk Raudies, Vorsitzender des Vorstands:**

- 2017 - 2020    Aufsichtsratsvorsitzender der RAT Asset & Trading AG
- 2020 - 2022    Mitglied des Börsenrats der Börse München
- Seit 2020        Geschäftsführender Gesellschafter der RAT Asset & Trading GmbH
- Seit 2022        Aufsichtsrat der Solutiance AG

Herr Falk Raudies übte darüber hinaus in den letzten fünf Jahren keine weiteren Organtätigkeiten aus.

**Herr Christoph Schillmaier, Vorstand:**

Herr Christoph Schillmaier übte in den letzten fünf Jahren keine weiteren Organtätigkeiten aus.

**Tätigkeiten von Aufsichtsratsmitgliedern in Gesellschaften außerhalb von FCR**

Die Namen und Haupttätigkeiten der gegenwärtigen Mitglieder des Aufsichtsrats der FCR Immobilien AG sind:

Name	Haupttätigkeiten außerhalb der FCR-Gruppe
Prof. Dr. Franz-Joseph Busse	Hochschullehrer für Finanzwirtschaft und Bankbetriebslehre, Allfinanz, Versicherungswirtschaft und Risikomanagement an der Hochschule für angewandte Wissenschaften in München
Hanjo Schneider	Unternehmer
Ludwig A. Fuchs	Geschäftsführer bei der FAME Invest & Management GmbH

*Herr Prof. Dr. Franz-Joseph Busse:*

Professor Dr. Franz-Joseph Busse studierte nach Abitur, Wehrdienst sowie einer Ausbildung bei der BfG Bank AG Betriebswirtschaftslehre an den Universitäten Würzburg, Grenoble und München. 1973 beendete er das Studium als Diplomkaufmann an der Ludwig-Maximilians-Universität München und promovierte. Danach hatte er verschiedene Managementpositionen in der freien Wirtschaft inne, so im Generali-Konzern und später als Vorstandsvorsitzender einer deutsch-arabischen Aktiengesellschaft mit Sitz in Kairo. Seit 1982 lehrt Herr Prof. Dr. Franz-Joseph Busse Finanzwirtschaft und Bankbetriebslehre, Allfinanz, Versicherungswirtschaft und Risikomanagement an der Hochschule für angewandte Wissenschaften in München. Er ist Gründer der Infinanz GmbH in München. Darüber hinaus bekleidete er Beirats- und Beratungsmandate und bisher 13 Aufsichtsratsmandate. Aktuell ist Herr Prof. Dr. Franz-Joseph Busse Vorsitzender des Aufsichtsrats der Scheelen AG, Waldshut-Tiengen, sowie Vorsitzender des Aufsichtsrats der FCR Immobilien AG.

Die folgende Übersicht gibt die von Herrn Prof. Dr. Franz-Joseph Busse in den letzten fünf Jahren ausgeübten Funktionen als Mitglied des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans oder als Partner (d.h. Gesellschafter einer Personengesellschaft) in Gesellschaften außerhalb der FCR-Gruppe wider:

Gesellschaft	Funktion	von - bis
Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG, Dortmund	Beirat	2014 bis 2019
Scheelen AG, Waldshut-Tiengen	Vorsitzender des Aufsichtsrats	seit 2003

*Herr Hanjo Schneider:*

Hanjo Schneider hat eine betriebswirtschaftliche Ausbildung und ein Executive MBA in den USA abgeschlossen. Er startete seine berufliche Laufbahn 1986 bei namhaften internationalen Konzernen (Dun & Bradstreet, Danzas) und war für diese Unternehmen in verschiedenen Ländern in Geschäftsführungspositionen in Europa, Asien und den USA tätig. Er baute in weniger als 10 Jahren die stark deutsch geprägte Hermes Gruppe zum größten privaten Paket Dienstleister in Europa auf (Umsatzvolumen in 2018 über EUR 3 Mrd.). Im Jahre 2002 agierte er zunächst als CEO der Hermes Gruppe, 2008 wurde er in den Vorstand der Otto Gruppe berufen. In 2015 übernahm er den Vorsitz des Aufsichtsrats der Hermes Gruppe.

Herr Hanjo Schneider übte in den letzten fünf Jahren keine Funktion als Mitglied des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans oder als Partner (d.h. Gesellschafter einer Personengesellschaft) in Gesellschaften außerhalb der FCR-Gruppe aus.

*Herr Ludwig A. Fuchs:*

Ludwig A. Fuchs schloss sein Studium der Betriebswirtschaftslehre an der Ludwig-Maximilians-Universität 1992 als Diplom Kaufmann ab. 1996 absolvierte er einen MBA an der INSEAD. Nach

Stationen bei Roland Berger und PFW Partner gründete er 1999 die Realtime Technology AG, einen weltweit führenden Anbieter in Sachen 3D / Virtual Reality für industrielle Anwendungen, deren CEO er bis 2014 war. Er forcierte das Wachstum der Realtime Technology AG von drei auf über 750 Mitarbeiter und führte die Realtime Technology AG im Rahmen eines IPO an die Börse. Seit 2014 ist er geschäftsführender Gesellschafter der FAME Investment & Management GmbH, die weltweit ca. 20 Beteiligungen an Technologie Start-ups und Wachstumsunternehmen hält.

Die folgende Übersicht spiegelt die von Herrn Ludwig Fuchs in den letzten fünf Jahren ausgeübten Funktionen als Mitglied des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans oder als Partner (d.h. Gesellschafter einer Personengesellschaft) in Gesellschaften außerhalb der FCR-Gruppe wider:

Gesellschaft	Funktion	von - bis
FAME Invest & Management GmbH	Geschäftsführer	seit 2014
Fuchs Asset Management	Geschäftsführer	seit 2014
LFL Inc., London	Managing Director	seit 2009
LAF Inc., London	Managing Director	seit 2014
Oimara Capital, London	Managing Director	seit 2020
Traxxall Technologies, Montreal	Mitglied des Board of Directors	2018 bis 2022

### Entsprechenserklärung nach § 161 AktG

Die Erklärung nach § 161 AktG (Corporate Governance Kodex) wurde abgegeben und auf der Internetseite unter <https://fcr-immobilien.de/corporate-governance/> öffentlich zugänglich gemacht.

### Ergebnisverwendung

Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn aus dem abgelaufenen Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 14.545 zur Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,45 je dividendenberechtigter Aktie zu verwenden und den restlichen Betrag auf neue Rechnung vorzutragen.

### Abschlussprüferhonorar

Auf die Angabe des von dem Abschlussprüfer berechneten Gesamthonorars wird nach § 285 Nr. 17 HGB verzichtet, da die Angaben im Konzernabschluss der FCR Immobilien AG erfolgen.

### G) Vorgänge von besonderer Bedeutung

Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 erfolgte der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang (BNL) von einer in 2024 veräußerten / notariell beurkundeten Immobilie.

Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 erfolgte der notarielle Verkauf des Objekts in Jüterbog.

Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 erfolgte der Verkauf der Anteile an der Immoware24 GmbH für 25 Mio. Euro.

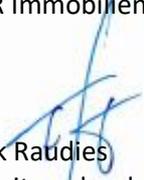
Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 erfolgte die Neuemission der 6,25 %-Anleihe 2025/2030.

Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 erfolgte die prospektgemäße Rückzahlung der 4,25 %-Anleihe 2020/2025.

Darüber hinaus liegen keine weiteren Vorgänge von besonderer Bedeutung zwischen dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 und der Erstellung dieses Berichts vor.

Pullach im Isartal, 07.04.2025

FCR Immobilien AG

  
Falk Raudies  
Vorsitzender des Vorstands

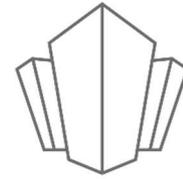
  
Christoph Schillmaier  
Finanzvorstand

## Anlagenspiegel zum 31.12.2024

FCR Immobilien AG  
Pullach

	Anschaffungs-, Herstellungskosten 01.01.2024 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Umbuchungen TEUR	Anschaffungs-, Herstellungskosten 31.12.2024 TEUR	kumulierte Abschreibung 01.01.2024 TEUR	Abschreibung Geschäftsjahr TEUR	Abgänge TEUR	Umbuchungen TEUR	kumulierte Abschreibung 31.12.2024 TEUR	Zuschreibung Geschäftsjahr TEUR	Buchwert Geschäftsjahr 31.12.2024 TEUR	Buchwert Vorjahr 31.12.2023 TEUR
<b>A. Anlagevermögen</b>													
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	2.118	504			2.622	383	280			663		1.959	1.735
2. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.568	152			2.720	1.075	295			1.371		1.350	1.492
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>4.686</b>	<b>656</b>			<b>5.342</b>	<b>1.458</b>	<b>575</b>			<b>2.033</b>		<b>3.309</b>	<b>3.228</b>
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und	1.612				1.612	404	36			440		1.172	1.208
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.030	95	61		1.064	589	140	43		686		378	441
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>2.642</b>	<b>95</b>	<b>61</b>		<b>2.676</b>	<b>993</b>	<b>177</b>	<b>43</b>		<b>1.127</b>		<b>1.550</b>	<b>1.649</b>
III. Finanzanlagen													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	211	-2		0	209	0				0		209	211
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	94.990	-4.066			90.924	0				0		90.924	94.990
3. Beteiligungen	2.000	35			2.035	0				0		2.035	2.000
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	881		328		553	0				0		553	881
5. sonstige Ausleihungen	15.706	-5.625		2.942	13.024	0				0		13.024	15.706
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>113.789</b>	<b>-9.657</b>	<b>328</b>	<b>2.943</b>	<b>106.746</b>	<b>0</b>				<b>0</b>		<b>106.746</b>	<b>113.789</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>121.116</b>	<b>-8.906</b>	<b>389</b>	<b>2.943</b>	<b>114.764</b>	<b>2.451</b>	<b>752</b>	<b>43</b>		<b>3.160</b>		<b>111.604</b>	<b>118.665</b>

# Lagebericht der FCR Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2024



FCR Immobilien

## 1. Grundlagen der Gesellschaft

### 1.1 Geschäftsmodell

Kontinuität und Innovation prägen die FCR Immobilien AG („FCR“) als klarer Bestandshalter auch im Geschäftsjahr 2024. Auf Basis der bewährten Positionierung als Handelsimmobilien-Spezialist fokussiert sich FCR auf etablierte Sekundärstandorte in Deutschland. Vor allem zwei Gründe sind hierfür anzuführen: Zum einen bieten diese Sekundärstandorte durch ihre Lage überdurchschnittliche Renditepotenziale, und zum anderen können sie eine langfristig stabilere Miet- und Wertentwicklung aufweisen, als die auf Konjunkturzyklen volatiler reagierenden Immobilienmärkte an Primärstandorten. Der Fokus der Geschäftsaktivitäten liegt auf der Bestandshaltung von Immobilien. Der stetige Ausbau stabiler Mieterträge steht somit im Zentrum der FCR-Geschäftspolitik. Die gesamte Wertschöpfung mit dem Schwerpunkt Immobilienbewirtschaftung wird durch die hohe Innovationskraft von FCR akzeleriert. So unterstützt die eigenentwickelte Software alle Prozesse vom Ankauf bis zu einem etwaigen Verkauf einer Immobilie.

Im Rahmen der Geschäfts- und Wachstumsstrategie als Bestandshalter fokussiert sich FCR maßgeblich auf die Durchdringung des deutschen Marktes in der Kern-Assetklasse Handel, und hier schwerpunktmäßig auf Einkaufs- und Fachmärkte, Nahversorger und Drogerien. So ist das Immobilienportfolio der FCR auch gekennzeichnet durch bonitätsstarke und überwiegend lebensmittelgeankerte Ankermieter. Zum qualitativen und quantitativen Ausbau des Immobilienportfolios, welcher auch maßgeblich von laufenden Maßnahmen im Bereich Digitalisierung unterstützt wird, können auch in den Asset Klassen Logistik und Light Industrial entsprechende Ankäufe erfolgen.

Zum Stichtag 31.12.2024 umfasste das Immobilienportfolio der FCR Immobilien AG und ihrer Tochtergesellschaften inklusive aller notariell beurkundeten Verkäufe insgesamt 84 Immobilien mit einer Nutzfläche von rund 446 Tsd. m<sup>2</sup>. Aufgrund erfolgreicher Vermietungsaktivitäten konnte FCR im Geschäftsjahr 2024 die Vermietungsquote mit 94,1 % auf dem hohen Niveau des Vorjahres (94,0 %) halten. Die konstant hohe Vermietungsquote und damit die sehr gute Qualität im Portfolio ist primär auf das aktive Asset Management zurückzuführen. Die FCR hält gemäß ihrer klaren Positionierung vorrangig Objekte im Bereich Handelsimmobilien.

Die Aktien der FCR Immobilien AG sind seit dem 07.11.2018 an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert und zudem auch im m:access an der Börse München. Seit 30.10.2020 notiert die FCR-Aktie – nach einem Segment-Upgrade – im regulierten Markt, General Standard, der Börse Frankfurt.

#### 1.1.1 Einkauf und Investitionsstrategie

Typischerweise investiert die FCR Immobilien AG in Bestandsimmobilien, die in kleineren und mittelgroßen Städten gelegen sind und sich sowohl über viele Jahre hinweg nachhaltig etabliert haben, als auch über ihre Mieterstruktur ein an den Mikrostandort angepasstes Angebot von Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sicherstellen. Zu den Mietern gehören in der Regel Lebensmitteldiscounter, Nahversorger und Drogerien.

Das Ankaufsvolumen liegt dabei in der Regel zwischen 1 und 70 Mio. Euro, bei entsprechenden Opportunitäten kann das Volumen auch bis 100 Mio. Euro betragen.

Die FCR Immobilien AG ist bestrebt, die Immobilien schwerpunktmäßig auch aus Sondersituationen zu erwerben, um deutlich überdurchschnittliche Mietrenditen zu generieren. Der Zugriff auf diese attraktiven Standorte gelingt der FCR Immobilien AG über ein breites Netzwerk, welches sie sich durch eine langjährige Expertise und durch Kontakte zu Banken, Immobilienfirmen, Marktintermediären und Fondsgesellschaften aufgebaut hat.

### **1.1.2 Finanzierungsstruktur**

Im Rahmen der Refinanzierung der Immobilienerwerbe achtet die FCR Immobilien AG darauf, Darlehensverträge auf non-recourse Basis abzuschließen. Bei den Darlehen handelt es sich typischerweise um Tilgung- und Annuitätendarlehen bei vorrangig regionalen und lokalen Kreditinstituten. Hierbei entscheidet die FCR Immobilien AG jeweils im Einzelfall und in Abhängigkeit der geplanten Verweildauer der Immobilie im Portfolio der FCR-Gruppe, ob diese Bankfinanzierung entweder langfristig oder kurzfristig ausgestaltet wird. Darüber hinaus nimmt die FCR Immobilien AG Darlehen in Form von Schuldscheindarlehen und Anleihen im Rahmen einer ausgewogenen Finanzierungsstruktur auf.

### **1.1.3 Bestandshaltung und aktives Asset Management**

Die Bestandshaltung ist das Kerngeschäft der FCR. Im Rahmen dieses Kerngeschäfts steht das aktive Asset Management im Zentrum der Geschäftsaktivitäten. Das aktive Asset Management umfasst im Besonderen die Optimierung der baulichen und wirtschaftlichen Substanz der Objekte sowie die Optimierung der Mieterstruktur, der Mieterträge und der Mietlaufzeiten. Im Geschäftsjahr 2024 konnte die FCR Immobilien AG in diesem Zuge zahlreiche neue, langfristige Mietverträge und Mietvertragsverlängerungen, insbesondere auch mit Ankermietern, abschließen und somit stabile und auch zusätzliche Mieteinnahmen über den jeweiligen Zeitraum sichern. Im Geschäftsjahr 2024 hat FCR seine Nachhaltigkeitsoffensive weitergeführt und in diesem Rahmen die Voraussetzungen für die entsprechende Ausstattung von FCR-Standorten mit einer Ladeinfrastruktur für Elektroautos sowie mit Photovoltaikanlagen weiter fortgesetzt. Die FCR Immobilien AG hat zum Zwecke der Installation von Elektroladesäulen an ihren Standorten Verträge mit zwei führenden Betreibern von Elektro-Ladestationen in Europa geschlossen. Dadurch kann die FCR Immobilien AG ihren Anspruch erfüllen, ökologische mit ökonomischen Zielen zu verbinden. Im Rahmen der geplanten Installation von Photovoltaikanlagen agiert die FCR Immobilien AG als möglicher Investor und Betreiber. Hier besteht das Potenzial, bei den FCR-Bestandsobjekten die Energieversorgung auf Solarstrom umzustellen und damit von fossilen Energieträgern weniger abhängig bzw. unabhängig zu werden.

### **1.1.4 Ertragsmodell**

Ihre Erträge erwirtschaftet die FCR Immobilien AG auf Basis ihres Geschäftsmodells im Wesentlichen aus der Vermietung der direkt und indirekt gehaltenen Bestandsimmobilien. Erträge aus opportunistischen Verkäufen einzelner Gewerbeobjekte ergänzen das FCR-Ertragsmodell.

### 1.1.5 Steuerungssystem

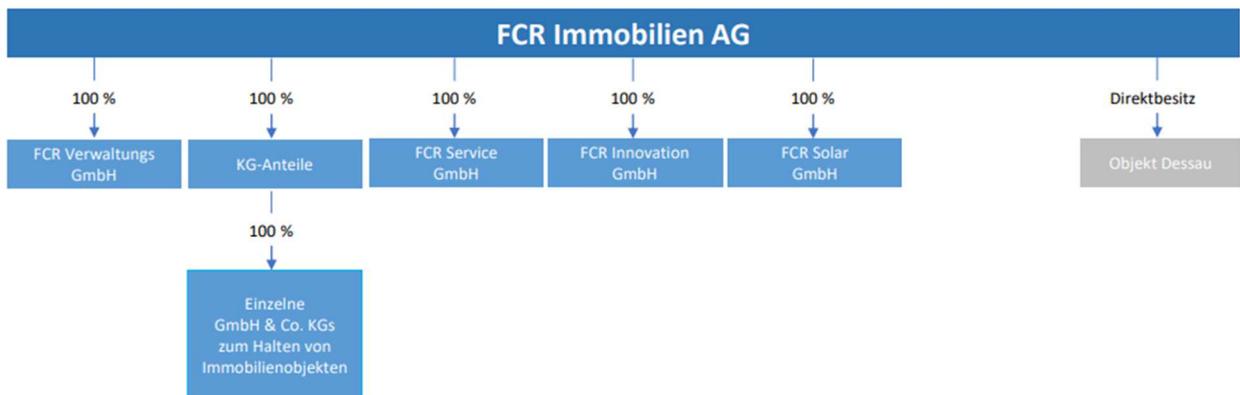
Auf Gesamtportfolioebene sowie auf Einzelobjektebene steuert FCR den Konzern primär nach den nicht-finanziellen Leistungsindikatoren Vermietungsquote und WAULT. Auf Finanzebene steuert FCR den Konzern primär nach den Leistungsindikatoren EBT und Funds from Operations (FFO). Die Steuerung auf Ebene der FCR Immobilien AG erfolgt nach dem Vorsteuerergebnis (EBT). FCR verfügt über systemisch unterstützte Planungsinstrumente wie z. B. einer Unternehmens- und tagesaktuellen Liquiditätsplanung, die zur strategischen als auch zur operativen Planung herangezogen werden.

### 1.2 Konzernstruktur

Es werden alle neu erworbenen Immobilien in eigenständigen GmbH & Co. Kommanditgesellschaften gehalten. Die Kommanditanteile befinden sich jeweils zu 100 % im Besitz der FCR Immobilien AG. Die Geschäftsführung der GmbH & Co. KG erfolgt über den Komplementär (FCR Verwaltungs GmbH), der ebenfalls eine 100 % Tochter der FCR Immobilien AG ist. Die FCR Immobilien AG ist die Hauptgesellschaft, welche die in ihrem Bestand stehenden Gewerbeimmobilien selbst verwaltet. An den Tochtergesellschaften ist sie jeweils zu 100 % beteiligt.

- a) FCR Verwaltungs GmbH  
Die FCR Verwaltungs GmbH ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der FCR Immobilien AG. Gegenstand der Tochtergesellschaft ist die reine Vermögensverwaltung.
- b) FCR Service GmbH  
Die in 2017 gegründete FCR Service GmbH ist eine 100 %-Tochter der FCR Immobilien AG und erbringt Dienstleistungen rund um den An- und Verkauf sowie die Verwaltung von Immobilien. Die Gesellschaft nahm zu Beginn des Geschäftsjahres 2018 ihre operative Tätigkeit auf.
- c) FCR Innovation GmbH  
An dieser in 2018 gegründeten Gesellschaft ist die FCR Immobilien AG zu 100 % beteiligt. Gegenstand des Unternehmens ist die Softwareentwicklung und das Halten von Unternehmensanteilen, insbesondere im Bereich „Künstliche Intelligenz“.
- d) FCR Solar GmbH  
Die Gesellschaft wurde 2022 gegründet und ist eine 100 %-Tochter der FCR Immobilien AG. Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung, Vermietung sowie der Verkauf von Photovoltaikanlagen.

Zum Stichtag 31.12.2024 stellt sich die Konzernstruktur wie folgt dar:



### 1.3 Immobilienportfolio per 31.12.2024

#### 1.3.1 Veränderungen im Immobilienportfolio 2024

Zu Beginn des Geschäftsjahres, also zum 01.01.2024, bestand das direkt oder indirekt gehaltene Immobilienportfolio der FCR Immobilien AG aus insgesamt 95 Immobilien.

Während des Geschäftsjahres 2024 wurden 7 Immobilien verkauft. Ergänzend dazu fanden auch Teilverkäufe in Gummersbach statt. Von weiteren 3 Objekten, die in 2023 verkauft wurden, fand im Geschäftsjahr 2024 der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten (BNL) statt. Zudem wurde ein Objekt, das 2020 notariell erworben wurde, rückabgewickelt. Da der BNL für dieses Objekt in der Vergangenheit noch nicht übergegangen ist, hat diese Rückabwicklung keine bilanzielle Auswirkung. Damit reduzierte sich das Immobilienportfolio der FCR-Gruppe auf 84 Immobilien mit einer Gesamtnutzfläche von rund 446 Tsd. m<sup>2</sup>.

#### Neuerwerbe:

In 2024 wurden keine neuen Immobilien erworben.

#### Verkäufe:

Neben der Erzielung regelmäßiger Cashflows aus Mieteinnahmen wurden auch Verkaufserlöse realisiert.

Während des Geschäftsjahres 2024 konnte die FCR-Gruppe erfolgreich insgesamt 7 Immobilien mit BNL 2024 veräußern, in alphabetischer Reihenfolge: Cottbus, Duisburg, Eching, Hagen, Ruhla, Santa Ponca (Spanien) sowie Schwandorf. Zusätzlich fanden noch Teilverkäufe in Gummersbach statt.

Zudem wurde im Geschäftsjahr 2024 eine Immobilie (Weidenberg) mit BNL 2025 verkauft.

### 1.3.2 Das Immobilienportfolio per 31.12.2024

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das FCR-Bestandsportfolio per 31.12.2024.

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Vermietungsstand (in %)</b>	<b>WAULT (in Jahre)</b>
Supermarkt Aken	Sachsen-Anhalt	100	1,6
Wohn- und Geschäftshaus Altena	Nordrhein-Westfalen	64	15,5
Fachmarkt Altenberg	Sachsen	100	3,9
Supermarkt Aschersleben	Sachsen-Anhalt	93	0,8
Supermarkt Bad Kissingen	Bayern	100	0,3
Fachmarkt Bergisch Gladbach	Nordrhein-Westfalen	100	5,6
Fachmarktzentrum Brandenburg an der Havel	Brandenburg	100	4,1
Logistikimmobilie Brandenburg	Brandenburg	100	3,1
Fachmarkt Bremervörde	Niedersachsen	100	12,5
Fachmarkt Buchholz	Niedersachsen	100	12,5
Fachmarkt Bückeburg	Niedersachsen	100	0,1
Fachmarkt Burg	Schleswig-Holstein	100	12,5
Fachmarkt Cadolzburg	Bayern	100	2,8
Fachmarkt Cloppenburg	Niedersachsen	100	5,2
Supermarkt Datteln	Nordrhein-Westfalen	100	8,9
Fachmarktzentrum Dessau	Sachsen-Anhalt	94	2,8
Geschäftshaus Dettingen unter Teck	Baden-Württemberg	100	8,0
Fachmarkt Dresden	Sachsen	100	2,9
Fachmarkt Dürrröhrsdorf-Dittersbach	Sachsen	100	5,4
Fachmarktzentrum Eilenburg	Sachsen	100	4,4
Einkaufszentrum Eisenach	Thüringen	98	2,9
Einkaufszentrum Finsterwalde	Brandenburg	100	5,0
Einkaufszentrum	Thüringen	77	1,8

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Vermietungs- stand (in %)</b>	<b>WAULT (in Jahre)</b>
Gera Amthor-Passage			
Einkaufszentrum Gera Bieblach-Center	Thüringen	80	5,2
Fachmarkt Glückstadt	Schleswig-Holstein	100	12,5
Wohn- und Geschäftshäuser Görlitz	Sachsen	100	9,2
Fachmarktzentrum Görlitz Hopfenfeld	Sachsen	100	3,9
Fachmarktzentrum Gräfenhainichen	Sachsen-Anhalt	100	4,7
Fachmarktzentrum Grimmen	Mecklenburg-Vorpommern	90	9,5
Fachmarkt Gronau	Nordrhein-Westfalen	100	5,6
Supermarkt Guben	Brandenburg	100	2,8
Geschäftshaus Gummersbach	Nordrhein-Westfalen	100	2,4
Einkaufszentrum Gummersbach	Nordrhein-Westfalen	100	1,3
Fachmarkt Hagen II	Nordrhein-Westfalen	100	4,1
Fachmarktzentrum Hambühren	Niedersachsen	100	6,3
Fachmarkt Hamm	Nordrhein-Westfalen	100	5,8
Fachmarkt Herford	Nordrhein-Westfalen	100	5,8
Fachmarkt Höchstadt	Bayern	100	4,7
Fachmarkt Jena	Thüringen	100	6,2
Einkaufszentrum Jüterbog	Brandenburg	100	5,3
Supermarkt Kaltennordheim	Thüringen	100	5,3
Wohnhaus Köpenick	Berlin	100	20,4
Fachmarkt Lügde	Nordrhein-Westfalen	100	4,2
Fachmarkt Marktrechwitz	Bayern	100	3,9
Fachmarktzentrum Meerane	Sachsen	71	2,6
Fachmarkt Munster	Niedersachsen	100	12,5
Fachmarkt Naumburg (Saale)	Sachsen-Anhalt	100	6,9

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Vermietungs- stand</b> (in %)	<b>WAULT</b> (in Jahre)
Fachmarkt Neumünster	Schleswig-Holstein	100	12,5
Fachmarktzentrum Neustrelitz	Mecklenburg-Vorpommern	100	4,2
Fachmarkt Nienburg	Niedersachsen	100	12,5
Fachmarkt Osterode	Niedersachsen	100	4,4
Einkaufsmarkt Pforzheim	Baden-Württemberg	100	8,8
Fachmarkt Pulsnitz	Sachsen	100	2,0
Einkaufszentrum Rastatt	Baden-Württemberg	92	5,1
Büro Salzwedel	Sachsen-Anhalt	100	9,0
Fachmarkt Salzwedel	Sachsen-Anhalt	100	12,5
Supermarkt Scheßlitz	Bayern	100	1,0
Fachmarktzentrum Schleiz	Thüringen	64	6,6
Supermarkt Schwalbach	Saarland	100	0,1
Einkaufszentrum Seesen	Niedersachsen	84	6,7
Geschäftshaus Siegen	Nordrhein-Westfalen	100	3,3
Büro- und Logistikgebäude Soltau	Niedersachsen	100	12,5
Fachmarkt Soltau	Niedersachsen	100	12,5
Supermarkt Teistungen	Thüringen	100	3,9
Fachmarkt Uelzen (Fischerhofstr. 2)	Niedersachsen	100	12,5
Fachmarkt Uelzen (Fischerhofstr. 4)	Niedersachsen	100	3,9
Bürogebäude Uelzen	Niedersachsen	100	2,8
Fachmarktzentrum Vohenstrauß	Bayern	100	7,3
Supermarkt Wasungen	Thüringen	100	2,9
Fachmarktzentrum Weidenberg	Bayern	100	6,8
Fachmarktzentrum Welzow	Brandenburg	100	12,3
Fachmarkt	Sachsen	100	4,3

<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Vermietungs- stand (in %)</b>	<b>WAULT (in Jahre)</b>
Werdau			
Fachmarktzentrum Werdau	Sachsen	100	4,4
Supermarkt Westeregeln	Sachsen-Anhalt	100	6,4
Einkaufszentrum Wismar	Mecklenburg-Vorpommern	95	7,0
Supermarkt Wittenberge	Brandenburg	100	5,3
Fachmarkt Wittingen	Niedersachsen	100	12,5
Logistikimmobilie Zeithain	Sachsen	84	1,6
Fachmarkt Zeithain	Sachsen	100	1,3
Supermarkt Zella-Mehlis	Thüringen	100	2,4
Fachmarkt Zerbst	Sachsen-Anhalt	100	4,0
Einkaufszentrum Zeulenroda	Thüringen	78	11,9
Fachmarkt Zeulenroda-Triebes	Thüringen	100	12,7

Im Bereich der Bestandsimmobilien wurden während des Berichtszeitraums vielfältige Maßnahmen zur Verbesserung der Mieter- und Gebäudestruktur ergriffen. So wurden neben den üblichen, regelmäßig wiederkehrenden substanzerhaltenden Aktivitäten in einigen Objekten umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Im Geschäftsjahr 2024 konnte die Vermietungsquote leicht verbessert werden. Diese liegt zum Bilanzstichtag bei 94,1 % (Vorjahr: 94,0 %). Wesentliche Gründe für die leichte Verbesserung der Vermietungsquote liegen im aktiven Asset Management, das zahlreiche Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen erfolgreich umgesetzt hat. Der WAULT (gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge) konnte mit 5,7 Jahren (Vorjahr 5,4 Jahre) auch verbessert werden.

Über das Bestandsportfolio hinaus ist die FCR Immobilien AG Eigentümer nachfolgender Objekte:

Bezeichnung	Lage
Hotel Kitzbühel	Tirol (AT)

#### 1.4 Organe, Mitarbeiter, Personalentwicklung, Vergütung

Im Berichtszeitraum betrug die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der FCR Immobilien AG durchschnittlich 20 Personen. Im 1. Quartal (01.01. - 31.03.2024) waren durchschnittlich 18 Personen beschäftigt, im 2. Quartal (01.04. - 30.06.2024) 21 Personen, im 3. Quartal (01.07. - 30.09.2024) 20 Personen und im 4. Quartal (01.10. - 31.12.2024) 21 Personen. Im Vorstand der FCR Immobilien AG haben sich im Berichtszeitraum keine Veränderungen ergeben.

Das Vergütungssystem der Gesellschaft beinhaltet neben fixen Gehaltsbestandteilen auch variable Gehaltsbestandteile. Die variablen Gehaltsbestandteile orientieren sich an der Höhe des Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der Gesellschaft oder an individuellen Zielvereinbarungen. Im Rahmen von An- und Verkäufen sowie von Vermietungen werden erfolgsabhängige Provisionen an die jeweiligen FCR-Mitarbeiter bezahlt.

## 2. Wirtschaftliche Lage

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im 4. Quartal 2024 ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Vergleich zum 3. Quartal 2024 um 0,2 % gesunken, nachdem es preis-, saison- und kalenderbereinigt betrachtet wurde. Für das gesamte Jahr 2024 zeigen die aktuellen Berechnungen ebenfalls einen Rückgang der Wirtschaftsleistung um 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr, wobei auch die kalenderbereinigte Zahl mit -0,2 % übereinstimmt.<sup>1</sup>

Im 4. Quartal 2024 wurden preis-, saison- und kalenderbereinigt mit einem Rückgang von 2,2 % deutlich weniger Waren und Dienstleistungen exportiert als im 3. Quartal 2024. Ein höherer Rückgang der Ausfuhren wurde zuletzt im 2. Quartal 2020 verzeichnet. Besonders auffällig war der Rückgang der Warenexporte, die im Vergleich zum Vorquartal um 3,4 % sanken. Im Gegensatz dazu stiegen die Einfuhren von Waren und Dienstleistungen um 0,5 %. Während die Warenimporte um 1,0 % zurückgingen, gab es einen signifikanten Anstieg der Dienstleistungsimporte um 4,2 %.<sup>2</sup>

Die Investitionen im 4. Quartal 2024 zeigten ein gemischtes Bild: In Ausrüstungen, insbesondere in Maschinen, Geräten und Fahrzeugen, wurde preis-, saison- und kalenderbereinigt 0,3 % weniger investiert als im Vorquartal, was bereits den fünften Rückgang in Folge darstellt. Im Gegensatz dazu stiegen die Bauinvestitionen um 1,0 % im Vergleich zum 3. Quartal 2024, begünstigt durch die milden Wetterbedingungen. Insgesamt lagen die Bruttoanlageinvestitionen um 0,4 % über dem Niveau des vorherigen Quartals. Auch die Konsumausgaben verzeichneten einen Anstieg von 0,2 % im Vergleich

<sup>1</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/02/PD25\\_069\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/02/PD25_069_811.html)

<sup>2</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/02/PD25\\_069\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/02/PD25_069_811.html)

zum Vorquartal. Dabei wuchs der Staatsverbrauch mit 0,4 % stärker als die privaten Konsumausgaben, die um 0,1 % zunahmen.<sup>3</sup>

Im 4. Quartal 2024 verringerte sich die preis-, saison- und kalenderbereinigte Bruttowertschöpfung um 0,3 % im Vergleich zum Vorquartal. Im Verarbeitenden Gewerbe fiel die Wirtschaftsleistung um 0,6 %, was den siebten Rückgang in Folge darstellt. Besonders stark betroffen waren der Maschinenbau sowie die Produktion von Kraftwagen und Kraftwagenteilen, die signifikante Produktionsrückgänge zu verzeichnen hatten. Im Gegensatz dazu stieg die Produktion von Metallerzeugnissen und elektrischen Ausrüstungen im Vergleich zum Vorquartal an. Auch im Baugewerbe war ein erneuter Rückgang der Wirtschaftsleistung zu verzeichnen, die um 0,9 % fiel, wobei insbesondere das weniger witterungsabhängige Ausbaugewerbe betroffen war. Außerhalb des produzierenden Gewerbes sank die Bruttowertschöpfung der Finanz- und Versicherungsdienstleister deutlich um 2,1 % im Vergleich zum Vorquartal. Auch Unternehmensdienstleister und andere Dienstleister erzielten geringere Ergebnisse als im vorherigen Quartal (jeweils -0,3 %). Dem gegenüber standen jedoch Zuwächse in den Bereichen Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+0,5 %) sowie bei den Öffentlichen Dienstleistern, der Erziehung und dem Gesundheitswesen (+0,3 %).<sup>4</sup>

Im Vergleich zum Vorjahr lag das BIP im 4. Quartal 2024 preisbereinigt um 0,4 % unter dem Niveau des 4. Quartals 2023. Bei der preis- und kalenderbereinigten Betrachtung fiel der Rückgang mit -0,2 % geringer aus, da im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ein Arbeitstag weniger zur Verfügung stand.<sup>5</sup>

Im 4. Quartal 2024 sanken die Investitionen preisbereinigt um 2,7 % im Vergleich zum Vorjahresquartal. Bereits in den ersten drei Quartalen lag das Investitionsvolumen durchweg unter dem Vorjahresniveau. Besonders stark fielen die Ausrüstungsinvestitionen, die um 6,4 % im Vergleich zum 4. Quartal 2023 zurückgingen. Auch im Bausektor wurde im 4. Quartal 2024 weniger investiert als im Vorjahreszeitraum, jedoch war der Rückgang mit 1,9 % weniger ausgeprägt.<sup>6</sup>

Im Gegensatz dazu stiegen die privaten Konsumausgaben im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,3 % preisbereinigt. Dies war unter anderem auf höhere Ausgaben für Gesundheitsleistungen und Verbrauchsgüter zurückzuführen, zu denen Nahrungsmittel, Gas und Kraftstoffe gehören. Auch der Staat erhöhte seine Konsumausgaben im 4. Quartal 2024 deutlich um 4,0 %. Dieser Anstieg im Vergleich zum Vorjahr war vor allem auf höhere soziale Sachleistungen zurückzuführen, wie etwa für Krankenhausbehandlungen, Medikamente und Pflege.<sup>7</sup>

Die Entwicklungen im Außenhandel zeigten im 4. Quartal 2024 eine gespaltene Tendenz: Die Exporte sanken preisbereinigt um 3,2 % im Vergleich zum Vorjahresquartal, was hauptsächlich auf einen deutlichen Rückgang der Warenexporte (-5,2 %) zurückzuführen war. Dies war unter anderem auf geringere Ausfuhren von Maschinen, Kraftwagen und Kraftwagenteilen sowie elektrischen Ausrüstungen zurückzuführen. Im Gegensatz dazu stiegen die Importe um 2,8 %. Sowohl die Einfuhr von Waren (+1,2 %) als auch von Dienstleistungen (+6,5 %) wuchsen im Vergleich zum Vorjahresquartal. Die positive Entwicklung der Dienstleistungsimporte war insbesondere auf einen Anstieg bei Telekommunikations- und Informationsdienstleistungen sowie anderen unternehmensbezogenen Dienstleistungen zurückzuführen.<sup>8</sup>

---

<sup>3</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/02/PD25\\_069\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/02/PD25_069_811.html)

<sup>4</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/02/PD25\\_069\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/02/PD25_069_811.html)

<sup>5</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/02/PD25\\_069\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/02/PD25_069_811.html)

<sup>6</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/02/PD25\\_069\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/02/PD25_069_811.html)

<sup>7</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/02/PD25\\_069\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/02/PD25_069_811.html)

<sup>8</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/02/PD25\\_069\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/02/PD25_069_811.html)

Im 4. Quartal 2024 verringerte sich die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im Vergleich zum Vorjahresquartal um insgesamt 1,6 %. Die Entwicklungen im Verarbeitenden Gewerbe und im Dienstleistungssektor waren dabei jedoch sehr unterschiedlich. Während die Dienstleistungsbereiche insgesamt einen Anstieg von 0,4 % verzeichneten, fiel die Wirtschaftsleistung im Verarbeitenden Gewerbe deutlich um 3,5 %. Im Baugewerbe war der Rückgang mit 3,9 % sogar noch ausgeprägter. Starke Rückgänge im Hochbau und im Ausbaugewerbe wurden durch einen signifikanten Anstieg im Tiefbau ausgeglichen.<sup>9</sup> Innerhalb der Dienstleistungssektoren erzielte insbesondere der Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung und Gesundheit im 4. Quartal 2024 mit einem Plus von 2,5 % ein deutlich besseres Ergebnis als im Vorjahr. Auch die Bereiche Information und Kommunikation (+1,9 %) sowie die sonstigen Dienstleister (+0,3 %) konnten ihre preisbereinigte Wertschöpfung steigern. Im Gegensatz dazu verzeichneten die Finanz- und Versicherungsdienstleister einen Rückgang von 2,5 %, ebenso wie die Unternehmensdienstleister mit 1,1 %. Im Sektor Handel, Verkehr und Gastgewerbe sank die Wirtschaftsleistung leicht um 0,2 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, nachdem es zuvor zwei aufeinanderfolgende Anstiege gegeben hatte.<sup>10</sup>

Im 4. Quartal 2024 wurde die Wirtschaftsleistung von etwa 46,3 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Die Anzahl der Erwerbstätigen blieb damit mit einem Rückgang von lediglich 8.000 Arbeitskräften nahezu auf dem Niveau des Vorjahresquartals. Die Zuwächse in den Dienstleistungsbereichen konnten die Rückgänge im Produzierenden Gewerbe und im Baugewerbe ausgleichen. Im Durchschnitt stieg die Zahl der von den Erwerbstätigen im 4. Quartal 2024 geleisteten Arbeitsstunden gegenüber den Vorjahresquartal um 0,8 %. Das gesamtwirtschaftliche Arbeitsvolumen – das Produkt aus der Anzahl der Erwerbstätigen und den gestiegenen Arbeitsstunden pro Person – erhöhte sich im gleichen Zeitraum um 0,7 %. Die gesamtwirtschaftliche Arbeitsproduktivität, gemessen als preisbereinigtes Bruttoinlandsprodukt (BIP) pro Erwerbstätigenstunde, sank im Vergleich zum Vorjahresquartal um 1,1 %. Pro Erwerbstätigen war sie lediglich um 0,4 % niedriger als im Vorjahr.<sup>11</sup>

In nominalen Preisen stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im 4. Quartal 2024 um 2,1 % und das Bruttonationaleinkommen um 2,7 % im Vergleich zum Vorjahr. Das Volkseinkommen verzeichnete hingegen nur einen Anstieg von 1,3 % im Vergleich zum 4. Quartal 2023. Dieser vergleichsweise geringere Anstieg des Volkseinkommens ist hauptsächlich auf einen Basiseffekt zurückzuführen, der durch das Auslaufen der Energiepreisbremsen für Strom und Gas zum Jahresende 2023 entstanden ist.<sup>12</sup>

Vorläufigen Berechnungen zufolge stiegen sowohl das Arbeitnehmerentgelt als auch die Bruttolöhne und -gehälter insgesamt um 4,6 %, während die Unternehmens- und Vermögenseinkommen um 8,3 % zurückgingen. Aufgrund einer leichten Zunahme der Anzahl der Beschäftigten verzeichneten die durchschnittlichen Bruttolöhne und -gehälter pro Arbeitnehmer im 4. Quartal 2024 einen Anstieg von 4,4 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Netto fiel der Anstieg mit 4,1 % etwas geringer aus, was auf einen Basiseffekt durch die Zahlung von abgabenfreien Inflationsausgleichsprämien am Jahresende 2023 zurückzuführen ist.<sup>13</sup>

---

<sup>9</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/02/PD25\\_069\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/02/PD25_069_811.html)

<sup>10</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/02/PD25\\_069\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/02/PD25_069_811.html)

<sup>11</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/02/PD25\\_069\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/02/PD25_069_811.html)

<sup>12</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/02/PD25\\_069\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/02/PD25_069_811.html)

<sup>13</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/02/PD25\\_069\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/02/PD25_069_811.html)

Die Zuwachsrate der privaten Konsumausgaben in nominalen Preisen betrug im 4. Quartal 2024 +2,7 % und war damit ähnlich schwach wie in den vorhergehenden Quartalen. Da das verfügbare Einkommen im Vergleich zum Vorjahr um 3,6 % anstieg, lag die Sparquote zum Jahresende 2024 bei 10,6 %, was über dem Vorjahreswert von 9,9 % liegt.<sup>14</sup>

Im Jahr 2024 sind die Verbraucherpreise in Deutschland im Durchschnitt um 2,2 % im Vergleich zu 2023 gestiegen. Laut dem Statistischen Bundesamt (Destatis) war die Inflationsrate in diesem Jahr deutlich niedriger als in den drei vorhergehenden Jahren. So lag sie im Jahresdurchschnitt 2023 bei +5,9 %, 2022 sogar bei +6,9 % und 2021 bei +3,1 %. Zuvor waren die 2 % im Jahresdurchschnitt nur selten überschritten worden, zuletzt im Jahr 2011 mit ebenfalls +2,2 %. Im Dezember 2024 betrug die Inflationsrate – gemessen an der Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) im Vergleich zum Vorjahresmonat – +2,6 %. Damit nahm die Inflationsrate zum Jahresende zu, nachdem die monatlichen Raten bereits im vierten Quartal 2024 kontinuierlich angestiegen waren.<sup>15</sup> Im Jahresdurchschnitt 2024 stiegen die Preise für Waren insgesamt um 1,0 % im Vergleich zu 2023, was deutlich weniger ist als bei den Dienstleistungen. Bei den Waren erhöhten sich die Preise für Verbrauchsgüter um 0,9 %. Hierbei gab es einen Rückgang der Energiepreise um 3,2 %, während die Nahrungsmittelpreise um 1,4 % anstiegen.<sup>16</sup>

Acht Jahre lang befand sich der EZB-Leitzins im negativen Bereich, bis er im Juli 2022 aufgrund der steigenden Inflation zunächst auf 0,0 % angehoben wurde. Bis September 2023 stieg der Leitzins schrittweise weiter und erreichte mit 4,0 % einen Höchststand, der sogar über dem bisherigen Rekordwert von 3,75 % im Oktober 2000 lag. Im Juni 2024 begann die EZB mit der Zinswende: Mehrere aufeinanderfolgende Zinssenkungen führten dazu, dass der Leitzins auf den aktuellen Wert (Stand März 2025) von 2,50 % fiel.<sup>17</sup>

Laut vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) hat der Einzelhandel in Deutschland im Jahr 2024 real (preisbereinigt) einen Umsatzanstieg von 1,1 % und nominal (nicht preisbereinigt) von 2,5 % im Vergleich zu 2023 erzielt. Während die reale Umsatzentwicklung im Einzelhandel im ersten Halbjahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr um 0,5 % zurückging, stiegen die realen Umsätze im zweiten Halbjahr 2024 um 2,6 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Im Vergleich zum Jahr 2021, in dem der Einzelhandel den höchsten Umsatz seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1994 erzielte, lag der Jahresumsatz 2024 nach vorläufigen Ergebnissen um 2,9 % niedriger, jedoch nominal um 12,9 % höher. Im Vergleich zum Vor-Corona-Niveau von 2019 verzeichnete der Einzelhandel 2024 einen realen Umsatzanstieg von 2,3 % und einen nominalen Anstieg von 22,8 %.<sup>18</sup>

---

<sup>14</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/02/PD25\\_069\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/02/PD25_069_811.html)

<sup>15</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25\\_020\\_611.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_020_611.html)

<sup>16</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25\\_020\\_611.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_020_611.html)

<sup>17</sup> <https://www.commerzbank.de/blog/aktuelles/ezb-zinssenkung/>

<sup>18</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25\\_040\\_45212.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_040_45212.html)

## 2.2 Branchensituation

### 2.2.1 Gewerblicher Immobilienmarkt in Deutschland

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt hat das Jahr 2024 mit dem stärksten Einzelquartal seit zwei Jahren abgeschlossen. Ein Transaktionsvolumen von 11,8 Milliarden Euro führte zu einem Gesamtjahresergebnis von 35,3 Milliarden Euro, was im Vergleich zum Vorjahr einem Anstieg von 14 % entspricht. Damit wurden die – wenn auch bescheidenen – Erwartungen an den Markt erfüllt. Dass das vierte Quartal etwa ein Drittel zum Jahresergebnis beitrug, könnte als positives Signal für 2025 gewertet werden. Für die Investmentmärkte bleibt die Zinsentwicklung bei allen politischen und konjunkturellen Unsicherheiten nach wie vor die stärkste Triebfeder. Ein niedrigeres Zinsniveau stabilisiert nicht nur die Werte, es erleichtert auch die Aufnahme des für größere Investments benötigten Fremdkapitals.<sup>19</sup>

Im Jahr 2024 konzentrierten sich die Investoren hauptsächlich auf das Segment Living: Etwa 30 % (10,5 Milliarden Euro) des investierten Kapitals flossen in Wohn-, Studenten- und Seniorenimmobilien. Im vierten Quartal wechselten Immobilien dieser Kategorie im Wert von 3,9 Milliarden Euro den Besitzer, was dieses Quartal zum transaktionsstärksten seit Anfang 2022 machte. Dieser Trend, dass das Segment Living den anderen Assetklassen im Zyklus voraus ist, zeigt sich auch in den Zahlen des vergangenen Jahres. Das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage sowie steigende Mieten führten zu einer positiven Entwicklung der Ertragslage, hohen Belegungsquoten und geringen Mietausfallrisiken.<sup>20</sup> Auch im Bereich Logistikimmobilien gab es eine leichte Verbesserung im Transaktionsergebnis von 2024, wodurch sich dieser Sektor mit einem Volumen von 7,9 Milliarden Euro (+ 8 %) auf dem zweiten Platz stabilisieren konnte. Das letzte Quartal trug mit über 3,1 Milliarden Euro rund 40 % zum Jahresergebnis bei und war, ähnlich wie im Segment Living, nur im Auftaktquartal 2022 stärker.<sup>21</sup>

Im Einzelhandelssektor stehen nach wie vor Supermärkte und Fachmarktprodukte ganz oben auf der Einkaufsliste der Investoren, wobei diese Nutzungsart mit mehr als 2,1 Milliarden Euro fast 40 % des gesamten Transaktionsvolumens dieser Assetklasse ausmachte. Transformation und Repositionierung sind zentrale Themen, insbesondere für innerstädtische Warenhäuser und Shoppingcenter. Die besten Lagen erleben eine Wiederbelebung, nicht zuletzt durch den internationalen Städtetourismus, während Eigentümer und Investoren in Einkaufszentren versuchen, mit erlebnisorientierten Konzepten den strukturellen Herausforderungen zu begegnen.<sup>22</sup>

Im Jahr 2024 wurden in den sieben Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart insgesamt 16,8 Milliarden Euro investiert, was einem Anstieg von etwa 39 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Der Anteil dieser Märkte am gesamten Transaktionsvolumen in Deutschland stieg innerhalb eines Jahres von 39 % auf nunmehr 48 %. Besonders Berlin profitierte von einer Vielzahl an Wohnimmobiliendeals und konnte das Transaktionsvolumen um über 50 % auf 6,1 Milliarden Euro erhöhen. Auf den folgenden Plätzen liegen München mit fast 3,2 Milliarden Euro und Hamburg mit 2,4 Milliarden Euro. Frankfurt am Main belegt mit 1,8 Milliarden Euro den vierten Platz, was jedoch immer noch einen Anstieg von 17 % im Vergleich zu 2023 bedeutet.<sup>23</sup>

---

<sup>19</sup> <https://www.ill.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

<sup>20</sup> <https://www.ill.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

<sup>21</sup> <https://www.ill.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

<sup>22</sup> <https://www.ill.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

<sup>23</sup> <https://www.ill.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

Im Jahr 2024 haben sich die Spitzenrenditen für Immobilien insgesamt weitgehend stabil entwickelt. In einigen Assetklassen gab es jedoch Veränderungen in beide Richtungen. Die erste Klasse, in der bereits zur Jahresmitte ein Rückgang der Spitzenrenditen um zehn Basispunkte zu verzeichnen war, war das Segment Living. Zum Jahresende ist die durchschnittliche Spitzenrendite in den sieben Metropolen leicht gesunken und liegt nun bei 3,56 %. Das Segment Logistik-Industrie folgte mit einer Reduzierung auf 4,3 %. Beide Assetklassen verzeichnen somit zum Jahresende niedrigere Spitzenrenditen im Vergleich zum Vorjahr. Der Einzelhandelsbereich zeigte sich hingegen sehr stabil: Bei Fachmarktzentren blieben die Spitzenrenditen mit 4,6 % über das Jahr hinweg unverändert, ebenso im Retail-Highstreet-Segment mit 3,5 %. Lediglich bei Shoppingcentern kam es im Herbst zu einem Anstieg der Spitzenrendite auf 5,9 %, ein Wert, der bis zum Jahresende bestehen bleibt.<sup>24</sup>

Neben JLL sieht auch CBRE eine deutliche Erholung des Immobilieninvestmentmarkts zum Jahreschluss 2024.<sup>25</sup> Auch BNP Paribas Real Estate konstatiert, dass die gewerblichen Investmentmärkte ihre erwartete Erholung fortgesetzt haben.<sup>26</sup>

### 2.2.2 Einzelhandelsimmobilien

Der Markt für Einzelhandelsimmobilieninvestments erlebte im Jahr 2024 eine positive Entwicklung. Mit einem Transaktionsvolumen von 6,1 Milliarden Euro verzeichnete der Markt einen Anstieg von 28 % im Vergleich zum Vorjahr. Nach den Segmenten Wohnen und Logistik nehmen Einzelhandelsimmobilien den dritten Platz im deutschen Immobilieninvestmentmarkt ein.<sup>27</sup>

Die bereits positive Vermietungsdynamik der ersten drei Quartale hat zum Jahresende weiter an Tempo gewonnen. Insgesamt konnte der bundesweite Einzelhandelsmarkt in den letzten 12 Monaten erstmals seit 2019 mit einem Flächenumsatz von etwa 506.000 m<sup>2</sup> im Zeitraum Q1 bis Q4 2024 die 500.000 m<sup>2</sup>-Marke wieder überschreiten. Dies stellt eine Steigerung von rund 15 % im Vergleich zum Vorjahr dar.<sup>28</sup> Der Einzelhandelsvermietungsmarkt beendet das Vermietungsjahr 2024 mit einem starken vierten Quartal. Das Gesamtergebnis beläuft sich auf 478.300 m<sup>2</sup>, was einem Anstieg von über 6 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Entscheidend für dieses erfreuliche Ergebnis war die anhaltend hohe Nachfrage nach Einzelhandelsflächen ab einer Größe von 1.000 m<sup>2</sup>, auf die 57 % des Vermietungsumsatzes entfielen. Die konstant hohe Nachfrage und Flächenumsätze von mehr als 100.000 m<sup>2</sup> pro Quartal im Jahr 2024 führten zu einer Entspannung der von JLL ermittelten Verfügbarkeitsquote. In den 1a-Lagen der neun größten Einkaufsstädte waren demnach 15,1 % der Ladenlokale und 15,3 % der Fläche verfügbar. Die Spitzenmieten für die Big 10 blieben im Vergleich zu 2023 stabil, mit Ausnahme von Nürnberg. In den weiteren 56 von JLL untersuchten Städten, die über 500.000 Einwohner verfügen sowie in der angrenzenden Kategorie von 250.000 bis 500.000 Einwohnern, gab es lediglich einen geringen Rückgang von etwa 0,5 %. In den kleineren Städten mit 100.000 bis 250.000 Einwohnern wurde ein Rückgang der Spitzenmiete um 2,8 % festgestellt. Im deutschlandweiten Durchschnitt aller 66 untersuchten Städte fiel der Mietpreis um 1,8 %.<sup>29</sup>

---

<sup>24</sup> <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

<sup>25</sup> <https://www.cbre.de/insights/figures/deutschland-investmentmarkt-q4-2024>

<sup>26</sup> <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

<sup>27</sup> <https://www.cbre.de/insights/figures/deutschland-einzelhandelsinvestment-figures-q4-2024>

<sup>28</sup> <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/retailmarkt/deutschland-in-a-nutshell>

<sup>29</sup> <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/einzelhandelsmarktueberblick>

## **2.3 Wirtschaftsbericht**

### **2.3.1 Ertragslage**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielte die FCR Immobilien AG Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt 0,6 Mio. Euro (Vj. 3,5 Mio. Euro). Davon entfallen 0,2 Mio. Euro auf im Zusammenhang mit Objektverkäufen erzielte Erlöse durch die Erbringung zusätzlicher Verkaufsdienstleistungen sowie 0,23 Mio. Euro auf Mieterlöse aus direkt gehaltenen Immobilien.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen von rd. 0,7 Mio. Euro (Vj. 0,8 Mio. Euro) resultieren aus aktivierten Entwicklungskosten für eine selbst entwickelte Softwarelösung.

Die Materialaufwendungen sind auf 0,36 Mio. Euro gestiegen (Vj. 0,11 Mio. Euro). Der Personalaufwand ist von 2,4 Mio. Euro auf 2,7 Mio. Euro leicht gestiegen.

Die Abschreibungen, die überwiegend aus der Neuaktivierung von Eigenleistungen sowie aus der Abschreibung auf Finanzanlagen resultieren, reduzierten sich infolge eines Einmaleffekts aus 2023 auf 0,75 Mio. Euro (Vj. 1,4 Mio. Euro). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich im Geschäftsjahr auf 4,0 Mio. Euro (Vj. 4,6 Mio. Euro). Darin sind Forderungsabwertungen von 0,7 Mio. Euro enthalten

Das Beteiligungsergebnis ist von rd. 10,1 Mio. Euro auf rd. 11,8 Mio. Euro gestiegen.

Die Zinserträge ergeben sich aus den Ausleihungen an verbundene Unternehmen und haben sich von 3,4 Mio. Euro auf 3,3 Mio. Euro leicht reduziert. Ausschlaggebend hierfür war das zurückgegangene Zinsniveau.

Die zinstragenden Verbindlichkeiten haben sich insgesamt um 14,5 Mio. Euro reduziert. Die Zinsaufwendungen erhöhten sich leicht von 4,7 Mio. Euro auf 4,8 Mio. Euro. Der leichte Anstieg des Zinsaufwandes resultiert aus der in 2023 begebenen 7,25 % Anleihe.

Das Ergebnis vor Steuern reduzierte sich von 5,0 Mio. Euro im Vorjahr auf 4,3 Mio. Euro.

Nach Abzug von Steuern erzielte die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von rund 3,6 Mio. Euro (Vj. 4,3 Mio. Euro). Der Bilanzgewinn beläuft sich auf 14,5 Mio. Euro (Vj. 13,4 Mio. Euro).

### **2.3.2 Vermögens- und Finanzlage**

Das Sachanlagevermögen hat sich leicht von rd. 1,6 Mio. Euro im Vorjahr auf 1,5 Mio. Euro reduziert, da keine größeren Neuinvestitionen getätigt wurden.

Die Finanzanlagen sind von 113,8 Mio. Euro auf 106,7 Mio. Euro zurückgegangen. Grund hierfür sind die deutlich reduzierten Ausleihungen infolge der Reduzierung des Objektportfolios in 2024.

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind von 3,2 Mio. Euro im Vorjahr auf 3,3 Mio. Euro gestiegen. Hintergrund ist die Aktivierung von selbst erstellter Software.

Die Barmittelbestände der FCR Immobilien AG betragen zum Stichtag 0,3 Mio. Euro (Vj. 3,3 Mio. Euro).

Insgesamt lagen die Aktiva mit 115,2 Mio. Euro um 12,3 Mio. Euro niedriger als im Vorjahr (127,5 Mio. Euro).

Auf der Passivseite reduzierten sich die Verbindlichkeiten von 89,2 Mio. Euro auf nunmehr rd. 74,9 Mio. Euro. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich um 0,9 Mio. Euro, die Anleihenverbindlichkeiten verringerten sich deutlich um 13,6 Mio. Euro, im Wesentlichen bedingt durch die in 2024 erfolgte Rückzahlung einer Anleihe.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich auf nun rd. 6,6 Mio. Euro (Vj. 7,5 Mio. Euro). Dies resultierte überwiegend aus der Tilgung eines KfW-Darlehens in Höhe von 0,8 Mio. Euro.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 1,2 Mio. Euro enthalten insbesondere die zum Stichtag aufgelaufenen Anleihezinsen sowie Verbindlichkeiten aus der Umsatzsteuer in Höhe von 0,8 Mio. Euro.

In den sonstigen Rückstellungen (1,1 Mio. Euro) sind im Wesentlichen Rückstellungen für den Personalbereich sowie Rückstellungen für die Abschlussprüfung mit inbegriffen.

Das Eigenkapital der FCR Immobilien AG erhöht sich von 36,9 Mio. Euro auf 38,0 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote der FCR Immobilien AG steigt per 31. Dezember 2024 auf 33,0 % (Vj. 28,9 %).

### **2.3.3 Gesamtaussage über die Geschäftsentwicklung**

Die FCR Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2024 ein Vorsteuerergebnis von 4,3 Mio. Euro erzielt (Vj. 5,0 Mio. Euro) und damit die Prognose für das Jahr 2024 im Wesentlichen aufgrund geringerer Umsatzerlöse nicht ganz erreicht. Der Vorstand schätzt die wirtschaftliche Gesamtentwicklung des Unternehmens im Geschäftsjahr 2024 als gut ein.

## **Chancen-, Risiko- und Prognosebericht**

### **3.1 Chancenbericht**

Der Vorstand der FCR Immobilien AG ist zuversichtlich, das derzeitige Markt- und Wettbewerbsumfeld auf Basis der etablierten Marktposition und Marktstrategie der FCR für eine weitere und nachhaltige Verbesserung der Vermögens- und Ertragslage der FCR-Gruppe nutzen zu können.

### **3.2 Risikobericht**

Die Geschäftstätigkeit der FCR Immobilien AG sowie deren Objektgesellschaften ist mit vielfältigen Risiken verbunden. Teilweise geht die Gesellschaft diese Risiken bewusst ein, um die Chancen des Immobilienmarkts nutzen zu können. Um mögliche Gefährdungen zu minimieren, beobachtet der Vorstand wesentliche Risikoparameter fortlaufend, um gegebenenfalls rasch adäquate Gegenmaßnahmen ergreifen zu können.

Die FCR Immobilien AG hat daher zahlreiche Tools im Risikomanagement entwickelt, um potenzielle Risiken erfassen zu können, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens ungünstig auswirken und somit zu einer Gefährdung des Unternehmensbestands führen können. Das System ist auf die derzeit überschaubare Unternehmensgröße mit flachen Hierarchieebenen zugeschnitten.

Ziele des FCR-Risikomanagements sind die Sicherung der Ausschöpfung aller Wertschöpfungspotenziale, die Absicherung der Unternehmensziele gegen störende Ereignisse und die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts. In diesem Zuge umfasst das Risikomanagement der FCR die systematische Identifikation, Analyse und Bewertung sowie Überwachung aller wesentlichen Risiken durch den FCR-Vorstand. Durch die enge Einbindung des Vorstands in alle wesentlichen Aktivitäten in den FCR-Kernbereichen Transaction und Asset Management, Finance, Operations Management und Innovation Management wird ein laufendes Monitoring der relevanten Risiken sichergestellt. Flache Hierarchien unterstützen dabei diesen wichtigen Prozess.

Zu den Schwerpunkten unternehmens- und marktbezogener Risiken gehören u.a. Risiken bei der Auswahl von Immobilien, Immobilienbestandsrisiken, Bewertungsrisiken, Vermietungsrisiken, Baurisiken, Finanzierungs-, Liquiditäts- und Zinsrisiken, rechtliche Risiken (bspw. HGB, AktG, WpHG), konjunkturelle Risiken und Branchenrisiken.

Ferner verfügt FCR über einen Compliance-Beauftragten, der für die Umsetzung der Richtlinien, die Weiterentwicklung des Compliance-Managements und die Berichterstattung an die Unternehmensführung verantwortlich ist. Compliance wird dabei regelmäßig in der Aus- und/oder Weiterbildung der FCR-Mitarbeiter thematisiert. FCR berichtet über die Umsetzung von Compliance-Maßnahmen sowie über Compliance-Ziele und -Verstöße.

Im Rahmen des Risikomanagements setzt FCR zahlreiche Tools ein. Nachfolgend ein Überblick dazu:

- **Liquiditätsplan:**  
Mit dem Liquiditätsplan können tagesaktuelle Kontostände der FCR Immobilien AG und der Kommanditgesellschaften sowie Einnahmen- und Ausgaben (z.B. Darlehenszahlungen) eingesehen werden. Zudem werden hier aktuelle und geplante Einnahmen aus Objektverkäufen und Ausgaben für Objektankäufe erfasst. FCR ist mit dem Liquiditätsplan in der Lage, den Konzern auf einer 12-Monats-Basis vorausschauend zu steuern. Es ist zu jedem Zeitpunkt sichergestellt, dass entsprechende Liquidität für die jeweiligen Maßnahmen vorhanden ist.
- **Finanzierungsplan:**  
Im Finanzierungsplan ist u.a. das Zinsbindungsende von Darlehen erfasst. So ist FCR in der Lage, sich frühzeitig ein Bild von auslaufenden Festzinsvereinbarungen zu machen und rechtzeitig mit Banken über eine Verlängerung der Zinsfestschreibung zu verhandeln und / oder alternative Finanzierungsmittel (variabel) über andere Banken zu prüfen.
- **Mieteinnahmenplan:**  
Durch den Mieteinnahmenplan, der integraler Bestandteil des FCR-Intranets ist, lassen sich Abweichungen zwischen der Mieterliste aus dem FCR-Intranet (laut Mietvertrag) und den tatsächlich verbuchten Mieten (laut DATEV) feststellen. Durch diese Kontrollmöglichkeit wird die korrekte und vollständige Erfassung aller Mieter und Mieten sichergestellt.
- **Vertragsmanagement:**  
Über das FCR-Vertragsmanagement lassen sich auslaufende Verträge (z.B. Mietverträge, Versicherungen) überwachen, um so frühzeitig Risiken einordnen und bewerten und, falls notwendig, auch entsprechende Maßnahmen (Verlängerung, Kündigung mit Neuabschluss, Nachmieter suchen etc.) einleiten zu können.

- **Forderungsmanagement:**  
Mittels dieser Übersicht hat FCR die Möglichkeit, rückständige Mieten und Mieter auszuwerten und in diesem Zuge die Basis für eine schnelle, proaktive Einleitung von Lösungen mit den entsprechenden Mietern zu schaffen.
- **Forecast:**  
Mit diesem Tool erfolgt die Hochrechnung des Jahresergebnisses auf Basis der bisher erzielten unterjährigen Ergebnisse und der Vergleich zum Vorjahr. Dadurch ist ein schneller Überblick möglich, wie sich Einnahmen und Ausgaben voraussichtlich entwickeln werden. Es bildet demnach auch die Basis für die Konzeption und Realisierung etwaiger Handlungsmaßnahmen.
- **Rechnungsfreigabeprozess:**  
Der Rechnungsfreigabeprozess findet systemunterstützt (FCR-Intranet) in mehreren Stufen statt. Dadurch ist das 4-Augen-Prinzip bei sämtlichen Rechnungsfreigaben gewährleistet. Durch die Verknüpfung von Verträgen kann sich ein schnelles Bild von der Richtigkeit der in Rechnung gestellten Dienstleistung gemacht werden.
- **Abschlusserstellungsprozess:**  
Die Grundsätze und Verfahren zur Sicherung der Wirksamkeit der Kontrollen im (Konzern-) Rechnungslegungsprozess, z.B. Anwendung von Bilanzierungsrichtlinien, Organisation der Buchhaltung und Ablauf der Abschluss- bzw. Zwischenabschlusserstellung. Das FCR-Intranet wurde auch dahingehend konzipiert, sämtliche Prozesse im Rahmen des Jahresabschlusses nach HGB und Konzernabschlusses nach IFRS ganzheitlich abzubilden. In diesem Zuge wird insbesondere sichergestellt, dass konzerninterne Abstimmungen durchgeführt werden können und ein Vier-Augen-Prinzip stets gewährleistet ist.

Der Vorstand nimmt hierbei wesentliche Funktionen der Risikofrüherkennung selbst wahr. Das Risikomanagementsystem der FCR Immobilien AG ist angemessen und wird kontinuierlich, entsprechend den Marktbedürfnissen, weiterentwickelt. Insgesamt sind derzeit keine Risiken bekannt, die den Bestand der Gesellschaft gefährden könnten.

Zu den laufend überwachten Parametern zählen Daten wie Vermietungsstand bzw. Leerstandsquote, Mietrückstände, Zinsaufwendungen und Struktur der Verbindlichkeiten, Entwicklung der liquiden Mittel sowie die Entwicklung der Mieterlöse und der laufenden Verwaltungskosten.

Nachfolgend werden die wesentlichen Risiken beschrieben, die nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben können. Die Auflistung ist nicht abschließend. Risiken, die derzeit noch nicht bekannt sind oder Risiken, die als unwesentlich eingeschätzt werden, könnten sich ebenfalls auf die Geschäftstätigkeit der FCR Immobilien AG auswirken. Die Bewertung der Risiken erfolgt anhand einer klar definierten Matrix unter Berücksichtigung von potenzieller Schadenshöhe und prognostizierter Eintrittswahrscheinlichkeit.

### 3.2.1 Risiken beim Erwerb von Immobilien

#### *Risiken aus Investitionstätigkeit und Objektauswahl:*

Die Geschäftstätigkeit der FCR Immobilien AG ist vom Erwerb geeigneter Gewerbeimmobilien zu angemessenen Preisen und Konditionen abhängig. Der Eintritt weiterer Wettbewerber in den Zielmarkt der FCR Immobilien AG könnte dazu führen, dass damit Transaktionspreise steigen und die Mietanfangsrenditen fallen.

#### *Due Diligence:*

Vor jedem Abschluss verpflichtender Verträge werden Investitionen präzise und sorgfältig analysiert und kalkuliert. Dennoch können sich Investitionen in Immobilienvermögen aufgrund von Fehleinschätzung, unvorhergesehenen Problemen oder nicht erkannter Risiken negativ entwickeln. Auch können sich Unterlagen des Voreigentümers als unzutreffend oder unvollständig erweisen.

### 3.2.2 Risiken im Immobilienbestand

Solange sich Immobilien im Bestand der FCR Immobilien AG befinden, können insbesondere dadurch Risiken eintreten, dass sich aufgrund externer Faktoren, z.B. Änderung von Verkehrsanbindungen, Sozialstrukturen oder Baumaßnahmen, der Standort für eine Immobilie negativ beeinflusst werden könnte und dadurch die Mieteinnahmen oder die Verkehrs- bzw. Verkaufswerte der Immobilien zurückgehen. Zudem können Instandhaltungs- und sonstige Bewirtschaftungskosten höher als erwartet ausfallen.

#### *Vermietung:*

Als bestandshaltende Immobiliengesellschaft unterliegt die FCR Immobilien AG den geschäftstypischen Vermietungsrisiken wie z.B. Mietausfällen, Mietminderungen und damit verbundenen erhöhten Leerstandskosten. Zudem besteht die Gefahr, dass bei Mieterauszügen eine kurzfristige Neuvermietung nicht möglich ist. Darüber hinaus besteht bei allen Mietverträgen das Risiko, dass diese nicht verlängert werden und eine zeitnahe Neuvermietung nicht erfolgen kann. Zum Management dieses Risikos setzt FCR u.a. die Tools „Mieteinnahmenplan“, „Vertragsmanagement“ und „Forderungsmanagement“ ein (siehe auch Punkt 3.2).

#### *Bewirtschaftung:*

Es bestehen Risiken, dass unerwartete Kosten für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen oder für Anpassungen der Immobilien an zeitgemäße Anforderungen anfallen.

#### *Risiken bei der Immobilienbewertung:*

Die Wertentwicklung der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien beeinflusst den Unternehmenswert der FCR Immobilien AG unmittelbar und mittelbar und hat erhebliche Auswirkungen auf das Anlagevermögen, die Bilanzstruktur und die Finanzierungsbedingungen. Alle Objekte der FCR Immobilien AG werden durch einen externen Gutachter unter Berücksichtigung der Entwicklung bewertungsrelevanter Parameter wie z. B. der Zinssätze bewertet.

*Risiken bei Entwicklungs-, Renovierungs- oder Sanierungsmaßnahmen:*

Bei der Durchführung eigener Entwicklungs- oder Sanierungsvorhaben können Risiken insbesondere dadurch eintreten, dass sich ungeplante Kostensteigerungen ergeben. Zudem können sich Fertigstellungen durch den Bauablauf verzögern und Mietübergabetermine nicht mehr eingehalten werden.

*Altlasten- und Gebäuderisiken:*

Die FCR Immobilien AG trägt das Risiko, dass die in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke mit Altlasten belastet sein könnten und dass sie wegen einer Beseitigung dieser Altlasten durch öffentliche Stellen oder private Dritte in Anspruch genommen wird. Ein Ausschluss einer solchen Haftung ist für die FCR Immobilien AG rechtlich nur eingeschränkt möglich. Die FCR Immobilien AG begegnet möglichen Beeinträchtigungen, indem sie beim Erwerb von Immobilien ihre umfassende Marktkenntnis einsetzt und ggf. Gutachten erstellen lässt. Insgesamt sind aus heutiger Sicht keine diesbezüglichen Risiken bekannt.

### **3.2.3 Finanzwirtschaftliche Risiken**

*Risiken aus der Finanzierungstätigkeit:*

Zur Fortführung des Wachstumskurses und des weiteren Ausbaus des Immobilienvermögens ist die FCR Immobilien AG auf einen ausreichenden Zufluss von zusätzlichem Fremd- und / oder Eigenkapital angewiesen. Kann dieses nicht beschafft werden, sind Investitionen in zusätzliche Immobilien nur in begrenztem Umfang aus dem operativen Cash-Flow oder durch den Verkauf von Bestandsimmobilien finanzierbar.

*Konjunkturelle Risiken:*

Grundsätzlich besteht das Risiko, dass durch eine Änderung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Immobilienwirtschaft negativ beeinflusst wird. Zudem besteht die Gefahr, dass fiskalpolitische Maßnahmen, wie z. B. eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer, die Ertragskraft von Immobiliengeschäften negativ beeinflusst.

*Fremdkapitalrisiko:*

Die FCR Immobilien AG benötigt zur Umsetzung ihres Geschäftskonzepts und ihrer Wachstumsstrategie umfangreiche finanzielle Mittel, die investiv zum Erwerb von Immobilien eingesetzt werden. Sollte die Aufnahme von Fremdkapital zukünftig nicht oder nicht zu angemessenen Konditionen möglich sein, so hätte dies negative Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der FCR Immobilien AG. Zum Management dieses Risikos setzt FCR u.a. das Tool „Finanzierungsplan“ ein (siehe auch Punkt 3.2).

*Refinanzierungsrisiko:*

Es besteht das Risiko, Anschlussfinanzierungen oder Kreditverlängerungen nicht in der geplanten Höhe oder nur zu ungünstigen Konditionen vereinbaren zu können. Gleiches gilt für neu aufzunehmende Finanzierungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von weiterem Immobilienvermögen. Zum Management dieses Risikos setzt FCR u.a. das Tool „Finanzierungsplan“ ein (siehe auch Punkt 3.2).

*Risiken aus der Nicht-Einhaltung von Kreditauflagen („financial covenants“):*

Es besteht das Risiko, dass sich Mieteinnahmen und / oder die Marktwerte der Immobilien reduzieren. Dies könnte das Verhältnis von Darlehen zu Verkehrswert (Loan-to-value-Verhältnis, „LTV“), Kapitaldeckungsgrad (Debt Service Coverage Ratio, „DSCR“) oder die Kapitaldienstfähigkeit verschlechtern. In der Folge könnte die FCR Immobilien AG mit der Stellung zusätzlicher Sicherheiten oder zusätzlichen Tilgungsleistungen als weitere Kreditsicherheiten konfrontiert werden.

*Zinsänderungsrisiko:*

Je nach geplanter Verweildauer einer Immobilie werden kurz-, mittel-, oder langfristige Darlehensverträge abgeschlossen. Es besteht grundsätzlich das Risiko der Erhöhung der Zinssätze nach Ablauf der Zinsbindungsperiode. Durch das derzeitige Zinsniveau können, z. B. im Zusammenhang mit Objektverkäufen, bei vorfälliger Darlehensablösung hohe Entschädigungszahlungen an die Kreditgeber anfallen. Zum Management dieses Risikos setzt FCR u.a. das Tool „Finanzierungsplan“ ein (siehe auch Punkt 3.2).

*Liquidität:*

Es besteht das Risiko, dass die FCR Immobilien AG sowie auch deren Objektgesellschaften unterjährig nicht zu jedem Zeitpunkt über ausreichend Liquidität verfügen, um ihre laufenden Verpflichtungen erfüllen zu können. Zum Management dieses Risikos setzt FCR u.a. das Tool „Liquiditätsplan ein“ (siehe auch Punkt 3.2).

### **3.2.4 Risiken beim Verkauf von Immobilien**

*Marktrisiko:*

Der Verkauf von Immobilienvermögen der FCR Immobilien AG unterliegt potenziell dem Risiko sinkender Verkaufspreise oder Fehleinschätzungen bezüglich des Marktwerts der Immobilien bei negativen Veränderungen des Standorts. Auch können, zum Beispiel aufgrund gesteigerter Refinanzierungskosten, die Attraktivität und damit die Verkaufspreise von Gewerbeimmobilien sinken.

*Gewährleistungsrisiko:*

Es besteht weiterhin die Möglichkeit, dass sich Käufer umfangreiche Gewährleistungsansprüche ausbedingen, die nachträglich zu einer Kaufpreisanpassung bzw. zu einem Rücktritt vom Kaufvertrag führen könnten.

### **3.2.5 Unternehmensstrategische und sonstige Risiken**

Unternehmensstrategische Risiken bestehen im Wesentlichen in der Fehleinschätzung des Geschäftsmodells. Strategische Risiken resultieren zudem aus unerwarteten Veränderungen der Markt- und Umfeldbedingungen mit negativen Auswirkungen auf die Ertragslage und die Wettbewerbsposition des Unternehmens.

*Haftung:*

Es besteht das Gewährleistungsrisiko wegen Sach- und Rechtsmängeln bei Vermietung und Veräußerung von Immobilien und Objektgesellschaften.

*Rechtsstreitigkeiten:*

Es besteht das Risiko, dass die FCR Immobilien AG bzw. die Tochterunternehmen in Rechtsstreitigkeiten mit Mietern, Immobilienkäufern und -verkäufern oder Aktionären verwickelt werden.

*Personalrisiken:*

Die FCR Immobilien AG könnte den Vorstand sowie die Mitarbeiter verlieren bzw. nicht in der Lage sein, ausscheidende Mitarbeiter durch ausreichend qualifizierte Kräfte zu ersetzen.

*Informationstechnische Risiken:*

Die IT-Netzwerke der FCR Immobilien AG und ihrer Dienstleister könnten wichtige Daten unwiederbringlich verlieren oder unberechtigte Datenzugriffe von außen erfahren. Beides könnte Kosten verursachen und letztendlich zu Vermögensschäden führen.

*Pandemische Risiken:*

Eine Pandemie (neue Infektionskrankheit mit weltweiter starker Ausbreitung) kann grundsätzlich zu einer starken Beeinträchtigung der Geschäftsfähigkeit und damit des Geschäftserfolgs führen.

### **3.2.6 Einschätzung des Gesamtrisikos**

Aus Sicht des Vorstands ist zu konstatieren, dass die aktuell unsicheren Konjunkturaussichten, die nicht konkret abschätzbaren Folgen der signifikanten Energiepreissteigerungen sowie das stark veränderte Zinsumfeld die maßgeblichen Determinanten bei der Einschätzung des Gesamtrisikos darstellen. Mit Blick auf das äußerst resiliente Geschäftsmodell der FCR Immobilien AG, das nicht zyklisch und damit konjunkturunabhängig ist, kommt der Vorstand – trotz den vorgenannten Rahmenbedingungen – zu der Einschätzung, dass die Gesamtrisikolage für die FCR Immobilien AG weiterhin moderat ist.

Von den vorgenannten Einzelrisiken schätzt der Vorstand das Zinsänderungsrisiko als größtes Einzelrisiko ein, da davon auszugehen ist, dass Refinanzierungen auslaufender Darlehen sowie Neufinanzierungen im Zuge von Objektankäufen mit höheren Finanzierungskosten verbunden sind.

Der primäre Geschäftsfokus der FCR Immobilien AG liegt auf der Bestandshaltung. Somit ist das Asset Management ein Kernfaktor für den Erfolg der FCR. Risiken aus dem Asset Management werden insgesamt als gering eingestuft.

Nach Einschätzung des Vorstands bestehen derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken.

### 3.3 Voraussichtliche Entwicklung der AG

#### 3.3.1 Entwicklung des Retail-Immobilienmarktes in Deutschland

##### Gesamtwirtschaftliche Lage

Der Sachverständigenrat prognostiziert, dass die deutsche Volkswirtschaft im Jahr 2024 stagnieren wird und sich erst im Laufe des Jahres 2025 leicht erholen kann. Das BIP wird voraussichtlich im kommenden Jahr um lediglich 0,4 Prozent wachsen. Für das Jahr 2025 rechnet der Sachverständigenrat mit einer durchschnittlichen Inflationsrate von 2,1 %.<sup>30</sup> In seiner Sitzung vom 06.03.2025 hat der EZB-Rat entschieden, die drei Leitzinssätze der Europäischen Zentralbank um jeweils 25 Basispunkte zu senken. Diese Entscheidung zur Reduzierung des Zinssatzes für die Einlagefazilität – dem Zinssatz, der zur Steuerung des geldpolitischen Kurses verwendet wird – reflektiert die aktualisierte Einschätzung der Inflationsprognosen, der Entwicklung der zugrunde liegenden Inflation sowie der Effektivität der geldpolitischen Transmission durch den EZB-Rat. So beläuft sich der Zinssatz für die Einlagefazilität mit Wirkung vom 12.03.2025 auf 2,50 %.<sup>31</sup>

##### Branchenentwicklung

Jll erwartet für 2025 eine weitere moderate Belebung des Marktes. Der Anstieg könnte zwischen 13 % und 19 % liegen, was einem Gesamtvolumen von 40 bis 42 Milliarden Euro entsprechen würde.<sup>32</sup>

BNP Paribas Real Estate führt für 2025 aus, dass es zahlreiche positive Faktoren gibt, die den Investmentmärkten zugutekommen könnten. Dazu zählen die deutlich verbesserte Stimmung unter den Investoren sowie das zunehmende Interesse ausländischer Anleger. In Kombination mit möglichen weiteren Leitzinssenkungen und verbesserten Finanzierungsbedingungen ergeben sich für Anleger sowohl mittel- als auch langfristig erhebliche Potenziale für Wertsteigerungen. Allerdings ist das richtige Timing entscheidend. Käufer sind zunehmend darauf bedacht, den optimalen Zeitpunkt für den Markteinstieg nicht zu verpassen. Diese Faktoren dürften die Investmentmärkte ankurbeln und fördern.<sup>33</sup>

Colliers prognostiziert für 2025 eine wirtschaftliche Erholung, die durch niedrigere Leitzinsen, Inflationsraten auf dem Zielniveau der Europäischen Zentralbank (EZB) und einen stabilen Arbeitsmarkt begünstigt wird. Diese Faktoren könnten neue Impulse für den Immobilienmarkt schaffen und die Nachfrage ankurbeln. Zudem wird eine positive Entwicklung für den Standort Deutschland erwartet, unterstützt durch neue Vereinbarungen im Bundeshaushalt 2025, die steuerliche Entlastungen, Förderprogramme und wirtschaftliches Wachstum umfassen.<sup>34</sup>

Der Immobilienmarkt könnte durch einen dringenden Investitionsbedarf, erhöhte Kaufmöglichkeiten, niedrige Einkaufspreise und allmählich sinkende Bau- und Finanzierungskosten spürbare Impulse erfahren. Auch das Engagement von öffentlicher Hand und privatem Kapital, insbesondere in Innenstädten, nimmt zu. Der Konsum könnte durch steigende Realeinkommen Aufwind erhalten, während die Renditen im lebensmittelgeankerten Fachmarktbereich leicht sinken, was diese

---

<sup>30</sup> <https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/jahresgutachten-2024-pressemitteilung.html>

<sup>31</sup> <https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/presse/pressemitteilungen/ezb/759572/ezb-pressemitteilungen>

<sup>32</sup> <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

<sup>33</sup> <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

<sup>34</sup> <https://www.colliers.de/ausblick/>

Betriebsform für risikoaverse Investoren attraktiv hält. Bei Value-Add- und opportunistischen Investoren ist eine Wiederbelebung der Aktivitäten im Shoppingcenter-Segment zu erwarten.<sup>35</sup>

Aktuell spricht vieles dafür, dass die positiven Einflüsse auf den Markt überwiegen und die schrittweise Erholung der Investmentmärkte bis 2025 weitergeht. Ergebnisse, die sich den langfristigen Durchschnittswerten deutlich annähern, werden jedoch auch im Jahr 2025 voraussichtlich noch nicht erreicht werden. Für 2025 erwarten wir daher ein Transaktionsvolumen, das im Vergleich zum Vorjahr deutlich ansteigen dürfte. Allerdings werden die verschiedenen Assetklassen unterschiedlich von dieser Entwicklung profitieren.<sup>36</sup>

### 3.3.2 Aussichten der FCR Immobilien AG

Die FCR Immobilien AG hat auch 2024 ihren profitablen Unternehmenskurs weiter fortgesetzt. So konnten wir unser Portfolio mit Schwerpunkt lebensmittelgeankerte Einkaufs- und Fachmarktzentren, Nahversorger und Drogeriemärkte kontinuierlich weiterentwickeln.

Mit Blick auf das Geschäftsjahr 2025 sind wir trotz wirtschaftlicher und geopolitischer Verwerfungen sowie der Veränderungen im Zinsumfeld zuversichtlich, unseren dynamischen und profitablen Wachstumskurs weiter um- und fortsetzen zu können.

Unser Markt und unser Netzwerk sind absolut intakt, wir können weiter Objekte mit einer Ankaufsrendite von bis zu 11 % erwerben. Wir gehen davon aus, dass auch in Zukunft attraktive Objekte angekauft werden können. Bei unseren Zukäufen konzentrieren wir uns im Rahmen unserer definierten Geschäfts- und Wachstumsstrategie primär auf die Kern-Assetklasse Handel.

Mit Blick auf unser bestehendes Immobilienportfolio sowie auf unser klares Ankaufsprofil gehen wir davon aus, dass sich unsere primären nicht-finanziellen Leistungsindikatoren Vermietungsquote und WAULT auf Einzel- und Portfolioebene durch gezielte Asset Management-Aktivitäten einerseits und durch konsequente Ankaufsmaßnahmen andererseits, auf einem weiterhin sehr guten Niveau wie in 2024 befinden werden.

Auch durch unsere Innovationsführerschaft im Immobiliensektor bei Digitalisierung und Künstlicher Intelligenz sehen wir weiter erhebliche Effizienz- und Ertragspotenziale. Durch den verstärkten Einsatz der von uns entwickelten Programme zur Prozessoptimierung werden wir auch im Geschäftsjahr 2025 unsere Produktivität weiter deutlich steigern können.

Hieraus resultiert eine profitable Entwicklung unseres primären finanziellen Leistungsindikators Ergebnis vor Steuern (EBT). So gehen wir für 2025 beim EBT von einem gleichbleibenden Ergebnis mit einer Tendenz zu einer leichten Steigerung für die FCR Immobilien AG aus.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass wir 2025 unseren Immobilienbestand und dadurch unsere Mieterträge konstant halten mit einer Tendenz zu einer leichten Steigerung bei sich bietenden Opportunitäten. In diesem Zuge werden wir auch unsere Positionierung als Bestandhalter für deutsche Handelsimmobilien weiter stärken. Wir sind aus unserer Sicht in allen notwendigen Bereichen sehr gut aufgestellt, die erfolgreiche Entwicklung der vergangenen Jahre auch im Geschäftsjahr 2025 fortzusetzen.

---

<sup>35</sup> <https://www.colliers.de/ausblick/>

<sup>36</sup> <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

#### **4. Übernahmerelevante Angaben nach § 289a und § 315a HGB**

##### **4.1 Beteiligungen am Kapital, die 10 % der Stimmrechte überschreiten**

Zum 31. Dezember 2024 halten die RAT Asset & Trading GmbH, Pullach i. Isartal, (Mutterunternehmen i.S.v. § 285 Nr. 14 HGB) 42,23 % (Vorjahr: 42,08 %) und die CM Center Management GmbH, Pullach i. Isartal, 23,05 % (Vorjahr: 23,05 %) der Anteile an der FCR Immobilien AG.

##### **4.2 Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen**

###### **4.2.1 Genehmigtes Kapital**

Das genehmigte Kapital beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 4.774 (Genehmigtes Kapital 2021/I).

###### **4.2.2 Bedingtes Kapital**

Das bedingte Kapital beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 3.905 (bedingtes Kapital 2021).

###### **4.2.3 Beschlussfassung über die Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG**

Die Hauptversammlung 2021 hat über die Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG den Beschlussvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat mit der erforderlichen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals der Gesellschaft angenommen und entsprechend beschlossen.

##### **4.3 Regeln zur Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und Satzungsänderungen**

Vorstandsmitglieder werden nach den Vorschriften des § 84 AktG ernannt und abberufen. Wesentliche ergänzende oder abweichende Vorschriften der Satzung bestehen nicht.

##### **4.4 Beschränkungen betreffend Stimmrechte und Übertragung**

Neben den gesetzlichen Vorschriften gibt es keine darüberhinausgehenden Beschränkungen betreffend Stimmrechte, Stimmrechtsausübung und Übertragung von Anteilen.

#### **5. Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB**

Die Erklärung nach § 289f HGB wurde abgegeben und auf der Internetseite unter <https://fcr-immobilien.de/corporate-governance/> öffentlich zugänglich gemacht.

## 6. Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht

Der Vorstand der FCR Immobilien AG hat einen Bericht über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 Abs. 1 Satz 1 AktG erstellt. Der Vorstand der FCR Immobilien AG erklärt wie folgt: „Die FCR Immobilien AG hat bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2024 aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen nach den Umständen, die dem Vorstand in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und ist dadurch, dass die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.

## 7. Bilanzzeit / Versicherung der gesetzlichen Vertreter (§ 289 Abs. 1 HGB)

Ich versichere nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss der FCR Immobilien AG unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätze ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FCR Immobilien AG vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Pullach im Isartal, 07.04.2025

FCR Immobilien AG



Falk Raudies  
Vorsitzender des Vorstands



Christoph Schillmaier  
Finanzvorstand

# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

### 1. Geltungsbereich

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

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

### 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

### 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

### 6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

### 7. Mängelbeseitigung

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

(2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

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

### 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

### 9. Haftung

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

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

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

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

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

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 unberührt.

#### 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

#### 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 12. Elektronische Kommunikation

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

#### 13. Vergütung

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

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

#### 14. Streitschlichtungen

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

#### 15. Anzuwendendes Recht

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