



Menschen
machen Zukunft.

GESCHÄFTSBERICHT | 2025

Menschen machen Zukunft.

Immobilien sind Substanz und zugleich Lebensraum. Genau deshalb steht dieser Geschäftsbericht 2025 unter dem Leitgedanken **Menschen machen Zukunft**.

Denn in einem herausfordernden Marktumfeld entstehen Stabilität und Wert nicht nur durch Strategien und Strukturen, sondern durch Menschen: durch ihre Kompetenz, ihre Haltung und ihre Fähigkeit, auch unter Druck verlässlich zu handeln.

Unsere Mitarbeitenden steuern den Bestand, sichern Betrieb und Qualität, entwickeln Projekte weiter und bleiben nah

an Mietern und Partnern. Sie machen die Transformation greifbar, von Energieeffizienz bis Quartiersentwicklung, von Prozessen bis Risikosteuerung. Dieser Bericht verbindet Zahlen mit Einblicken in das, was sie möglich macht: Entscheidungen, Zusammenarbeit und konkrete Schritte, die auf langfristige Werthaltigkeit ausgerichtet sind.

Wir möchten Ihnen damit eine klare Perspektive geben, auf unser Jahr 2025, auf die Menschen dahinter und auf den Kurs, den wir gemeinsam weitergehen.

INDUSTRIA Immobilien GmbH
Geschäftsbericht 2025
Frankfurt am Main im Februar 2026



Inhaltsübersicht

Unternehmen

Rückblick & Ausblick	08
Übersicht Geschäftsjahr 2025	10
Statements der Geschäftsführung	12
Menschen der INDUSTRIA	18

Lagebericht

Grundlagen	28
Wirtschaftsbericht	30
Geschäftsverlauf	32
Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	36
Prognosen	40

Abschluss

Bilanz	48
Gewinn und Verlustrechnung	51

Anhang

Allgemeine Angaben	54
Anlagenspiegel	56
Angaben zur Bilanz	58
Angaben zur G+V	61
Sonstige Angaben	62
Bestätigungsvermerk	66
Historie	70



8

Unternehmen



48

Abschluss



Lagebericht

28



54

Anhang



Sehr geehrte Damen und Herren,
verehrte Kunden und Geschäftspartner,

das Jahr 2025 war für die Immobilienwirtschaft von anspruchsvollen Rahmenbedingungen geprägt. Steigende Anforderungen an Regulierung und Nachhaltigkeit, veränderte Finanzierungsbedingungen und ein insgesamt zurückhaltendes Marktgeschehen haben auch uns gefordert. In diesem Umfeld haben wir uns darauf fokussiert, Stabilität zu sichern, Risiken bewusst zu steuern und unseren Kurs klar auszurichten.

Gemeinsam mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, unseren Kunden und Partnern ist es uns gelungen, Prioritäten zu schärfen und Investitionen gezielt dort einzusetzen, wo sie Substanz stärken, Bestände zukunftsfähig machen und Perspektiven für die kommenden Jahre eröffnen. Jede Entscheidung trafen wir mit Blick auf Verantwortung und Langfristigkeit. Trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen konnten wir unsere Assets unter Management deutlich auf 6,3 Mrd. Euro steigern. Dieses Wachstum um rund 13 Prozent zeigt:

Die INDUSTRIA hat Stärke bewiesen. Durch die Übernahme weiterer Mandate im Asset- und Property Management konnten wir auch die Anzahl der von uns betreuten institutionellen Investoren nochmals ausbauen, aber auch An- und Verkäufe haben zu diesem Ergebnis beigetragen.

Parallel dazu haben wir Prozesse weiterentwickelt, Strukturen modernisiert und digitale Lösungen ausgebaut, um Effizienz, Transparenz und Verlässlichkeit zu erhöhen.

Besonders im Property Management konnten wir durch überdurchschnittliches Wachstum, die erfolgreiche Übernahme komplexer Bestände und neue Mandate entscheidende Fortschritte erzielen.

Unser Anspruch bleibt, für Kunden und Investoren ein verlässlicher und professioneller Partner zu sein - gerade in anspruchsvollen Marktphasen.

Zugleich verstehen wir nachhaltiges Handeln unverändert als festen Bestandteil unseres Selbstverständnisses. Dazu zählen die Weiterentwicklung unseres Bestands, der verantwortungsvolle Umgang mit Ressourcen ebenso wie der Einsatz für lebenswerte Quartiere. Insbesondere in herausfordernden Zeiten zeigt sich, wie wichtig eine langfristige Perspektive und ein klarer Wertekompass sind.

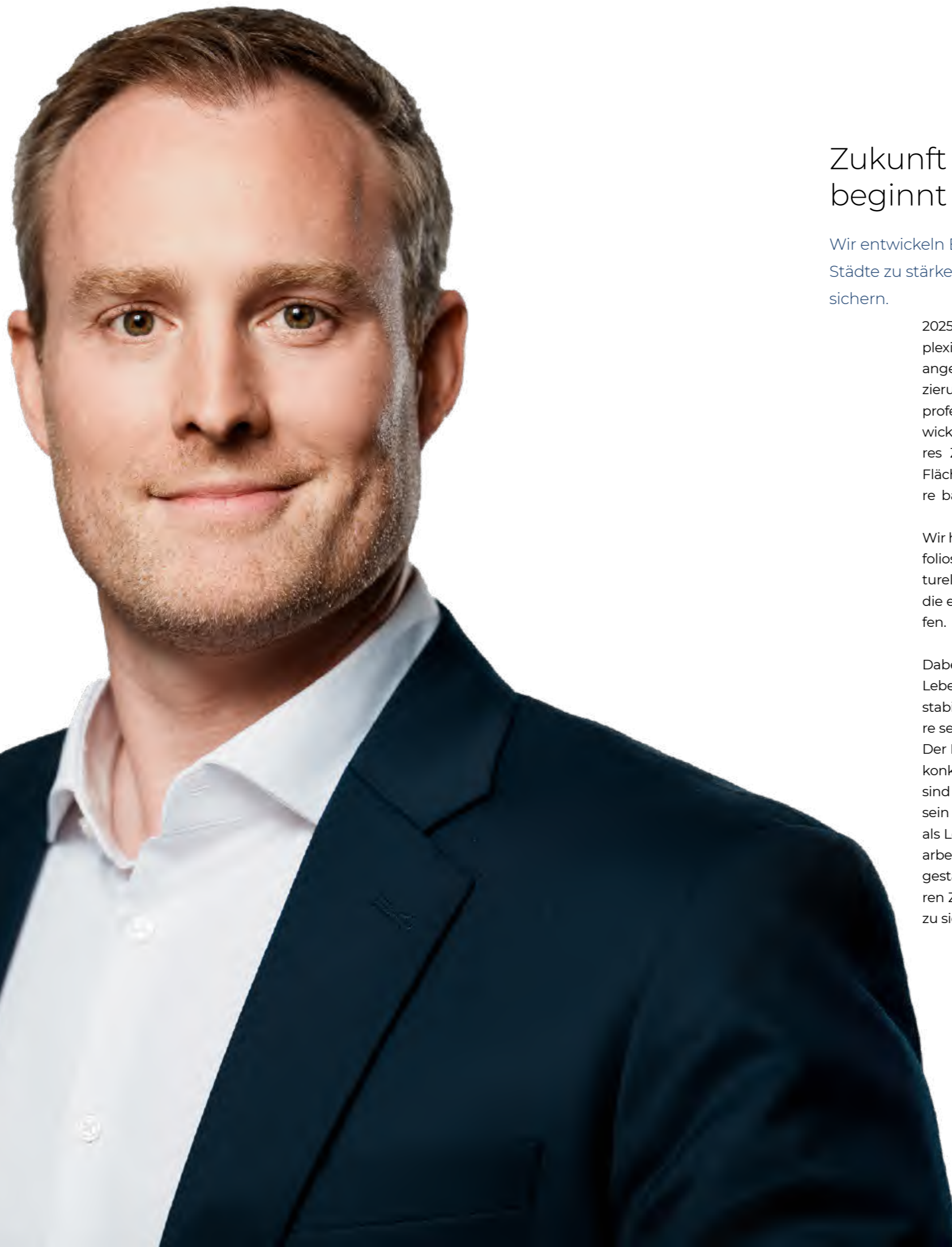
All dies wäre ohne das Engagement unserer Teams, das Vertrauen unserer Kunden und die konstruktive Zusammenarbeit mit unseren Partnern nicht möglich. Ihnen gilt unser aufrichtiger Dank. Mit diesem Geschäftsbericht laden wir Sie ein, unser Jahr 2025 im Kontext zu betrachten als ein Jahr der Stabilität im Wandel, der Klarheit im Handeln und der Weichenstellungen für nachhaltiges, gesundes Wachstum. Im Mittelpunkt stehen dabei die Menschen, Entscheidungen und Projekte, die die Grundlage für unsere weitere Entwicklung bilden.

Wir blicken zuversichtlich auf das Jahr 2026 – ein Jahr, in dem wir unseren Kurs fortsetzen, Chancen nutzen und unsere Position weiter stärken wollen.

Ihre Geschäftsführung der INDUSTRIA

Arnaud Ahlborn Jürgen Hau Thomas Wirtz (FRICS)

Editorial



Max von Puttkamer
Head of Fund Management

Zukunft der Immobilien beginnt bei den Menschen.

Wir entwickeln Bestände weiter, um Lebensraum zu schaffen, Städte zu stärken und Werte für alle Beteiligten langfristig zu sichern.

2025 hat die Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Komplexität gezeigt: steigende Anforderungen an ESG, angespannte Wohnungsmärkte, veränderte Finanzierungsbedingungen und eine hohe Erwartung an professionelle Bestandshalter. Hinter all diesen Entwicklungen stehen Menschen – Familien, die ein sicheres Zuhause brauchen, Unternehmen, die verlässliche Flächen benötigen, Kommunen, die auf stabile Quartiere bauen, und Teams, die diese Verantwortung tragen.

Wir haben das vergangene Jahr genutzt, um unsere Portfolios weiter zu schärfen, Bestände energetisch und strukturell zu verbessern und Projekte gezielt voranzubringen, die echten Mehrwert für Nutzende und Investoren schaffen.

Dabei war unser Ansatz klar: Wir investieren dort, wo wir Lebensqualität steigern, Städte stärken und langfristig stabile Erträge sichern können. Für die kommenden Jahre sehen wir die Branche im Zeichen der Transformation: Der Bestand rückt in den Mittelpunkt, Klimaziele werden konkret, digitale Lösungen gewinnen an Bedeutung. Wir sind überzeugt, dass gerade jetzt diejenigen erfolgreich sein werden, die Immobilien nicht nur als Asset, sondern als Lebensraum verstehen. Gemeinsam mit unseren Mitarbeitenden und Partnern wollen wir diesen Wandel aktiv gestalten – mit Augenmaß, Verantwortung und dem klaren Ziel, Werte für Menschen und Märkte gleichermaßen zu sichern.

INDUSTRIA in der Übersicht

Geschäftsjahr 2025

Stammkapital



Bilanzsumme



Umsatzerlöse



Aufgrund des Gewinnabführungsvertrages abgeführter Gewinn



66,12 Mio. €

Umsatzerlöse



>6,3 Mrd. €

Assets under Management



rund 24.000

Einheiten betreuter Immobilienbestand



1,80 Mio. m²

Mietfläche inklusive zu errichtende
Wohnungsneubauf Flächen



19,80 Mio. €

Sollmiete p.a.

170




Mitarbeitende in
Frankfurt am Main

„Es sind die Menschen, die unser Unternehmen stark, verlässlich und zukunftsfähig machen.“

Das Jahr 2025 zeigt eindrucksvoll, dass unsere größte Stärke die Menschen sind, die jeden Tag Verantwortung übernehmen, um Investoren und Kunden zuverlässig zufriedenzustellen. Wir stehen für hohe Qualität, erreichen unsere Ziele und machen einen Unterschied am Markt. Des Weiteren war 2025 ein Jahr herausfordernder Marktbedingungen – doch wir haben unsere Wachstumsziele deutlich übertroffen. Dieser Erfolg gebührt unseren Mitarbeitenden: Menschen, die Verantwortung übernehmen, Prozesse weiterentwickeln und komplexe Aufgaben souverän meistern. Sie zeigen Leistung und halten unseren hohen Qualitätsanspruch täglich hoch. Für die Geschäftsführung ist das ein starkes Signal: Wir können auf Menschen bauen, die gestalten, Veränderungen aktiv vorantreiben und unser Unternehmen heute und künftig messbar weiterentwickeln.

Jürgen Hau
Managing Director





„Zukunft entsteht in den Momenten, in denen Menschen über sich hinauswachsen.“

Wenn wir auf 2025 zurückblicken, erinnern wir uns nicht zuerst an Tabellen und Kennziffern, sondern an besondere Momente: an Teams, die unter großem Druck gemeinsam Lösungen fanden. An Kolleginnen und Kollegen, die Verantwortung übernommen haben, als es darauf ankam. An Kunden, die uns ihr Vertrauen ausgesprochen und den nächsten Schritt mit uns gegangen sind.

Diese Momente sind mehr als schöne Geschichten, sie sind Wegmarken unserer Entwicklung. Sie zeigen, wofür wir stehen: für Verlässlichkeit, Mut und Nähe zu den Menschen, mit denen wir arbeiten. Als Geschäftsführung ist es unser Anspruch, genau diese Haltung zu stärken: Rahmenbedingungen zu schaffen, in denen Engagement gesehen, Leistung anerkannt und gemeinsamer Erfolg möglich wird. So werden aus einzelnen Momenten eine nachhaltige Perspektive und eine Zukunft, die wir stolz mitgestalten.

Arnaud Ahlborn
Managing Director

A portrait of Thomas Wirtz, a man with dark hair and glasses, wearing a dark suit, white shirt, and maroon tie. He is smiling slightly and looking towards the camera. The background is a solid purple color.

„Nah an den Menschen. Klar in der Verantwortung. Gemeinsam in die Zukunft.“

2025 hat uns gezeigt, wie wichtig Nähe ist: zu unseren Mitarbeitenden, zu unseren Kunden und zu den Regionen, in denen wir aktiv sind. Wir hören zu, bevor wir entscheiden. Wir suchen den Dialog, bevor wir handeln. Dieses „nah dran sein“ macht uns schneller, lernfähiger und verlässlicher. Es hilft uns zu verstehen, was unsere Kunden wirklich brauchen und was unsere Teams stark macht.

Als Geschäftsführung verstehen wir uns nicht als entfernte Instanz, sondern als Teil eines gemeinsamen Weges. Wir investieren in Qualifizierung, moderne Arbeitswelten und partnerschaftliche Zusammenarbeit. Wir wollen ein Unternehmen sein, auf das man sich verlassen kann – wirtschaftlich stabil, menschlich nahbar und offen für Neues. So verbinden wir Nähe mit klarer Verantwortung und machen unser Unternehmen fit für die Zukunft, die wir gemeinsam mit unseren Menschen gestalten.

Thomas Wirtz (FRICS)
Managing Director

Menschen, die Zukunft möglich machen.

Hinter jedem Bestand, jeder Entscheidung und jeder Zahl stehen Menschen, die Verantwortung übernehmen, jeden Tag. Unsere Teams steuern Portfolios, sichern den Betrieb, entwickeln Quartiere weiter und bleiben nah an Mieterinnen und Mietern, Partnern und Dienstleistern.

Gerade in einem anspruchsvollen Marktumfeld zeigt sich, was trägt: Kompetenz, Zusammenarbeit und der Wille, Lösungen zu finden, wenn es darauf ankommt. Diese Seite gehört den Menschen, die 2025 geprägt haben - mit Haltung, Fachlichkeit und dem Blick für das Wesentliche.



Carla Eberhardt
Marketing Manager

Yannick Ibsch
Head of Human Resources
Management

Dominik Lauer
Senior Teamlead
Transaction Management


Zoe Rombach
Student Human Resources
Management

„Unser Ziel ist es, die uns anvertrauten Immobilien jeden Tag bestmöglich zu verwalten – für unsere Kunden und die Menschen, die darin leben und arbeiten.“

Im Property Management spüren wir direkt, ob unsere Arbeit wirkt: beim laufenden Betrieb, bei Servicequalität und Mieterzufriedenheit. Wir koordinieren Dienstleister, steuern Budgets und sorgen dafür, dass Prozesse greifen – vom Schadensfall bis zur Modernisierung im bewohnten Bestand. Wenn Abläufe reibungslos sind, Kommunikation transparent ist und Versprechen eingehalten werden, entsteht Vertrauen. Genau diese Verlässlichkeit ist die Basis für stabile Bestände und langfristige Erträge.

Sebastian Rügamer
Head of Asset & Property Management





A portrait of Alexander S. Kraushaar, a man with dark hair, a beard, and glasses, wearing a dark suit, a light blue shirt, and a red patterned tie. He is looking directly at the camera with a slight smile.

„Jedes Investment ist für uns mehr als nur der Preis – es geht auch um die Frage, ob dieses zu unseren Portfolios, unseren Zielen und zu den dahinter stehenden Menschen passt.“

Im Transaktionsgeschäft zählen Präzision und Geschwindigkeit, aber genauso wichtig ist die Qualität der Entscheidungen. Wir prüfen intensiv, ob ein Investment zu unseren Investoren, unserer Strategie und unserem Bestand passt. Dabei denken wir in Lebenszyklen, nicht in Momentaufnahmen. Wenn Lage, Struktur, ESG-Potenzial und Renditeaussichten ineinandergreifen, entsteht aus einer Transaktion mehr als nur ein Ankauf: ein Baustein für eine langfristig robuste Portfolio- und Unternehmensentwicklung.

Alexander S. Kraushaar
Head of Transaction Management



„Unser Verständnis von
Wohnimmobilien vereint Lebensraum
und Vermögenswerte.“

Wohnimmobilien betrachten wir als langfristige Asset Klasse mit stabilen Cashflows und nachhaltigem Wertentwicklungspotenzial. Unser Anspruch ist es, attraktive Investmentlösungen zu bieten und gleichzeitig echten Lebensraum bereitzustellen.

Florian Schubert
Director Fundraising

Transparenz ist dabei ein zentraler Baustein: Nachvollziehbare Entscheidungen, klare Berichtsstrukturen und offene Kommunikation schaffen Vertrauen und unterstützen Investoren bei fundierten Investmentanalysen und -entscheidungen.

Tina Hammer
Director Investors Support



Andre Josche
Head of Corporate Controlling
& Corporate Development

Lagebericht

Grundlagen des Unternehmens	28
Wirtschaftsbericht	30
Geschäftsverlauf	34
Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	36
Prognosen	40

A. Grundlagen des Unternehmens

Allgemeines

INDUSTRIA Immobilien GmbH (im Folgenden „INDUSTRIA“) ist Spezialist für Investitionen in deutsche Wohnimmobilien. Seit über 70 Jahren ist das Unternehmen mit Sitz in Frankfurt am Main als Wohnungsunternehmen und Immobilienmanager tätig. Ziel ist es, privaten und institutionellen Anlegern Anlagemöglichkeiten in einer Asset-Klasse mit niedrigem Risiko und langfristiger Rendite zu ermöglichen. Dafür bietet es ein professionelles und umfassendes Leistungspaket im Portfolio-, Asset- und Property Management mit Fokus auf Wohnungen an wirtschaftsstarken Standorten in ganz Deutschland.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hatte die INDUSTRIA rund 24.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten unter Management. Das betreute Immobilienvermögen zum Jahresende 2025 beläuft sich auf EUR 6,4 Mrd. Es ist überwiegend in insgesamt acht selbstaufgelegten sowie vier Drittiniziierten Immobilien-Spezialfonds und einem offenen Immobilien-Publikumsfonds investiert, die für institutionelle und private Investoren aufgelegt wurden.

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit beteiligt sich das Unternehmen außerdem an wohnwirtschaftlichen Projektentwicklungen und Investitionen.

Mit dem Angebot von Eigentumswohnungen bietet die INDUSTRIA privaten Kapitalanlegern zusätzlich zum Publikumsfonds die Möglichkeit zu Direktinvestitionen in die Assetklasse Wohnen.

Zum Leistungsbild des Unternehmens zählen:

- Konzeption und Strukturierung von Immobilienanlagen für private und institutionelle Investoren
- Akquisition von Wohnimmobilien einschließlich Due Diligence
- Portfolio-/Asset & Property Management für eigene Bestände und Bestände Dritter
- Immobilienvertrieb

Umfassendes Immobilienmanagement

Die INDUSTRIA bietet ein vollständiges Leistungsbild bei wohnwirtschaftlichen Investitionen in Deutschland. Due Diligence, Akquisition, Portfolio-, Asset- und Property-Management werden zusammen mit Vertriebsleistungen in der Wohnungsprivatisierung und einer umfassenden Investorenbetreuung aus einer Hand erbracht.

Die Investitionsstrategie der INDUSTRIA ist unverändert auf den Erwerb von Immobilien in wirtschaftsstarken Ballungsräumen ausgerichtet. Das betreute Immobilienportfolio gliedert sich in die Bereiche „Eigener Immobilienbestand“, „Fondsbestand“ und „Dienstleistungen für Dritte“.

Im eigenen Bestand der INDUSTRIA befanden sich zum 31. Dezember 2025 80 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie 9 Garagen/Stellplätze. Der Wohnungsbestand befindet sich in einem guten Gesamtzustand. Die durchschnittliche Wohnungsmiete

(Netto-Kaltmiete), inkl. Zuschläge lag Ende 2025 bei monatlich 8,70 EUR/m² Wohnfläche. Die marktübliche Mieterfluktuation nutzt die Gesellschaft für die Durchführung von Wohnungsmodernisierungen, mit denen in der Regel adäquate Mietsteigerungen verbunden sind.

Im Rahmen des Asset- und Property-Managements für die Immobilien-Spezialfonds betreut das Unternehmen 15.767 (inkl. Drittiniziierte Fonds) (i. Vj. 13.665) und für den Immobilien-Publikumsfonds „FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND“ 2.908 (i. Vj. 3.375) Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Im Rahmen der Dienstleistungen für Dritte hat die Gesellschaft für 802 (i. Vj. 956) Wohn- und Gewerbeeinheiten die Mietverwaltung der Kapitalanleger (Sondereigentumsverwaltung) übernommen. Die verwalteten Eigentümergemeinschaften (WEG-Verwaltung) umfassen 1.905 (i. Vj. 1.944) Wohn- und Gewerbeeinheiten. In der Drittverwaltung werden zusätzlich Wohnanlagen mit 2.914 Wohn- und Gewerbeeinheiten (i. Vj. 1.451) betreut.

Die Dienstleistungen im Betreuungsgeschäft sowie der Hausbewirtschaftung werden weitestgehend durch eigenes Personal erbracht.

Ankäufe von Immobilien für die betreuten Fonds tätigt INDUSTRIA unter Einsatz externer Berater und Erwerb als Entwicklungsprojekt von Generalunternehmern.

Vertrieb von Eigentumswohnungen

Für INDUSTRIA war der Vertrieb von Eigentumswohnungen an Kapitalanleger ein wichtiges Geschäftsfeld. Die Konzentration des Vertriebs lag in den vergangenen Jahren vorrangig auf Bestandsimmobilien, die für das Unternehmen angekauft, aufgeteilt und an private Kapitalanleger weiter veräußert werden. Ankäufe sollen aufgrund der aktuellen Marktlage nur opportunistisch im Einzelfall getätigt werden. Die verbliebenen Eigenbestände sollen en-bloc oder im Einzelvertrieb veräußert werden.

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Deutsche Wirtschaft tritt weiter auf der Stelle

Die deutsche Wirtschaft verzeichnete im Berichtsjahr preisbereinigt einen Zuwachs um 0,2 % und ist damit nach zwei Rezessionsjahren wieder leicht gewachsen. Dieser Anstieg fiel jedoch deutlich schwächer aus als erwartet.¹ Zur Jahreswende 2024/25 hatten Wirtschaftsforschungsinstitute noch mit einer schwungvolleren Rückkehr auf den Wachstumspfad mit Zuwachsraten zwischen 0,4 % und im optimistischen Szenario bis 1,6 % gerechnet.² Bereits im Frühjahr 2025 waren die optimistischeren Prognose Szenarien wieder kassiert worden. In fast allen Wirtschaftsbereichen litten die Unternehmen unter Auftragsmangel. Die inländische Nachfrage blieb trotz erstarakter Kaufkraft und gesunkener Zinsen gedämpft. Die Unsicherheiten über den wirtschaftspolitischen Kurs in Deutschland und die geopolitischen Rahmenbedingungen überlagerten die positiven Aspekte. Als besonders düster wurde die Lage beim Wohnbau bezeichnet, bei dem sich im vierten Jahr in Folge früh ein signifikanter Rückgang abzeichnete.³

Die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates haben die wirtschaftliche Entwicklung 2025 nur moderat belebt. Den stärksten positiven Impuls für die wirtschaftliche Entwicklung setzte der Dienstleistungssektor. So konnten insbesondere einzelne Bereiche wie Gesundheits- und Verkehrsdienstleistungen Zuwächse verzeichnen.

Die Bruttoanlageinvestitionen sanken hingegen um 0,5 % gegenüber dem Vorjahr. Die Bauinvestitionen gingen um 0,9 % zurück.

Für die Zurückhaltung im Wohnungsbau wurden vor allem anhaltend hohe Baupreise verantwortlich gemacht. Mehr investiert wurde dagegen in Nichtwohnbauten wie Straßen, Brücken, Fabriken oder Bürogebäude. Die Investitionen in Ausrüstungen – also Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – nahmen 2025 noch stärker ab als die Bauinvestitionen. Preisbereinigt lagen sie im Vergleich zum Vorjahr um 2,3 % niedriger. Deutlich gestiegene staatliche Investitionsausgaben, vor allem für Verteidigung, glichen dabei das Minus bei den gewerblichen Ausrüstungsinvestitionen nicht aus.

Anhaltend schwache Konjunktur im Bausektor

Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2025 gegenüber dem Vorjahr mit -3,6 % erneut ab. Anhaltend hohe Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere die Bautätigkeit im Wohnungssektor abnahm. Auch das Ausbaugewerbe verzeichnete Produktionsrückgänge. Positiv wirkten sich dagegen Investitionen in Straßenbau, Bahnstrecken und Leitungen aus, die dem Tiefbau einen leichten Aufschwung bescherten. Die Bruttoanlageinvestitionen gingen insgesamt zurück, was vor allem auf die weiterhin hohen Baukosten zurückzuführen war. Preisbereinigt sanken die Bauinvestitionen um rund 3 Prozent, wobei der Wohnungsbau erneut das größte Minus auswies.⁴

Die wirtschaftliche Schwäche hinterließ 2025 erneut deutliche Spuren am Arbeitsmarkt. Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung stiegen jahresdurchschnittlich weiter an. Die Zahl der Arbeitslosen erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf 2.948.000 Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 %. Die Unterbeschäftigung, die neben Arbeitslosigkeit auch Maßnahmen der Arbeitsmarktpolitik und kurzfristige Arbeitsunfähigkeit umfasst, nahm um 50.000 auf 3.626.000 zu.

Trotz der schwachen Konjunktur nahm die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung nochmal leicht zu. Der Jahreswert stieg von Juni 2024 bis Juni 2025 um 48.000 auf 34,89 Millionen. Der Anstieg fiel damit sehr gering aus und markiert eine deutlich nachlassende Dynamik im Vergleich zum Vorjahr.⁵

Bauwirtschaft: Auftragsrückgang verlangsamt sich

Die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe hielt sich im 4. Quartal 2025 auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Laut aktueller Berechnungen des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) lag die Auslastung im Baugewerbe insgesamt bei 72,7 %, im Bauhauptgewerbe sowie im Ausbaugewerbe bei 71,7 %.⁶

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von November 2024 bis November 2025 um 2,5 %. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,5 % zunahmen, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,3 %. Dachdeckungsarbeiten waren im November 2025 um 4,5 % teurer als im November 2024, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 3,1 % und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 5,4 %.

Die Preise für Ausbauarbeiten lagen im November 2025 um 3,8 % über denen des Vorjahresmonats. Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,4 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 2,2 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 5,4 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,5 %.

Während die Baukosten weiterhin hoch blieben, hat sich der Rückgang bei den Preisen von neu errichteten Wohnimmobilien endgültig in eine anhaltende Preissteigerung gewandelt. So sind die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland im dritten Quartal 2025 gegenüber dem dritten Quartal 2024 um durchschnittlich 3,3 % gestiegen. Im zweiten Quartal 2025 lag der Anstieg gegenüber dem Vorjahresquartal noch bei 2,0 %. In den meisten Regionen Deutschlands erhöhten sich die Immobilienpreise im Bestand im dritten Quartal

im Vergleich zum zweiten Quartal 2025. Auch im Vorjahresvergleich verzeichneten viele kreisfreie Großstädte Preiszuwächse für Wohnungen sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser.

In den Top-7-Metropolen (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf) stiegen die Preise für Wohnungen im Vergleich zum Vorjahres- bzw. Vorquartal um 2,8 % bzw. um 2,0 %. Für Ein- und Zweifamilienhäuser mussten Käufer in diesen Städten 2,7 % bzw. 1,0 % mehr zahlen.⁷

Preise für Bestandsimmobilien steigen wieder

Nach einem Jahr mit moderaten Preisanstiegen hat sich die Aufwärtsbewegung auf dem deutschen Immobilienmarkt im Jahr 2025 gefestigt. Der immowelt-Preiskompass ermittelte für Bestandswohnungen in den 15 größten deutschen Städten einen durchschnittlichen Anstieg von 4,6 % im Jahresvergleich. Die Angebotspreise für Einfamilienhäuser stiegen um 2,0 %.

Wohnraum in den Großstädten bleibt weiterhin stark nachgefragt: 13 der 15 größten Städte verzeichneten im 4. Quartal 2025 steigende Preise. In München beschleunigte sich der Anstieg besonders zum Jahresende – um 2,1 % für Eigentumswohnungen, während Hamburg einen Zuwachs von 2,2 % verzeichnete. Frankfurt legte um 1,2 % zu, Dresden am stärksten mit 3,7 %. In Berlin stagnierten die Preise bei 4.808 Euro pro Quadratmeter, und in Köln kam es sogar zu einem Rückgang von 0,6 %. Insgesamt zeigt sich, dass der Markt wieder stabiler geworden ist, die früheren Preisrückgänge der Vorjahre überwunden wurden und die Immobilienpreise sich auf einem moderaten, kontinuierlichen Aufwärtstrend befinden.⁸

Bei den Mietpreisen zeigte sich im Bundesdurchschnitt weiterhin eine anhaltende Aufwärtsbewegung. Die Verbraucherpreise für Nettokaltmiete lagen im November 2025 um 2,1 % über dem Niveau des Vorjahresmonats. Die Berechnungen beziehen die Entwicklung der Bestandsmieten sowie von Neu- und Wiedervermietungen in allen Regionen Deutschlands ein und spiegeln damit die gesamtdeutsche Marktentwicklung wider.

¹Vgl. Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 15. Januar 2026

²Vgl. ifo Konjunkturprognose vom 14. Dezember 2024

³Vgl. ifo Konjunkturprognose vom 17.03.2025

⁴Vgl. Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 16. Januar 2026

⁵Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Pressemitteilung vom 07. Januar 2026

⁶Vgl. Fachbeitrag BBSR vom 12. Dezember 2025

⁷Vgl. Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 23. Dezember 2025

⁸Vgl. immowelt Preiskompass vom 07. Januar 2026

Die Verbraucherpreise für Haushaltsenergie entwickelten sich im Jahresverlauf 2025 insgesamt moderat differenziert. Nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes lagen die Verbraucherpreise insgesamt im Dezember 2025 um voraussichtlich 1,8 % über dem Niveau des Vorjahresmonats. Die Preise für Haushaltsenergie als Teil des Gesamtwarenkorb wirkten dämpfend auf die Gesamtinflation, da einzelne Energiekomponenten – darunter Strom und Fernwärme – gegenüber dem Vorjahresmonat verbilligt waren, während andere Energieträger teilweise teurer blieben.⁹

Aufwärtstrend bei Baugenehmigungen für Ein- und Mehrfamilienhäuser

Die schwache Konjunktur, hohe Baukosten und weiterhin angespannte Finanzierungsbedingungen prägten auch 2025 den deutschen Wohnungsmarkt, doch erstmals seit mehreren Jahren deuten die Daten auf eine leichte Markterholung hin. Die Entwicklung der Baugenehmigungen im Wohnungsbau indiziert nach mehreren durch Rückgänge gekennzeichneten Jahren eine anstehende Belebung des Sektors. Im Zeitraum von Januar bis November 2025 wurde in Deutschland der Bau von 215.500 Wohnungen in neuen sowie bereits bestehenden Gebäuden genehmigt. Das waren 11,3 Prozent oder 21.900 Wohnungen mehr als im gleichen Vorjahreszeitraum. In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden von Januar bis November 2025 insgesamt 175.200 Wohnungen genehmigt, das waren 13,9 Prozent oder 21.400 Neubauwohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Dabei stieg die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser um 17,0 Prozent. In Mehrfamilienhäusern, der zahlenmäßig stärksten Gebäudeart, genehmigten die Bauaufsichtsbehörden 114.800 Neubauwohnungen – ein Anstieg um 13,5 Prozent.¹⁰

Der gewerbliche Investmentmarkt legte nach der deutlichen Erholung im Vorjahr eine Wachstumspause ein. Insgesamt wurden im Jahr 2025 rund 8,9 Mrd. EUR in größere Wohnungsportfolios ab 30 Wohneinheiten investiert. Damit wurde das Vorjahresergebnis um 4 % verfehlt. „Wohnen“ war 2025 damit dennoch die umsatzstärkste Assetklasse im deutschen Immobilienmarkt. Der gestiegene Beitrag großvolumiger Bestandsportfolios sowie von Forward Deals spiegeln trotz des Rückgangs eine verbesserte Stimmung wider. Die hohe Nachfrage von verschiedenen Käufergruppen wird als weiterer Indikator dafür gesehen, dass die Markterholung auch in der Breite an Fahrt gewinnt.

Große Deals über 100 Mio. EUR machten 2025 ein Drittel des gesamten Investmentvolumens aus. Damit ist ihr Anteil zwar am höchsten, jedoch trägt das großvolumige Segment weniger als im langjährigen Durchschnitt (53 %) zum Gesamtvolumen bei. Dagegen war die Investmentaktivität in den Größensegmenten bis 100 Mio. EUR mit gut 5,9 Mrd. EUR vergleichsweise lebhaft und konnte auch absolut betrachtet ein Ergebnis im Bereich des langjährigen Schnitts verbuchen. Als zusätzliche Indikatoren für eine Belebung haben das Investmentvolumen wie auch die Transaktionsfrequenz im Schlussquartal 2025 gegenüber den beiden Vorquartalen angezogen.¹¹

Geldpolitik: Weitere Zinssenkungen zu Jahresbeginn

Im Berichtsjahr hat der Rat der Europäischen Zentralbank (EZB) ihren eingeschlagenen Kurs zunächst fortgesetzt und die Geldpolitik weiter gelockert, um auf die wirtschaftliche Entwicklung und die Inflationsaussichten im Euroraum zu reagieren und dem weiterhin positiven Fortschritt des Disinflationprozesses Rechnung zu tragen. Dies war Teil der fortlaufenden Reaktion auf die Entwicklung von Inflation und Wirtschaftsdaten.

Im ersten und zweiten Quartal 2025 reduzierte der EZB-Rat in zwei Schritten die Leitzinsen, sodass der Zinssatz für die Einlagefazilität insgesamt um 100 Basispunkte auf 2,00 % fiel, während die Sätze für Hauptrefinanzierung und Spitzenrefinanzierungsfazilität entsprechend angepasst wurden. Anschließend setzten die Zentralbanker den Kurs der Zinssenkungen aus.

Trotz eines anspruchsvollen globalen wirtschaftlichen Umfelds setzte sich das Wachstum in der Eurozone fort, unterstützt durch einen robusten Arbeitsmarkt, solide Bilanzen im privaten Sektor und die Wirkung früherer Zinssenkungen. Der EZB-Rat betonte jedoch, dass der gesamtwirtschaftliche Ausblick weiterhin von Unsicherheiten geprägt sei, etwa durch andauernde globale Handelskonflikte und geopolitische Spannungen.¹²

Der für die Refinanzierung von Immobilieninvestitionen wichtige SWAP-Satz für eine 10-jährige Laufzeit stieg im Jahresverlauf 2025 von 2,38 % zu Jahresbeginn auf ein Hoch von 2,96 %, das Ende Dezember erreicht wurde.¹⁴

„Ein aktives, verantwortungsvolles und zukunftsorientiertes Management von Immobilienportfolios ist der Schlüssel, damit Anleger langfristig profitieren.“



Jens Grathwol
Head of Fund Management

¹¹ Vgl. BNP Paribas Real Estate Review Wohn-Investmentmarkt Q4 2025

¹² Vgl. Pressemitteilung Geldpolitische Entschlüsse der EZB vom 30. Januar 2025

¹³ Vgl. Pressemitteilung Geldpolitische Beschlüsse der EZB vom 30. Oktober 2025

¹⁴ Vgl. <https://boersen.manager-magazin.de/kursinformation/XC0009683662/>

2. Geschäftsverlauf

2.1. Allgemeines

Der demografische Wandel, die Regulierung der Finanzmärkte, der Zinsanstieg und geopolitische Unsicherheiten stellen institutionelle Investoren vor neue Herausforderungen. Als Kapitalanlage mit vergleichsweise niedrigem Risiko und langfristiger Renditeperspektive ist das Wohnimmobilien-Investment für Versicherungen, Pensionskassen, Versorgungswerke und Banken nach wie vor ein wichtiges Anlageprodukt, das verbunden ist mit hohen Erwartungen an ein professionelles Portfoliomanagement.

Als jahrzehntelang aktives Immobilienunternehmen im Bereich Wohnen hat INDUSTRIA 2010 sein Geschäftsfeld auf Fondsinvestments erweitert. INDUSTRIA verantwortet seither als Portfolio-, Asset- und Property Manager Immobilien-Spezialfonds und seit 2015 zusätzlich den Immobilien-Publikumsfonds „FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND“. Diese Immobilienfonds investieren in Wohnungsbestände und Neubauten insbesondere an wirtschaftsstarken Standorten in Deutschland mit dem Ziel regelmäßige, verlässliche Erträge für institutionelle Anleger in den Immobilien-Spezialfonds und auch für private Anleger im Immobilien-Publikumsfonds zu erwirtschaften. Im Jahr 2024 wurden erstmals zwei neue vollständig investierte Fonds in das Management übernommen, die nicht vom Unternehmen selbst initiiert und mit eigener Fondsstrategie aufgelegt wurden. Diese Dienstleistungsmandate markieren einen wichtigen Schritt in der strategischen Weiterentwicklung und Diversifikation der Wachstumsmöglichkeiten. Dieses Geschäftsfeld wurde im Jahr 2025 weiter ausgebaut, sodass zum Stichtag 31.12.2025 Beziehungen zu insgesamt 3 Kapitalverwaltungsgesellschaften bestand und Fonds in die Betreuung übernommen worden sind.

Von den elf durch INDUSTRIA aufgelegten Immobilienfonds werden aktuell acht Immobilien-Spezialfonds und der offene Immobilien-Publikumsfonds „FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND“ verwaltet. Zusätzlich wurden in den zwei letzten Jahren vier Drittiniierte Immobilien-Spezialfonds in das Management übernommen. Zum 31.12.2025 betreut INDUSTRIA insgesamt Fondsinvestments für institutionelle und private Anleger mit Verkehrsvolumina in Höhe von ca. EUR 5,08 Mrd. (i. Vj. EUR 4,9 Mrd.). Davon

waren insgesamt ca. EUR 3,2 Mrd. (i. Vj. EUR 3,0 Mrd.) mit Eigenkapital der Investoren unterlegt. Für alle Fonds erfolgt die Fonds-Administration durch externe Service-Kapitalverwaltungsgesellschaften, die entsprechend gesetzlichen Vorgaben (u.a. gemäß Kapitalanlagegesetzbuch) einen Teil der erforderlichen Leistungserbringung für Fonds an INDUSTRIA ausgelagert haben.

Alle von INDUSTRIA aufgelegten Fonds erreichten zum Stichtag die prognostizierten Ausschüttungsrenditen.

Geschäftsfeld Privatisierung (Ankauf und Vertrieb im Eigenbestand)

Im Berichtsjahr erfolgte im Geschäftsfeld Privatisierung der weitere Abverkauf von Einzelimmobilien. Im Geschäftsjahr 2025 konnte die Gesellschaft in einem herausfordernden Umfeld Wohnungen und Grundstücke aus dem eigenen Bestand an Mieter, Eigennutzer und Kapitalanleger veräußern. 61 % der verkauften Einheiten, aus dem Einzelvertrieb, entfielen auf den Verkauf an private Kapitalanleger. Wirtschaftlich sind im Geschäftsjahr 2025 vom Einzelvertrieb 18 Wohneinheiten mit einem Umsatzvolumen in Höhe von TEUR 6.680 an Käufer übergegangen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte zudem bei den Verkäufen aus den Drittiniierten Fonds mit 9 Einheiten mit einem Volumen von 1.446 TEUR unterstützt werden.

Ankäufe im Eigenbestand wurden auf Grund der sich ändernden Marktlage und aus Vorsichtsgründen auch im Jahr 2025 nicht durchgeführt. Langfristig ist der strategische Neuaufbau des Eigenbestandes vorgesehen, welcher durch die aktuelle Marktlage zunächst pausiert.

Der bereits im Jahr 2024 ursprünglich geplante weitere en bloc-Verkauf von Liegenschaften in Lüneburg konnte im Geschäftsjahr 2025 mit einem Umsatzvolumen von 17,6 Mio. EUR größtenteils realisiert werden. Im Geschäftsjahr 2025 konnten aufgrund der weiter anhaltenden geänderten Rahmenbedingungen 18 einzelne Wohn- und Gewerbeeinheiten veräußert werden. Dies lag hinter dem Planungsansatz von 211 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Aufgrund der zeitlichen Verschiebung bei der Veräußerung von Bestandsimmobilien und der daraus resultierenden längere Haltedauer der Immobilien, liegen die Umsatzerlöse und das Rohergebnis im Bereich Hausbewirtschaftung im Geschäftsjahr 2025 über Plan.

Geschäftsfeld Fondsmanagement und Drittverwaltung (Betreuungsgeschäft)

Der Geschäftsbereich Fondsbetreuung und Drittverwaltung wurde planungsgemäß weiter ausgebaut. Hier stand insbesondere die Übernahme von neuen Fondsmandaten im Fokus.

Im Rahmen der Übernahme der neu hinzugekommenen Drittiniierten Fonds im Jahr 2025 sind die zu betreuenden Einheiten in den Fonds um rund 700 Wohn- und Gewerbeeinheiten gestiegen. Darüber hinaus sind 951 Einheiten aus in Bau befindlichen Projekten fertiggestellt und in das operative Geschäft übernommen worden.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit haben sich im Geschäftsjahr 2025 durch das Wachstum von weiteren Mandaten weiterhin positiv entwickelt. So konnten im Geschäftsjahr 2025 über alle Bereiche insgesamt ca. 2.650 Einheiten neu in die Betreuung übernommen werden.

2.2. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Aufbau des Steuerungssystems

Das Steuerungssystem ist modular aufgebaut und unterscheidet Steuerungskennzahlen auf Unternehmensebene und Steuerungskennzahlen auf Segmentebene. Es wird ein mit dem Gesellschafter BECKEN AkquiCo GmbH und der Becken-Gruppe integriertes Planungs- und Controllingssystem eng betrieben, das auf zentrale Steuerungskennzahlen abstellt. Basierend auf der von der Strategie abgeleiteten Mittelfristplanung, die einer jährlichen Überprüfung unterliegt und bei nennenswerten Veränderungen unterjährig aktualisiert wird, wird für alle Bereiche ein Budget erstellt. Im Verlauf des Geschäftsjahres erfolgt für alle steuerungsrelevanten Kennzahlen ein regelmäßiger Abgleich der aktuellen Geschäftsentwicklung mit diesen Zielvorgaben sowie den jeweils aktuellen Prognosen mit dem Gesellschafter BECKEN AkquiCo GmbH und der Becken-Gruppe. Daraus abgeleitet wird das Geschäft zielgerichtet gesteuert und erforderliche Maßnahmen zur Gegensteuerung werden eingeleitet und nachverfolgt.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Auf Unternehmens- und Segmentebene sind der Umsatz und die Kennziffer Earnings before taxes (im Folgenden kurz: EBT) die bedeutsamsten Steuerungskennzahlen. Gegenüber dem Vorjahr ist der Umsatz von EUR 48,7 Mio. um EUR 17,5 Mio. auf EUR 66,1 Mio. gestiegen. Geplant waren Umsatzerlöse i. H. von EUR 68,7 Mio. Im Berichtsjahr konnten aus dem Verkauf von Grundstücken 24,3 Mio. EUR Umsatzerlöse generiert werden, im Vorjahr waren es 12,5 Mio. EUR. Einhergehend damit verminderten sich die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung auf 1,9 Mio. EUR.

Im Rahmen der regelmäßigen Bewertung unserer Beteiligungen wurden wertberichtigende Anpassungen (i.H.v. 5 Mio. EUR) vorgenommen, um eine nachhaltige und vorsichtige Bilanzierung sicherzustellen. Daraus resultiert die Reduzierung des EBT gegenüber dem unserer angestrebten Erwartung mit 5,8 Mio. EUR.

Das EBT ist im Vergleich zum Vorjahr um EUR 2,1 Mio. auf EUR 2,9 Mio. gesunken.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Bedeutende, für die Unternehmensteuerung relevante nichtfinanzielle Leistungsindikatoren werden im Bereich des Betreuungsgeschäftes gesehen. Im Bereich unseres Betreuungsgeschäfts stellen die verwalteten Asset under Management sowie das Investitionsvolumen durch Ankäufe die zentrale Größe dar. Der Bestand der in den Fonds, Objektgesellschaften, Investment-KGs, Fremdmandaten und im Eigenbestand betreuten Immobilien hat sich im Geschäftsjahr mit EUR 6,4 Mrd. gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,8 Mrd. erhöht und liegt damit EUR 0,5 Mrd. über dem Planwert. Ankäufe für den Eigenbestand sind im Geschäftsjahr 2025 nicht erfolgt.

3. Lage

3.1 Ertragslage

Die **Umsatzerlöse** haben sich wie folgt entwickelt:

UMSATZERLÖSE	2025	2024	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
aus der Bewirtschaftungstätigkeit	1.933	2.581	-648 ↘	-25,10 ↘
aus Verkaufsgrundstücken	24.251	12.481	+11.770 ↗	+94,30 ↗
aus Betreuungstätigkeit	39.935	33.597	+6.338 ↗	+18,90 ↗
Umsatzerlöse gesamt	66.119	48.659	+17.460 ↗	+35,90 ↗

Das Betriebsergebnis (vor Gewinnabführung) hat sich um TEUR 3.702 auf nunmehr TEUR 8.906 erhöht. Das Rohergebnis aus der Betreuungstätigkeit (Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit abzüglich Aufwendungen aus der Betreuungstätigkeit) steigerte sich deutlich um TEUR 3.724 auf TEUR 30.624. Dies liegt an mehreren Faktoren. So konnte die Verwaltungseffizienz im Bereich Property Management erhöht werden (höhere Anzahl von betreuten Objekten pro Mitarbeiter). Ferner zeigte sich eine gestiegene Anzahl betreuter Objekte durch Neuakquisitionen im Bereich Verwaltungsbetreuung. Auch konnten die Verwaltergebühren im Bereich des Property Managements erhöht werden. Letztlich zeigte sich wiederum ein positiver Effekt aus den Erlösen Assetmanagement, die allein um TEUR 1.465 auf TEUR 18.242 angestiegen sind.

Durch die höheren Abverkaufszahlen eigener Wohnungsbestände (insbesondere von en-bloc-Verkäufen) zeigte sich ein gegenüber dem Vorjahr zudem ein um TEUR 1.475 höheres Rohergebnis (Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken abzüglich Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken). Im Geschäftsjahr 2025 liegt das Rohergebnis aus dem Verkauf von Grundstücken bei nunmehr TEUR 3.387. Gegenläufig zeigten sich das Rohergebnis aus der Hausbewirtschaftung, welches um TEUR 510 auf Grund der geringeren verwalteten Bestände auf TEUR 723 zurückging. Im Zusammenhang mit dem Gewinn der neuen Mandate in der Fondsverwaltung stiegen die Personalkosten um TEUR 566 sowie die Fremdleistungskosten um TEUR 895 an. In den Fremdleistungskosten werden die Kosten für Fremdarbeitnehmer, welche temporär für das Onboarding der neu in die Betreuung übernommenen Objekte unterstützend tätig waren, ausgewiesen.

Es wurde ein Jahresergebnis vor Gewinnabführung und Steuern iHv. TEUR 3.286 erzielt. Es liegt mit TEUR 1.841 unter dem Vorjahreswert. Das Ergebnis ist durch die außerplanmäßige Abschreibung einer Beteiligung in Höhe von TEUR 5.000 belastet.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit haben sich zum Vorjahr reduziert. Zum 31. Dezember 2025 betrug die gesamte Wohnfläche des eigenen Bestandes 4.342 m² (i. Vj 14.166 m²). Es befinden sich keine Gewerbeeinheiten im Eigenbestand der Industria.

Die Umsatzerlöse aus Verkaufsgrundstücken haben sich im ETW-Vertrieb gegenüber dem Vorjahr reduziert. Im Berichtsjahr wurden 18 Wohn- und Gewerbeeinheiten veräußert. Im Vorjahr wurden 79 Verkäufe in der Einzelprivatisierung getätigt. Insgesamt reduzieren sich die Umsatzerlöse aus der Einzelprivatisierung von EUR 12,5 Mio. auf EUR 6,7 Mio. im Vergleich zum Vorjahr.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit resultieren aus der Fondsbetreuung (TEUR 37.360 i. Vj. TEUR 31.607) sowie aus der Verwaltungsbetreuung SEV (840,2 TEUR, i. Vj 688,6 TEUR), WEG (569,1 TEUR, i. Vj 560 TEUR) und der Verwaltung von Drittmandaten (1.165,4 TEUR, i. Vj 741,2 EUR). Innerhalb der Umsatzerlöse macht die Asset-Management-Fee ca. die Hälfte der Umsatzerlöse aus und ist an die Wertentwicklung der betreuten Fonds (Verkehrswerte der betreuten Immobilien) gekoppelt. Die Erlöse konnten um ca. EUR 6,3 Mio (i.Vj EUR 1,8 Mio) erhöht werden. Die Property-Management-Fee beträgt unverändert ca. ein Fünftel der Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit, diese ist an die Anzahl der Objekte bzw. bei Gewerbeeinheiten mit

Die Entwicklung der **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** zeigte sich wie folgt:

AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	2025	2024	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
aus Bewirtschaftungstätigkeit	1.122	1.420	-298 ↘	-21,00 ↘
aus Verkaufsgrundstücken	20.864	10.569	+10.295 ↗	+97,40 ↗
aus Betreuungstätigkeit	9.311	6.697	+2.614 ↗	+39,00 ↗
Umsatzerlöse gesamt	31.297	18.686	+12.611 ↗	+67,50 ↗

der Jahresnettomiete gekoppelt. Auch hier war eine deutliche Steigerung zu verzeichnen. Die Erlöse stiegen hier um ca. EUR 1,3 Mio. an. Andere Fees, wie z.B. die Ankaufsmanagement-Fee oder die Baubetreuungs-Management-Fee reduzierten sich auf Grund der weiter herausfordernden Marktlage.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 478 auf TEUR 970 gesunken.

Ursächlich für die Zunahme des Postens der Gewinn- und Verlustrechnung ist im Wesentlichen die Zunahme der Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke, welcher durch die gestiegene Anzahl an verkauften Einheiten begründet ist. Durch die damit einhergehende geringere Eigenbestandsverwaltung sind die Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit gegenüber dem Vorjahr deutlich reduziert. Die Aufwendungen für Betreuungstätigkeit beinhalten unter anderem Fremdkosten für Verwalterbetreuung (TEUR 682 iVj. TEUR 1.755), Fremdkosten für die Baubetreuung (TEUR 607 iVj. TEUR 1.453), Kosten für Vermietungsaufwendungen TEUR 1.955 (i.Vj. TEUR 1.627 sowie Kosten für Ankauf (TEUR 500; i.Vj. TEUR 187).

Die Personalaufwendungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 13.557 um 4,2% (TEUR 566) auf TEUR 14.123 aufgrund der vorgenommenen Geschäftsausweitung erhöht.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit TEUR 12.123 (i. Vj. TEUR 10.157) über Vorjahresniveau. Im Posten sind unter anderem Aufwendungen für die Konzernumlage (TEUR 3.029; i. Vj. TEUR 3.394), Aufwendungen für IT- und

SAP-Kosten (TEUR 2.195; i. Vj. TEUR 2.098), Aufwendungen für Miete (TEUR 1.408; i. Vj TEUR 1.368) und Kosten für Fremdarbeiten und Personalvermittlung (TEUR 1.615; i. Vj. TEUR 560) enthalten. In den Fremdleistungskosten werden die Kosten für Fremdarbeitnehmer, welche temporär für das Onboarding der neu in die Betreuung übernommenen Objekte unterstützend tätig waren, ausgewiesen. Die Rechts- und Beratungskosten sind um TEUR 1.353 auf TEUR 1.737 angestiegen.

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 467 gesunken. Ursächlich ist im Wesentlichen die Verzinsung in den sonstigen Ausleihungen ausgewiesenen Darlehens i.H.v. TEUR 1.172 i. VJ TEUR 1.607.

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 5.000 betreffen den Beteiligungsbuchwert einer Beteiligungsgesellschaft, an der die INDUSTRIA Immobilien GmbH beteiligt ist. Die Beteiligungsgesellschaft entwickelt zurzeit Wohn- und Gewerbeimmobilien. Auf Grund der Lage am Immobilienmarkt kann es zu Abverkaufswerten unterhalb der Herstellungskosten der zu entwickelnden Immobilien kommen.

Die Zinsaufwendungen haben sich im Geschäftsjahr von TEUR 1.884 um TEUR 457 auf TEUR 1.427 reduziert. Rückläufig zeigten sich durch die vollständige Tilgung der Inhaberschuldverschreibungen die Zinsaufwendungen aus Inhaberschuldverschreibungen.

3.2 Finanzlage

KAPITALSTRUKTUR

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich um TEUR 19.333 auf TEUR 75.168 reduziert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich im Geschäftsjahr 2025 auf TEUR 2.279 (; i. Vj. TEUR 18.915). Die Verbindlichkeiten betreffen maßgeblich ein in den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ausgewiesenen Schuldscheindarlehen (wie im Vorjahr: Nennbetrag: TEUR 30.000 zzgl. Zinsen: TEUR 495). Die Verbindlichkeiten haben sich insgesamt um TEUR 19.535 verringert.

LIQUIDITÄTSANALYSE

Eine detaillierte Cash-Flow-Rechnung ist als Anhang zum Lagebericht aufgeführt.

Der Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist geprägt von hohen Einzahlungen aus Grundstücksverkäufen. Allein für den en-bloc-Verkauf in Lüneburg waren Buchwertabgänge in Höhe von TEUR 13.318 zu verzeichnen. Einzahlungen aus den Grundstücksverkäufen fielen hier in Höhe von TEUR 17.600 an. Im Vorjahr verringerte sich das Vorratsvermögen le-

diglich um TEUR 4.691, bei Einzahlungen in Höhe von TEUR 6.301. Im Berichtsjahr ergab sich ein Saldo aus Steuerein- und auszahlungen in Höhe von TEUR 1.670 (i.Vj. TEUR -10.502). Das Vorjahr war insbesondere durch die Zahlung von Steuern, die das Jahr 2022 betreffen, geprägt. Insgesamt wurde ein deutlich positiver Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ausgewiesen. Im Vorjahr war dieser noch leicht negativ.

Der Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit ist geprägt von Liquiditätsüberstellungen an die Gesellschafterin. Diese wurden dem bestehenden Darlehen (sonstige Ausleihung) zugeschrieben. Im Vorjahr erfolgten hier hohe Rückzahlungen.

Der Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit wird durch Rückzahlungen von Bankverbindlichkeiten und Anleihen geprägt (TEUR 16.605; i.Vj. TEUR 39.313).

Der Finanzmittelfonds setzt sich aus dem Kassenbestand und den Bankguthaben bei Kreditinstituten zusammen. Ferner wurde im Vorjahr eine kurzfristige Bankverbindlichkeit (Kontokorrent) vom Finanzmittelfonds abgezogen. Die Liquidität der Gesellschaft war im abgelaufenen Jahr geordnet und sichergestellt. Wesentliche Investitionsverpflichtungen bestanden zum 31. Dezember 2025 nicht.

3.3 Vermögenslage

VERMÖGENSSTRUKTUR

Die Verringerung des Anlagevermögens ergibt sich im Wesentlichen aus der außerplanmäßigen Abschreibung einer Beteiligung.

Größter Posten im Umlaufvermögen sind die zum Verkauf bestimmten Grundstücke i.H.v. TEUR 3.771 (i.H.v. TEUR 17.393). Die Forderungen aus Betreuungstätigkeit reduzierten sich um TEUR 1.085 auf TEUR 3.355 zum 31. Dezember 2025. Ferner sind die Forderungen aus Steuererstattungen zum 31. Dezember 2025 um TEUR 1.414 auf TEUR 2.993 gesunken. Die Wertpapiere des Umlaufvermögens reduzierten sich durch Wertberichtigung in Höhe von TEUR 74 auf TEUR 847 zum 31. Dezember 2025. Die ebenfalls im Umlaufvermögen ausgewiesenen Flüssigen Mittel blieben mit TEUR 6.257 auf Vorjahresniveau von TEUR 6.205.

KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2025		31.12.2024	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	30.184	40,20	30.184	31,90
Rückstellungen	5.194	6,90	4.974	5,30
Verbindlichkeiten	39.643	52,70	59.178	62,60
Passive Rechnungsabgrenzung	147	0,20	165	0,20
Bilanzsumme	75.168	100,0	94.501	100,0

VERMÖGENSLAGE

	31.12.2025		31.12.2024	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	55.800	74,20	59.262	62,70
Umlaufvermögen	19.366	25,80	35.218	37,30
Aktive Rechnungsabgrenzung	2	0,00	21	0,00
Gesamtvermögen	75.168	100,0	94.501	100,0

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

1. Prognosebericht

Die Stimmung der Unternehmen in Deutschland hat sich zum Jahresende 2025 erneut eingetrübt. Der ifo Geschäftsklimaindex sank im Dezember auf 87,6 Punkte, nach 88,0 Punkten im November. Die Unternehmen blicken pessimistischer auf das erste Halbjahr 2026. Das Jahr endet ohne Aufbruchstimmung. Entsprechend sind auch die Erwartungen der Experten an die künftige konjunkturelle Entwicklung weiterhin zurückhaltend. Nach der langjährigen Schwächephase prognostiziert die Bundesbank für 2026 einen Anstieg des realen BIP um 0,6 %, während das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) ein Wachstum von 0,9 % erwartet.

Wirtschaftsforscher sehen die deutsche Wirtschaft in einem tiefgreifenden Strukturwandel, der durch Dekarbonisierung, Digitalisierung, demografische Veränderungen und geopolitische Umbrüche geprägt ist. Im internationalen Vergleich gelinge es den Unternehmen in Deutschland nur langsam und kostspielig, sich durch Innovationen und neue Geschäftsmodelle anzupassen. Zusätzlich würden Produktionsprozesse im Allgemeinen und Gründungsprozesse im Besonderen hierzulande strukturell durch bürokratische und infrastrukturelle Hürden behindert. Deutschland spüre den Strukturwandel besonders intensiv, da das vorwiegend betroffene Verarbeitende Gewerbe eine große gesamtwirtschaftliche Bedeutung hat und der demografische Wandel besonders ausgeprägt ist. In einem von langsamen Anpassungsprozessen geprägten Szenario dürfte die gesamtwirtschaftliche Expansion in den nächsten beiden Jahren moderat ausfallen, so die aktuellen Erwartungen. So wird für das Folgejahr 2027 mit einem BIP-Zuwachs um 1,1 % nur eine leichte Beschleunigung des Erholungskurses gerechnet.

Die Europäische Zentralbank signalisiert für das Jahr 2026 laut den Protokollen ihrer Dezember-Sitzung keine Wiederaufnahme der Zinssenkungsschritte.¹⁸

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, insbesondere in den Metropolregionen, dürfte auch bei den weiter durch Unsicherheit geprägten Rahmenbedingungen hoch bleiben. Neben einem erhöhten Zuzug nach Deutschland – getrieben durch weltweite Krisen –, hat sich gleichzeitig der Bedarf an kleineren

Wohnungen durch die zunehmende Singularisierung in der Gesellschaft erhöht. Steigende Mieten und der Einbruch der Neubautätigkeit verschärfen die Lage: Dem anhaltenden Anstieg der Wohnraumnachfrage steht eine mehrjährige verhaltene Wohnungsneubautätigkeit gegenüber. Dies resultiert in einer angespannten Angebots- und Nachfrage-Relation auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt. Insbesondere in den wichtigsten Metropolen-Märkten führt diese Diskrepanz zu einer sehr hohen Mietpreisdynamik, vor allem im Neubausegment. Es ist davon auszugehen, dass der Trend steigender Mieten Bestand haben wird, da das Wohnungsangebot weiterhin nicht ausreicht, um die hohe Nachfrage zu decken. Folglich dürfte der Nachfrageüberhang auf den Mietmärkten sowohl kurz- als auch mittelfristig fortbestehen, was insgesamt für eine dauerhaft hohe und tendenziell weiter zunehmende Investoren-Nachfrage spricht. Besonders betroffen davon ist das Marktsegment für bezahlbaren Wohnraum. An den Investmentmärkten löst sich die abwartende Haltung vieler Marktakteure zunehmend auf, wodurch das Investitionsgeschehen gestärkt wird. Für das Jahr 2026 erwarten Marktanalysten eine beschleunigte Markterholung und ein signifikanter Anstieg des Investmentvolumens.

Immobilienmanagement für institutionelle und private Investoren

Das Immobilienmanagement für institutionelle und private Investoren hat für die INDUSTRIA weiter an Bedeutung gewonnen. In Zusammenarbeit mit der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (IntReal), Hamburg, als Kapitalverwaltungsgesellschaft, hat das Unternehmen seit 2010 zehn Immobilien-Spezialfonds und einen Immobilien-Publikumsfonds aufgelegt.

Das Immobilienmanagement für institutionelle und private Investoren ist das Kerngeschäft der INDUSTRIA, in dem Marktkontakte, Know-how und die Ankaufsstärke der Gesellschaft genutzt werden. Für die aufgelegten Fonds ist es das Ziel, Managementleistungen umfassend anzubieten und Deckungsbeiträge sowohl aus Ankauf, Management als auch Vertrieb zu generieren. Ein weiterer Ausbau des institutionellen Geschäftsfeldes ist vorgesehen.

Mit dem offenen Immobilien-Publikumsfonds „FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND“ bietet die INDUSTRIA seit August 2015 auch privaten Kapitalanlegern die Möglichkeit, indirekt in Wohnimmobilien zu investieren. Das Bruttovolumen des Fonds beläuft sich zum 31.12.2025 auf rund 991 Mio. EUR. Die für den Fonds angekauften Neubauprojekte sind wirtschaftlich in den Fonds übernommen, sodass sich alle Objekte in der Bewirtschaftungsphase befinden.

Im Jahr 2024 hat INDUSTRIA erstmals die Fondsbetreuung von Spezialfonds übernommen, die ursprünglich von Dritten aufgelegt und gemanagt wurden. Die Erweiterung der Asset Management und teilweise Property Management Aufgaben durch diese Drittmandate wurde auch im Jahr 2025 erfolgreich fortgeführt. Die Vergabe dieser Mandate ist im Rahmen von Ausschreibungsprozessen erfolgt, die INDUSTRIA gewonnen hat.

Verkauf von Eigentumswohnungen

Die Gesellschaft veräußert zudem Eigentumswohnungen an private Kapitalanleger. Die Nachfrage von Kapitalanlegern nach Wohninvestitionen ist vor dem Hintergrund gestiegener Zinsen und der Sorge vor einer Rezession gesunken. Die strategische Ausrichtung auf das Kapitalanlegergeschäft ist weiter ein wichtiger Wettbewerbsvorteil im Marktsegment.

Die Gesellschaft hat im Jahr 2025 in der Privatisierung 61% ihrer Verkäufe mit Kapitalanlegern realisiert.

Eigene Immobilienbestände

Zum Jahresende 2025 ist die INDUSTRIA Eigentümer von 80 Wohn- und Gewerbeeinheiten, mit denen eine Wohn- und Nutzfläche von 4.342 m² und eine Jahres-Sollmiete von TEUR 462,5 verbunden ist. Die daraus zu erwirtschaften Mieterträge werden sich auf Grund des anhaltenden Abverkaufs in Folge weiter deutlich mindern.

Vermögens- und Finanzlage

Insgesamt soll die Gesellschaft in den kommenden Jahren weiter entschuldet werden. Erträge aus der Veräußerung von

Immobilienbeständen wurden im Jahr 2025 zur vollständigen Rückzahlung eines bestehenden Immobiliendarlehens verwendet.

Gesamterwartung

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig angespannten wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2026 mit Unsicherheiten verbunden. Durch die geopolitischen Unsicherheiten, die Inflation und dem Zinsmarkt wird eine zuverlässige Einschätzung auf den Geschäftsverlauf schwieriger.

Auf Unternehmensebene erwarten wir ein steigendes Niveau des EBT und des damit einhergehenden ausschüttungsfähigen Gewinns für das Geschäftsjahr 2026 im Vergleich zu 2025. Das Ergebnis vor Gewinnabführung soll laut Wirtschaftsplan im Jahr 2026 deutlich positiv abschließen.

Im Bereich Vertrieb wird die Vermarktungssituation der noch im Bestand befindlichen Immobilien auf einem leicht verbesserten Niveau ab 2026 gegenüber 2025 gesehen. Für das kommende Jahr werden weitere Verkaufserlöse erwartet.

Im Bereich unserer Betreuungstätigkeit erwarten wir, dass durch die Übergabe sich im Bau befindlicher Objekte in unsere betreuten Fonds und den Fremdmandaten, die verwalteten Assets unter Management erneut weiter erhöhen werden. Ein Einbruch des Immobilienmarkts in den von INDUSTRIA betreuten geografischen Gebieten erscheint aus heutiger Sicht als unwahrscheinlich, weshalb der Marktwert der betreuten Immobilien weiterhin als stabil anzusehen ist. Insbesondere durch die Übergabe von im Bau befindlichen Liegenschaften werden sich daher die Fee-Einnahmen weiter erhöhen. Insgesamt wird ein ähnlicher Beitrag zum Gesamtunternehmensergebnis, wie im Vorjahr erwartet. Der geplante Beitrag zum Unternehmensergebnis ist deutlich positiv.

Strategisch ist vorgesehen, den Bereich Property Management zu einem weiteren separaten Geschäftsfeld auszubauen. Insbesondere durch die Akquirierung weiterer Drittmandate neben den eigenen aufgelegten Fonds. Dies sowohl im Bereich Wohnen als auch in der Assetklasse Gewerbe.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

2. Chancen- und Risikobericht

Chancen

Der Wohnungsmarkt in Deutschland wird weiterhin durch eine hohe Nachfrage nach Wohnraum geprägt. Ursache hierfür sind weiterhin eine steigende Anzahl von Haushalten und Bevölkerungswachstum, bei perspektivisch abnehmenden Baufertigstellungen. Die Nachfrage konzentriert sich neben den Ballungszentren und Städten > 100.000 Einwohner weiter auch auf B- und C-Lagen. In den wirtschaftsstarke Ballungsräumen wird die Wohnungsnachfrage auch aufgrund steigender Haushaltszahlen und der bestehenden Zuwanderung weiter steigen. Die INDUSTRIA ist überwiegend über die betreuten Immobilienfonds in diesen Regionen investiert und wird die sich hieraus ergebenden Chancen aktiv nutzen.

Den sich in einer Marktsituation mit hoher Nachfrage und steigenden Preisen bietenden Chancen stehen marktübliche Risiken gegenüber, die die Gesellschaft über ein Risikomanagementsystem, dessen Bestandteile umfangreiche und etablierte Planungs-, Genehmigungs- und Berichterstattungssysteme sind, überwacht. Ziel ist es, sowohl strategische als auch geschäftsspezifische Risiken aufzudecken, zu monitoren und durch geeignete Maßnahmen zu steuern. Zusätzlich sind für die Asset- und Property-Managementleistungen gegenüber Dritten Vermögensschadenshaftpflichtversicherungen geschlossen. Die Risiken werden dabei von ihrer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft unterteilt in „gering“, „mittel“ oder „hoch“ klassifiziert.

Insgesamt überwiegen die sich durch den Wohnungsmarkt ergebenden Chancen die derzeit bestehenden Risiken. Dies spiegelt sich auch in den Wirtschaftsplänen der Jahre 2026 bis 2030 wider, die von einem stetigen Wachstum der Gesellschaft ausgehen.

Einige der im Lagebericht gemachten Angaben enthalten zukunftsbezogene Aussagen. Diese wurden auf Grundlage unserer Erwartungen und Einschätzungen über zukünftige, uns betreffende Ereignisse formuliert. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen unterliegen naturgemäß Risiken und Ungewissheiten, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Er-

eignisse abweichen oder schlechter als beschrieben ausfallen.

Leistungswirtschaftliche Risiken

Die INDUSTRIA verfügt durch die Übernahme von Managementleistungen für Dritte, sowie das Bestandsmanagement für eigene Immobilien, dem Vertrieb von Eigentumswohnungen und Miethäusern, über eine stabile Ertrags- und Risikolage.

Durch den Abverkauf eigener Immobilienbestände hat das Geschäftsfeld Bestandsmanagement für eigene Immobilien weiter an Bedeutung verloren. Risiken aus Forderungsausfällen für abgerechnete Mietforderungen und Betriebskosten werden auch auf Grund der geringeren eigenen Immobilienbestände als wenig bedeutsam angesehen. Das Mietausfallrisiko ist durch die Vielzahl der Einzelmietverträge mit Wohnungsmietern breit gestreut und wird daher auch unter Einbeziehung und Betrachtung der inflationären Tendenzen als unwesentlich eingeschätzt. Mit den Mieteinnahmen können die üblichen Kosten der Wohnungsbewirtschaftung in hohem Maße gedeckt werden.

Die Gesellschaft bietet auch im Jahr 2026 im Bereich „Vertrieb von Wohneigentum“ Immobilien aus eigenen Beständen an. Durch die geänderten Rahmenbedingungen auch bei der Finanzierung besteht das Risiko, dass die avisierten Verkaufspreise nicht wie vorgesehen zu erzielen sind und es zu Kaufpreisschlägen kommen kann. Das Risiko wird derzeit als gering eingeschätzt, da die Wirtschaftspläne das neue Marktniveau abbilden und ein Verkauf der Wohnungen nicht zwingend zum jetzigen Zeitpunkt erfolgen muss.

Im Dienstleistungssektor erzielt die Gesellschaft aus der Immobilienakquisition und der „Due Diligence“ sowie der Übernahme von Management- und Vertriebsleistungen stabile Gebühreneinnahmen. Die Gesellschaft ist insbesondere für institutionelle und private Investoren als „Asset Manager“ und in der Verwaltung tätig. Insgesamt betreut die Gesellschaft unternehmensweit aktuell über 24.000 eigene und fremde Wohneinheiten überwiegend für Immobilienfonds und fremdverwaltete Bestände. Ein Verlust von betreuten fremden Wohneinheiten könnte eine negative Auswirkung auf die Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft haben. Das Risiko wird als gering angesehen. Ein Risiko für das Jahr 2026 besteht in einer deutlichen Verringerung der

Asset-Management-Fee, die sich größtenteils an den Vermögenswerten der Immobilien bemessen. Hier besteht ein Risiko, dass auf Grund der aktuellen Marktlage ein deutlicher Rückgang der Erlöse eintreten kann.

Ausgewählte Risiken beim offenen Immobilienfonds: Die Anlage in einen offenen Immobilienfonds ist mit Risiken verbunden. Der Fonds investiert insbesondere in Immobilien und mithin in illiquide Vermögensgegenstände. Es kann unter Umständen schwierig sein, diese zu veräußern, so dass mitunter Anteilsrücknahmen nur verzögert erfolgen können oder die Rücknahme von Fondsanteilen ausgesetzt wird. Es bestehen weitere Risiken wie beispielsweise Risiken aus der eingeschränkten Verfügbarkeit des Kapitals aufgrund von Mindesthalte- und Rückgabefristen, das Preisänderungsrisiko, Immobilienrisiken, Risiken, die aus der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften sowie aus der Fremdfinanzierung von Immobilien resultieren und Risiken bei (frühzeitiger) Veräußerung des gesamten Immobilienportfolios. Der Wert einer Anlage und die Höhe der Erträge können sowohl fallen als auch steigen, und es gibt keine Garantie dafür, dass die Anlageziele erreicht werden. Es ist darüber hinaus möglich, dass Anleger nicht den gesamten ursprünglich investierten Anlagebetrag zurückerhalten. Die zukünftige Wertentwicklung des Fonds unterliegt der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann. Die für eine Anlageentscheidung maßgebliche Beschreibung der Risiken erfolgt im Verkaufsprospekt, im Basisinformationsblatt sowie im letzten veröffentlichten Jahres- bzw. Halbjahresbericht.

In der Segmentbetrachtung des Jahres 2025 hat die Sparte Fondsverwaltung einen Ergebniseffekt im mittleren einstelligen Mio. EUR Bereich zum Gesamtergebnis beigesteuert. Die geplante Steigerung der Umsätze aus der Betreuungstätigkeit soll durch den Erwerb von neuen Immobilienbeständen und durch die Akquise weiterer Fremdmandate erfolgen.

Im Bestandsmanagement für fremde Immobilien wurden die Erlöse durch sozialverträgliche Mieterhöhungen weiter optimiert. Durch gezielte Modernisierungen der Wohnungen wird etwaiger Leerstand weiter abgebaut. Dies hat positive Auswirkungen auf die Rendite der jeweiligen Objekte und führt insbesondere bei den Objekten der Immobilienfonds zu einer Wertsteigerung, die sich sodann positiv in der der INDUSTRIA zustehenden Portfolio-

managementgebühr niederschlägt. Risiken aus Verwalterhaftungen bei der Durchführung von Betreuungsverträgen werden ebenfalls als gering eingeschätzt.

Der Bereich Property-Management wird weiter ausgebaut und soll weiter rentabler werden. Hierzu wurde im Berichtsjahr ein weiteres Projekt zur Effizienzsteigerung des Geschäftsbereiches abgeschlossen. Ein Risiko mit negativer Auswirkung auf die Unternehmensentwicklung besteht dann, wenn die geplanten Maßnahmen nicht greifen. Es ist derzeit davon auszugehen, dass die geplanten Maßnahmen der vergangenen Jahre ihre Rentabilitätsverbesserung im Jahr 2026 voll entfalten werden.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Die Liquidität für das operative Geschäft der Gesellschaft wird maßgeblich durch die geplanten Erlöse aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen, ggf. eines möglichen en-Bloc-Verkauf und Einzahlungen aus dem Fondsgeschäft gesichert. Es wird davon ausgegangen, dass die Liquiditätszuflüsse im Jahr 2026 ausreichen werden, um die Zahlungsverpflichtungen der INDUSTRIA jederzeit zu decken.

Fremdfinanzierungen werden in Abstimmung mit den Gesellschaftern dargestellt.

Die Entwicklung der Zinsmärkte wird durch die Gesellschaft laufend beobachtet. Ein Zinsänderungsrisiko besteht generell bei Darlehensneuaufnahmen oder Darlehensprolongationen.

Als Finanzinstrumente sind im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten sowie Finanzierungsdarlehen anzusehen. Bei den Forderungen begegnen wir dem Marktpreis- sowie Ausfallrisiko durch die Bonitätsprüfungen sowie einer ausschließlichen Fakturierung in EUR. In der Vergangenheit wurden keine wesentlichen Forderungsausfälle verzeichnet. Bei den Verbindlichkeiten vermeiden wir Marktpreisrisiken durch den Einkauf in EUR. Fremdwährungspositionen bestehen nicht. Alle Kredite sind ebenfalls in EUR. Devisen- und/oder Zinsswaps oder andere derivative Instrumente sind derzeit nicht abgeschlossen worden.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Personalrisiken

Das Unternehmen arbeitet mit einem qualifizierten und motivierten Arbeiterteam. Die Entscheidungsprozesse sind bei aufgabenbezogener Funktionstrennung auf abteilungsübergreifende Teamprozesse ausgerichtet. Das Ausfallrisiko einzelner Mitarbeiter wird hierdurch reduziert, gleichzeitig wird das Risiko von Fehlentscheidungen minimiert. Risiken aus vorsätzlichen rechtswidrigen Handlungen werden vermindert durch ein internes Kontrollsystem bestehend aus Funktionstrennung, dem „Vier-Augen-Prinzip“, Verfahrensbeschreibungen und Arbeitsanweisungen. Die Einhaltung wurde im Jahr 2025 durch die externe Revision (Domizil-Revisions AG, Frankfurt am Main) im Rahmen ihrer Prüfungen turnusmäßig überwacht. Risiken im Personalbereich werden intern als Teil unseres IKS fortlaufend überwacht. Es wurden keine weiteren rückstellungspflichtigen Risiken und Verpflichtungen identifiziert. Insgesamt werden die Personalrisiken als gering eingeschätzt.

Informationstechnische Risiken

Zur Vermeidung potenzieller IT-Risiken werden umfangreiche technische und organisatorische Maßnahmen, wie z. B. Schulungen, Zugangsbeschränkungen und Zugriffskontrollen, durchgeführt. Definierte Sicherheitsanforderungen begrenzen den Zugriff Unbefugter und sorgen zugleich für den Datenschutz und die Zugangskontrolle. Zum Schutz gegen das Eindringen von Viren wird regelmäßig das Virenschutzprogramm aktualisiert. Die Betreuung der IT-Systeme erfolgt durch eigene qualifizierte Mitarbeiter der IT-Abteilung sowie durch ein externes beauftragtes IT- Unternehmen.

Ein längerer teilweiser oder kompletter Ausfall der IT (u.a. SAP, Bison.box, Docma) würde den laufenden Geschäftsbetrieb sehr stark beeinträchtigen und zu Problemen in der Abwicklung des operativen Geschäftes sowie in der Kundenbetreuung führen, ggf. besteht ein Datenverlustrisiko. Dem wird durch Einsatz von Standardprogrammen, regelmäßigen Datensicherungen und laufender operativer Betreuung entgegengesteuert. Zudem wird die Hardware und Software in Intervallen erneuert bzw. Updates installiert sowie eine Vorbeugung gegen Datenverlust durch die Installation von Hochsicherheits- und Ausweichrechenzentren vorgenommen. Die wesentlichen Systeme sind Cloud-basiert und somit ausfallsicher.

Im Rahmen der entwickelten Roadmap zur Digitalisierung können Budgetüberschreitungen erfolgen. Dem wird im Rahmen einer monatlichen Analyse und Durchsprache des Budgets inkl. Soll/IST-Abgleich entgegengesteuert. Insgesamt werden die informationstechnischen Risiken als gering eingeschätzt.

Reputationsrisiken

Unter einem Reputationsrisiko wird die Gefahr eines Vertrauens- oder Ansehensverlustes des Unternehmens bei ihren Anspruchsgruppen aufgrund von negativen Ereignissen im Rahmen der Geschäftstätigkeit verstanden. Zu diesen Anspruchsgruppen zählen insbesondere Öffentlichkeit und Medien, Mitarbeiter und Kunden, Mieter und Käufer, Investoren und Geschäftspartner. Die INDUSTRIA hat Verhaltensregeln bezüglich interner sowie externer Aspekte hinsichtlich Environmental, Social und Governance (ESG) in Unternehmensrichtlinien verankert. Sie werden gemeinschaftlich im Unternehmen beachtet und weiterentwickelt.

Weitere Reputationsrisiken sind vorhanden, da einzelne Dienstleistungen durch externe Partner erbracht werden. So das Vermietungsmanagement und größtenteils das Facility Management. Aus Sicht des Portfoliomanagement werden teilweise folgende Dienstleistungen durch externe Partner erbracht: Due-Diligence und Baubetreuung. Dadurch könnten folgende Risiken entstehen: Reputationsschaden, unzufriedene Mieter/Kunden, Anzahl der Beschwerden können zunehmen, nicht gemeldeter Instandhaltungsstau, Kontrollverlust von Geschäftsentscheidungen, Verlust von Wissen und Sicherheitsvorkehrungen insbesondere sensibler Daten und andere.

Folgende Maßnahmen hat hier die INDUSTRIA als Gegensteuerungsmaßnahmen zu Reputations-Risiken getroffen: Überwachung von externen Dienstleistern durch Einbindung in das IT-System, der Messung von Auftragsbearbeitungsdauer und Umfragen zur Kundenzufriedenheit sowie durch den Einsatz von Vorort-Verwaltern. Seit 2021 besteht eine eigene Abteilung mit Kundenbetreuung und Beschwerdemanagement, somit können auch die Beschwerden der externen Dienstleister stärker überwacht werden und effizient Lösungen umgesetzt werden. Zur Unterstützung ist seit 2024 ein Voicebot eingeführt worden. Bezüglich der externen Dienstleister erfolgen regelmäßige Reviews. Im Geschäftsjahr 2025 ist eine kundenorientierte Lösung zur Bearbeitung von Schadensmeldungen im Bereich Kleininstandhaltung eingeführt worden.

Hier übernimmt ein hierauf spezialisierter externer Vertragspartner die Aufnahme der eingegangenen Meldungen in einer eigens dafür vorgesehenen IT-Plattform sowie die bundesweite Erledigung mit überwiegend eigenem Personal in einem vertraglich definierten Zeit- und Budgetrahmen. Ein monatliches Reporting stellt hier das Monitoring der vertraglich vereinbarten KPIs sicher und schafft Transparenz bzgl. der eingegangenen Meldungen sowie deren Bearbeitungsstandes. Betreiberpflichten und Verkehrssicherungspflichten werden vertraglich an externe Dienstleister übertragen. Jedoch besteht noch die Betreiberverantwortung aus Sicht der INDUSTRIA gegenüber den externen Dienstleistern. Das Risiko aus der Beauftragung von externen Dienstleistern einen Reputationsschaden zu erleiden, hat sich im Geschäftsjahr 2025 deutlich vermindert, da im Vorjahr insbesondere im Facility Management Rahmenverträge mit einer geringeren Anzahl von Partnern abgeschlossen wurden. Des Weiteren wurden auch im Vermietungsbereich (z.B. Maklertätigkeiten) Aufgaben auf weniger Dienstleister übertragen. Zudem werden einige Aufgaben wieder selbst von der INDUSTRIA durchgeführt. Insgesamt werden die reputations-spezifischen Risiken als gering eingeschätzt.

Sonstige Risiken

Rechtliche Risiken: Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist die Gesellschaft auch rechtlichen Risiken, insbesondere in Form von Rechtsstreitigkeiten, ausgesetzt. Für anhängige Rechtsstreitigkeiten sind in dem erforderlichen Umfang Rückstellungen gebildet worden. Das Unternehmen erwartet aus keinem der laufenden Prozesse eine wesentliche negative Auswirkung auf die wirtschaftliche oder finanzielle Situation.

Umweltrisiken: Die INDUSTRIA ist Eigentümerin von bebauten und unbebauten Grundstücken. Es bestehen keine wesentlichen Risiken aus Altlasten. Das Immobilienportfolio ist besonderen Risiken aus Umwelteinflüssen ausgesetzt, dazu gehören schwere Wetterereignisse wie Sturm oder Hochwasser. Bedingt durch den Klimawandel ist ein erhöhtes Aufkommen solcher Ereignisse möglich. Um dem Klimawandel entgegenzuwirken, ist die Einführung verschärfter Energieeffizienzstandards denkbar, was Auswirkungen auf die Bewertung von Bestandsobjekten haben kann. Bei Neubauprojekten achtet die INDUSTRIA auf Aspekte wie Energieeffizienz und umweltverträgliche Mobilitätsanbindungen.

Schadensrisiken: Gegen Risiken ihres Geschäfts hat sich die INDUSTRIA in dem erforderlichen Umfang abgesichert. Die Immobilien sind insbesondere gegen Sachschäden wie Hagel, Sturm, Feuer usw. versichert. Zusätzlich wurden Haftpflichtversicherungen abgeschlossen. Die Schadensrisiken sehen wir daher als gering an.

Gesamtbild der Risiken

Insgesamt sind aus heutiger Sicht keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

Frankfurt am Main, den 23. Februar 2026

INDUSTRIA Immobilien GmbH

Geschäftsführung

Ahlborn

Hau

Wirtz



Andre Josche
Head of Corporate Controlling
& Corporate Development

Abschluss

Bilanz	48
Gewinn und Verlustrechnung	51

Bilanz Aktiva

A. ANLAGEVERMÖGEN	31.12.2025	31.12.2024
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	1.082.497,80	1.336.902,80
2. Geleistete Anzahlungen	290.079,50	387.864,19
	1.372.577,30	1.724.766,99
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	8.625.183,41	15.178.669,32
2. Grundstücke ohne Bauten	68.233,08	68.233,08
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.594.909,50	1.214.454,80
	10.288.325,99	16.461.357,20
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundene Unternehmen	128.500,00	75.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	37.880.908,66	29.848.141,66
3. Beteiligungen	4.569.366,14	9.592.766,14
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.560.000,00	1.560.000,00
	44.138.774,80	41.075.907,80
Anlagevermögen insgesamt	55.799.678,09	59.262.031,99
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	273.325,64	273.325,64
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00	0,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	2.956.840,63	16.491.767,30
4. Unfertige Leistungen	540.636,20	628.320,19
	3.770.802,47	17.393.413,13
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	108.413,81	137.136,10
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	122.595,14	300.192,64
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.355.072,37	4.440.222,05
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	30.545,94	30.545,94
5. Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	42.204,59	14.646,70
6. Sonstige Vermögensgegenstände	4.832.377,07	5.776.200,20
	8.491.208,92	10.698.943,63
III. Wertpapiere		
1. Sonstige Wertpapiere	847.305,25	921.034,92
IV. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	6.256.972,24	6.204.699,49
Umlaufvermögen insgesamt	19.366.288,88	35.218.091,17
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Aktive Rechnungsabgrenzung	2.232,79	21.123,00
	75.168.199,76	94.501.246,16

Passiva

A. EIGENKAPITAL	31.12.2025	31.12.2024
I. Stammkapital	4.270.000,00	4.270.000,00
II. Kapitalrücklage	4.113.527,25	4.113.527,25
III. Gewinnrücklagen		
1. Bauerneuerungsrücklage	8.246.080,26	8.246.080,26
2. Andere Gewinnrücklagen	13.554.717,74	13.554.717,74
IV. Jahresüberschuss	0,00	0,00
Eigenkapital insgesamt	30.184.325,25	30.184.325,25
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	941.077,00	931.612,00
2. Steuerrückstellungen	1.078.238,18	1.458.172,93
3. Sonstige Rückstellungen	3.174.165,61	2.584.146,65
Rückstellungen insgesamt	5.193.480,79	4.973.931,58
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.278.503,09	18.915.375,63
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	30.495.246,56	30.495.491,80
3. Erhaltene Anzahlungen	710.454,20	1.279.349,35
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	578.507,47	431.431,26
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	202.938,85
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	574.313,87	1.870.371,69
	1.152.821,34	2.504.741,80
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen – davon gegenüber Gesellschafter 2.800.713,93 EUR im Vorjahr: 5.012.986,17)	2.800.713,93	5.012.986,17
6. sonstige Verbindlichkeiten – davon aus Steuern 177.962,30 EUR (im Vorjahr: 631.890,02 EUR)	2.205.654,60	970.044,58
Verbindlichkeiten insgesamt	39.643.393,72	59.177.989,33
D. PASSIVER RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	147.000,00	165.000,00
	75.168.199,76	94.501.246,16



Gewinn- & Verlust-Rechnung

	31.12.2025	31.12.2024
1. Umsatzerlöse		
a. aus Bewirtschaftstätigkeit	1.932.712,34	2.581.403,09
b. aus Verkauf von Grundstücken	24.251.025,80	12.480.771,15
c. aus Betreuungstätigkeit	39.934.965,35	33.596.535,08
	66.118.703,49	48.658.709,32
2. Erhöhung (i.Vj. Verminderung) des Bestands an unfertigen Leistungen	-87.683,99	71.770,68
3. Sonstige betriebliche Erträge	970.384,21	1.448.693,85
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a. Aufwendungen für Bewirtschaftstätigkeit	1.122.074,55	1.420.336,57
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	20.864.179,23	10.568.765,28
c. Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	9.310.863,20	6.697.127,76
	31.297.116,98	18.686.229,61
5. Personalaufwand		
a. Löhne und Gehälter	11.855.225,09	11.572.240,60
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung 194.561,77 EUR (i. Vj. 133.686,90) –	2.267.800,02	1.985.044,50
	14.123.025,11	13.557.285,10
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.030.349,72	1.537.074,57
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	12.222.786,58	10.156.727,05
8. Erträge aus Beteiligungen	0,00	60.696,25
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.385.184,05	1.852.308,94
– davon aus verbundenen Unternehmen 1.172.207,00 (i. Vj. 1.607.196,29) –		
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen	5.000.000,00	1.143.409,62
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.426.919,20	1.883.640,45
– davon aus der Aufzinsung v. Rückstellungen 18.070,00 (i. Vj. 20.069,00) –		
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	113.074,24	-2.180,00
13. Ergebnis nach Steuern	3.173.315,93	5.129.992,64
14. Sonstige Steuern	372.602,00	117.006,47
15. Aufgrund des Gewinnabführungsvertrages abgeführter Gewinn	2.800.713,93	5.012.986,17
16. Jahresüberschuss	0,00	0,00

Alle Angaben in Euro

Anhang

Allgemeine Angaben	54
Anlagenspiegel	56
Angaben zur Bilanz	58
Angaben zur G+V	61
Sonstige Angaben	62



Anhang für das Geschäftsjahr 2025

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der INDUSTRIA Immobilien GmbH, Frankfurt am Main (nachstehend: INDUSTRIA) wurde nach den Vorschriften für mittelgroße Kapitalgesellschaften unter Beachtung der Bestimmungen des HGB und des GmbHG aufgestellt.

Für die Gliederung der Bilanz wurden die Formblattvorschriften für Wohnungsunternehmen (Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 14. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 152)) zugrunde gelegt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Nummer HRB 8427 eingetragen.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung der **immateriellen Vermögensgegenstände** erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitanteiliger linearer Abschreibungen über eine Nutzungsdauer von vier bis zehn Jahren.

Das gesamte **Sachanlagevermögen** wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Die Eigenleistungen umfassen im Wesentlichen Verwaltungsleistungen. Die Zinsen für Fremdkapital, das zur Finanzierung der Herstellung eines Vermögensgegenstands verwendet wird, werden nicht einbezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Sachanlagevermögens werden wie folgt vorgenommen:

- Wohn- und Geschäftsbauten wurden nach der Restnutzungsdauer- oder Restnutzungsdauer- und Restnutzungsdauer- methoden auf Basis einer Gesamtnutzungsdauer von grundsätzlich 50 Jahren abgeschrieben.
- Bei Garagen wird eine Nutzungsdauer von 20 Jahren zugrunde gelegt.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung wird zeitanteilig unter Anwendung der linearen Methode und unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von vier bis zehn Jahren p. a. abgeschrieben. Im Berichtsjahr erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen im Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 70 auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

Die **Finanzanlagen** werden zu Anschaffungskosten bzw. zu deren niedrigeren beizulegenden Zeitwert angesetzt. Im Berichtsjahr wurde eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von TEUR 5.000 vorgenommen.

Die Bewertung der **Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte ohne Bauten und mit fertigen Bauten** im Umlaufvermögen erfolgte zu Anschaffungskosten. Die Zinsen für Fremdkapital, das zur Finanzierung der Herstellung eines Vermögensgegenstands verwendet wird, werden nicht einbezogen.

Die Bilanzierung der **unfertigen Leistungen** erfolgt zu Anschaffungskosten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurde zum Nennwert angesetzt. Erkennbaren Risiken wurde durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Die **Wertpapiere** des Umlaufvermögens wurden unter Beachtung des Niederstwertprinzips aktiviert. Im Berichtsjahr erfolgte eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von TEUR 73 auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

Die **flüssigen Mittel** wurden zum Nennwert angesetzt.

Der Ausweis und die Darstellung des **Eigenkapitals** erfolgt gem. § 272 Abs. 1 HGB zum Nennbetrag.

Die Bewertung der **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** erfolgt nach den anerkannten Grundsätzen der Versicherungsmathematik unter Anwendung des Anwartschaftsbarwertverfahrens („Projected Unit Credit“-Methode). Sie sind nach § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit ihrem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag unter Berücksichtigung eines Rententrends in Höhe von 2,00% (i. Vj. 2,00 %) angesetzt. Die Abzinsung erfolgte mit einem Rechnungszinssatz von 2,06 % (i. Vj. 1,90 %) p. a. unter Verwendung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck.

Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 Satz 1 HGB aus der Bewertung der Pensionsverpflichtungen mit dem durchschnittlichen Marktzins von 10 Jahren und der bisherigen Regelung von 7 Jahren beträgt TEUR -14 (i.Vj. TEUR -6). Da eine Überdeckung (im Vorjahr Unterdeckung) besteht, ist eine Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB nicht gegeben. Zur Berechnung wurde ein Zinssatz in Höhe von 2,22% (i.Vj. 1,96%) verwendet.

Die **Steuerrückstellungen** und die **sonstigen Rückstellungen** wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag unter Berücksichtigung zukünftiger Preis- und Kostensteigerungen bemessen.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Anlagenspiegel

 Entwicklung des Anlagevermögens
im Geschäftsjahr 2025

BILANZPOSTEN	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN			BUCHWERTE		
	Stand 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2025	Stand 01.01.2025	Abschreib. des Geschäftsjahres	Veränd. i. Z. m. Abgängen	Stand 31.12.2025	Stand 31.12.2025	Stand 31.12.2024
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	6.670.309,39	217.143,49	0,00	6.887.452,88	5.333.406,59	471.548,49	0,00	5.804.955,08	1.082.497,80	1.336.902,80
2. Geleistete Anzahlungen	387.864,19	0,00	97.784,69	290.079,50	0,00	0,00	0,00	290.079,50	387.864,19	
Summe Vermögensgegenstände	7.058.173,58	217.143,49	97.784,69	7.177.532,38	5.333.406,59	471.548,49	0,00	5.804.955,08	1.372.577,30	1.724.766,99
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	15.629.461,78	0,00	6.706.098,97	8.923.362,81	450.792,46	290.496,88	443.109,94	298.179,40	8.625.183,41	15.178.669,32
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	68.233,08	0,00	0,00	68.233,08	0,00	0,00	0,00	0,00	68.233,08	68.233,08
3. andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.960.512,25	650.759,05	2.000,00	3.609.271,30	1.746.057,45	268.304,35	0,00	2.014.361,80	1.594.909,50	1.214.454,80
Summe Sachanlagen	18.658.207,11	650.759,05	6.708.098,97	12.600.867,19	2.196.849,91	558.801,23	443.109,94	2.312.541,20	10.288.325,99	16.461.357,20
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundene Unternehmen	75.000,00	53.500,00	0,00	128.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	128.500,00	75.000,00
2. Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	29.848.141,66	12.932.767,00	4.900.000,00	37.880.908,66	0,00	0,00	0,00	0,00	37.880.908,66	29.848.141,66
3. Beteiligungen	10.736.175,76	0,00	23.400,00	10.712.775,76	1.143.409,62	5.000.000,00	0,00	6.143.409,62	4.569.366,14	9.592.766,14
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.560.000,00	0,00	0,00	1.560.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.560.000,00	1.560.000,00
Summe Finanzanlagen	42.219.317,42	12.986.267,00	4.923.400,00	50.282.184,42	1.143.409,62	5.000.000,00	0,00	6.143.409,62	44.138.774,80	41.075.907,80
Summe Anlagevermögen	67.935.698,11	13.854.169,54	11.729.283,66	70.060.583,99	8.673.666,12	6.030.349,72	443.109,94	14.260.905,90	55.799.678,09	59.262.031,99

Angaben zur Bilanz

C. Angaben zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel (Anlage 1 zum Anhang) dargestellt.

Unter **immateriellen Vermögensgegenständen** sind im Wesentlichen entgeltlich erworbene EDV-Nutzungsrechte ausgewiesen.

Die **Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten** umfassen Wohnungen in nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) umgewandelten Anlagen.

Die **Ausleihungen an verbundene Unternehmen** betreffen in voller Höhe ein Darlehen gegen einen Gesellschafter.

Die **Ausleihungen an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht** betreffen in voller Höhe ein gewährtes Darlehen.

Umlaufvermögen

Die **Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte ohne Bauten** umfassen im Wesentlichen bebauungsfähige Grundstücke.

Die **Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit fertigen Bauten** betreffen überwiegend Grundstücke und Erbbaurechte mit Miet- und Eigentumswohnungen, die kurz- und mittelfristig zur Veräußerung als Eigentumswohnungen, ggf. nach vorheriger Umwandlung, vorgesehen sind oder ohne Umwandlung en-Bloc verkauft werden sollen.

Unter den **unfertigen Leistungen** werden Ansprüche aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten gezeigt.

Alle **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** haben, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die **Forderungen aus Grundstücksverkäufen** betreffen ausstehende Kaufpreiszahlungen aus Wohnungsveräußerungen und Hausverkäufen.

Die **Forderungen aus Betreuungstätigkeit** betreffen im Wesentlichen Forderungen aus der Fondsbetreuung.

Die **Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, betreffen den Liefer- und Leistungsverkehr.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus Steuererstattungen iHv. TEUR 3.027 (i. Vj. TEUR 4.407) und Hausgeldzahlungen für die sich im Eigentum der INDUSTRIA befindlichen Mietwohnungen bei den Wohnungseigentümergeinschaften iHv. TEUR 914 (i. Vj. TEUR 573).

In den **Wertpapieren** des Umlaufvermögens sind ausschließlich die im Eigenbestand gehaltene Anteile an dem offenen Immobilien-Publikumsfonds FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND enthalten.

Eigenkapital

Das **Stammkapital** iHv. TEUR 4.270 wird vollständig von der BECKEN AkquiCo GmbH, Hamburg zu 100,0% gehalten.

Die **Kapitalrücklage** i. S. v. § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB setzt sich zum einen zusammen aus dem Überschuss der Kaufpreise über die Nennwerte beim Verkauf von eigenen Anteilen im Geschäftsjahr 2000 iHv. TEUR 2.114. Zum anderen umfasst die Kapitalrücklage

weitere TEUR 2.000, welche durch die Verschmelzung der damaligen INDUSTRIA Immobilien GmbH auf die INDUSTRIA WOHNEN zum 1. Januar 2018 gemäß § 2 Nr. 1 UmwG der Kapitalrücklage zugeführt wurden.

Rückstellungen

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen überwiegend Rückstellungen für Personalkosten (TEUR 1.634, i.Vj. TEUR 1.257), nicht umlagefähige Kostenanteile in den Hausgeldzahlungen für INDUSTRIA-eigene Wohnungen (TEUR 97, i.Vj. TEUR 159), Kosten für Rechtsstreitigkeiten, Prozess- und Schadensrisiken (TEUR 289, i.Vj. TEUR 748), ausstehende Rechnungen (TEUR 938, i.Vj. TEUR 210), sowie Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden (TEUR 20, i.Vj. TEUR 20).

Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der **Verbindlichkeiten** nach der Restlaufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die dinglich gesichert sind, sind aus dem Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2 zum Anhang) ersichtlich.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** betreffen ein Förderdarlehen welches durch ein Grundpfandrecht an einem noch im Bestand befindlichen Grundstück und Gebäude des Sachanlagevermögens in Berlin in Höhe von TEUR 2.279 besichert ist. Für die Dauer des 30-jährigen Förderzeitraumes besteht ein dingliches Vorkaufsrecht für die Förderbank, falls das Förderobjekt innerhalb dieses Zeitraumes verkauft wird. Für die im Vorjahr noch im Bestand befindliche Grundstücke und Gebäude waren diese in Höhe von TEUR 18.883 sämtlich durch Grundpfandrechte besichert.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** bestehen im Wesentlichen aus einem Schuldscheindarlehen in Höhe von unverändert TEUR 30.000 (Zinssatz 1,95% p.a., Laufzeit bis zum 26.02.2027). Zudem werden abgegrenzte Zinsen ausgewiesen.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen ausschließlich Verbindlichkeiten aus der Ergebnisabführung. Die Verbindlichkeiten aus der Ergebnisabführung betreffen ausschließlich Gesellschafterverbindlichkeiten.

Verbindlichkeitspiegel

Bilanzposten	Bilanzausweis 31.12.2025 (31.12.2024)	davon sind fällig				davon dinglich gesichert lt. Vj.	Art der Sicherung
		bis ein Jahr	bis fünf Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.278.503,09 (18.915.375,63)	23.755,08 (56.374,51)	0,00 (16.651.763,27)	2.254.748,01 (2.207.237,85)	2.254.748,01 (18.859.001,12)	2.245.883,66 (18.882.756,20)	GPR -
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	30.495.246,56 (30.495.491,80)	495.246,56 (495.491,80)	30.000.000,00 (30.000.000,00)	0,00 (0,00)	30.000.000,00 (30.000.000,00)	0,00 (0,00)	- -
Erhaltene Anzahlungen	710.454,20 (1.279.349,35)	710.454,20 (1.279.349,35)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.152.821,34 (2.504.741,80)	1.152.821,34 (2.502.161,37)	0,00 (2.580,43)	0,00 (0,00)	0,00 (2.580,43)	0,00 (0,00)	- -
davon a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	578.507,47 (431.431,26)	578.507,47 (431.431,26)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
davon b. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (202.938,85)	0,00 (202.938,85)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
davon c. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	574.313,87 (1.870.371,69)	574.313,87 (1.867.791,26)	0,00 (2.580,43)	0,00 (0,00)	0,00 (2.580,43)	0,00 (0,00)	- -
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.800.713,93 (5.012.986,17)	2.800.713,93 (5.012.986,17)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
Sonstige Verbindlichkeiten	2.205.654,60 (970.044,58)	2.205.654,60 (970.044,58)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
Summe der Verbindl.	39.643.393,72 (59.177.989,33)	7.388.645,71 (10.316.407,78)	30.000.000,00 (46.654.343,70)	2.254.748,01 (2.207.237,85)	32.254.748,01 (48.861.581,55)	2.245.883,66 (18.882.756,20)	

GPR = Grundpfandrechte und weitere Sicherheiten (zu den Sicherheiten im Einzelnen vgl. Punkt C. Angaben zur Bilanz unter Verbindlichkeiten)

Alle Angaben in Euro

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken** ergeben sich aus dem Verkauf von Wohnungen und Häusern des Umlaufvermögens (TEUR 17.945, i.Vj. TEUR 6.302) und des Anlagevermögens (TEUR 6.306, i.Vj. TEUR 6.179).

Die **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** resultieren aus der Fondsbetreuung (TEUR 37.360; i.Vj. TEUR 31.607), davon TEUR 4.108 (i.Vj. TEUR 0) Erlöse aus technischen Fremddienstleistungen sowie aus der Miet- und WEG-Verwaltung für Dritte (TEUR 2.575 i.Vj. TEUR 1.990).

Sämtliche Umsatzerlöse wurden im Inland erzielt.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 814 (i.Vj. TEUR 1.343) enthalten. Die periodenfremden Erträge betreffen im Wesentlichen die Auflösung von Rückstellungen (insgesamt TEUR 422 i.Vj. TEUR 542) sowie im Vorjahr einen Ertragszuschuss, der Vorjahre betraf (TEUR 700). Die Erträge aus der Auflösung der Rückstellung sowie der vereinnahmte Ertragszuschuss aus dem Vorjahr sind von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung.

Die **Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke** beinhalten überwiegend Buchwertabgänge aus Verkäufen von Grundstücken und Bauten des Anlage- und Umlaufvermögens in Höhe von TEUR 19.798 (i.Vj. TEUR 9.997).

Die **Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen** betreffen maßgeblich Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Ankauf von Wohnungen (TEUR 500, i.Vj. TEUR 187), Fremdaufwendungen für die Baubetreuung (607 TEUR, i.Vj. TEUR 1.453), Fremdkosten für die Fondsvermietung (TEUR 1.955; i.Vj. TEUR 1.627) und Fremdaufwendungen für die Verwalterbetreuung (TEUR 682, i.Vj. TEUR 1.755). Ferner werden in Höhe von TEUR 4.108 (i.Vj. TEUR 0) Aufwendungen aus technischen Fremddienstleistungen ausgewiesen.

In den Abschreibungen auf Sachanlagen sind in Höhe von TEUR 70 außerplanmäßige Abschreibung auf Grundstücken und Bauten enthalten.

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 25 (i.Vj. TEUR 422) enthalten. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens fielen in Höhe von TEUR 74 an.

Die **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** enthalten Zinserträge in Höhe von TEUR 108 (i.Vj. TEUR 111) aus der Verzinsung des Gesellschafterdarlehens eines Unternehmens mit dem eine Beteiligungsverhältnis besteht. Aus der Verzinsung eines Darlehens an die Muttergesellschaft wurden Zinserträge in Höhe von TEUR 1.172 (i.Vj. TEUR 1.607) erzielt.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** enthalten Zinsaufwendungen aus einem Darlehen gegenüber eines Kreditinstitutes in Höhe von TEUR 793 (i.Vj. TEUR 1.204), als auch Zinsaufwand aus einem Schuldscheindarlehen in Höhe von TEUR 585, i. Vj. TEUR 585). Im Vorjahr fielen noch Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 65 aus Inhaber-Teilschuldverschreibungen an.

E. Sonstige Angaben

Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten

Aus Mietkautionen und treuhänderisch verwalteten WEG-Konten bestehen Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 52.663 (i.Vj. TEUR 48.007).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen nach § 285 Nr. 3a HGB bestehen wie folgt:

	2025	davon fällig in 2026	davon fällig in 2027–2035
	(T€)	(T€)	(T€)
Miet- und Leasingverträge (Büro, TK-Anlage, Kfz)	12.093	1.475	10.618

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB

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

Kostenüberschreitungsgarantie in Höhe von TEUR 2.000 und TEUR 2.680 gegen-über einem Kreditinstitut für die PHI Kronsrode Grundstücks GmbH, Hamburg. Die PHI Kronsrode Grundstücks GmbH ist Tochtergesellschaft der PHI Kronsrode GmbH, Hamburg und entwickelt derzeit zwei Baufelder in Hannover, die mit Wohn- und Geschäftsbauten bebaut werden sollen. Ein Risiko der Inanspruchnahme wird nicht gesehen, da die Baukosten derzeit unter dem Wert aus der Kostenüberschreitungsgarantie liegen. Bis zur Fertigstellung der Wohn- und Geschäftsbauten wird ebenfalls nicht mit einer Überschreitung gerechnet.

Angaben zum Anteilsbesitz

Die INDUSTRIA hält folgende Anteile an anderen Unternehmen, die unter den Finanzanlagen ausgewiesen werden:

	Kapitalanteil	Eigenkapital	Jahresergebnis
	(%)	(T€)	(T€)
WohnWert 24Plus Verwaltungs GmbH *	100,00	23	-2
Hildegardis Verwaltungs GmbH (vormals: INDUSTRIA Vorrat-2 GmbH, Frankfurt am Main)**	100,00	24	-1
Hildegardis Beteiligungs GmbH (vormals INDUSTRIA Vorrat-3 GmbH, Frankfurt am Main)**	100,00	25	0
Komplementär Wohnimmobilien Deutschland GmbH (vormals INDUSTRIA Vorrat-4 GmbH, Frankfurt am Main)***	100,0	k.A.	k.A.
Platin 2696. GmbH***	100,0	k.A.	k.A.
PHI Kronsrode GmbH, Hamburg**	50,00	17.525	+2
JV IG Logistik Europa 1 GmbH & Co. KG, Hamburg***	50,00	186	-4
JV IG Logistik Europa 1 Verwaltung GmbH, Hamburg***	50,00	13	2
Objektgesellschaft Living Circle GmbH, Hamburg**	5,20	123	101

* Handelsrechtliche Zahlen beziehen sich auf den 31. Dezember 2023, da der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 und 31. Dezember 2025 noch nicht festgestellt ist.

** Handelsrechtliche Zahlen beziehen sich auf den 31. Dezember 2024, da der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 noch nicht festgestellt ist.

*** Die Gesellschaften wurden erst im Berichtsjahr 2025 gegründet. Ein Jahresabschluss liegt noch nicht vor.

Durchschnittliche Arbeitnehmerzahl

Im Geschäftsjahr 2025 waren durchschnittlich 155 (i. Vj. 144) Angestellte hauptberuflich für die Gesellschaft tätig, davon 137 (i. Vj. 128) kaufmännische und 13 (i. Vj. 10) technische Angestellte. In den durchschnittlich beschäftigten Mitarbeitern des Geschäftsjahres sind wie im Vorjahr fünf Auszubildende enthalten. Ferner wurden im Geschäftsjahr durchschnittlich drei (i.Vj. drei) Geschäftsführer beschäftigt.

Florian Schubert
Director Fundraising



Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Vorsitzender

Prof. Dr. Michael Becken, Becken Holding GmbH
(ab 27. Februar 2025)

Stellvertretender Vorsitzender

Dipl.-Ing. Dieter Becken, Kaufmann, Becken Holding GmbH

Weitere Mitglieder

Hauke Rahner, Kaufmann, Becken Holding GmbH

Geschäftsführung

Jürgen Hau, Frankfurt am Main
Arnaud Ahlborn, Darmstadt
Thomas Wirtz, Essen

Die Geschäftsführer sind hauptberuflich Geschäftsführer.

Aufwendungen für Organe und ehemalige Organe

Die Aufsichtsratsmitglieder üben ihre Tätigkeit ehrenamtlich aus.

Bezüglich der Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung hat die Gesellschaft von der Befreiungsvorschrift gemäß § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

Für ehemalige Geschäftsführer bestehen Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR 941 (i.Vj. TEUR 932). Einer der ehemaligen Geschäftsführer bezieht bereits das Ruhegehalt, der andere ehemalige Geschäftsführer ist Anwärter und bezieht derzeit noch kein Ruhegehalt. Bezüglich der Angabe des Ruhegehaltes wird von der Befreiungsvorschrift des § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

Nahestehende Personen

Sämtliche Geschäfte mit nahestehenden Personen wurden zu marktüblichen Konditionen durchgeführt.

Konzernzugehörigkeit

Mit der Muttergesellschaft BECKEN AkquiCo GmbH als herrschendem Unternehmen ist am 8. November bzw. 20. November 2024 ein Gewinnabführungsvertrag geschlossen worden, der am 13. Dezember 2024 ins Handelsregister der INDUSTRIA Immobilien GmbH eingetragen wurde.

Die INDUSTRIA stellt keinen Konzernabschluss auf, da Ihre Beteiligungen nach § 296 HGB unwesentlich sind.

Nachtragsbericht

Nach Geschäftsjahresende sind ansonsten keine Vorgänge eingetreten, die von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31.12.2025 sind.

Frankfurt am Main, den 23. Februar 2026

INDUSTRIA Immobilien GmbH

Geschäftsführung

Ahlborn	Hau	Wirtz
---------	-----	-------

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der INDUSTRIA Immobilien GmbH, Frankfurt am Main - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der INDUSTRIA Immobilien GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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.

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.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

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 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 aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen 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 der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit 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 des Unternehmens.

- 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 23. Februar 2026

Baker Tilly GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Michael Esser	Markus Grötecke
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Historie

Die Gesellschaft ist am 21.01.1954 als „Gemeinnütziger Wohnungsbau Hessischer Unternehmen Gesellschaft mit beschränkter Haftung“ **gegründet** und am 16.07.1954 in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt eingetragen worden.

INDUSTRIA hat bis Mitte der siebziger Jahre überwiegend **öffentlich geförderte oder steuerbegünstigte** Mietwohnungen für Arbeitnehmer ihrer Gesellschafterfirmen gebaut. Dies geschah vorwiegend in den Räumen Frankfurt/Hanau und Köln/Bonn.

Im Zuge des **Steuerreformgesetzes** 1990 ist das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zum 31.12.1989 aufgehoben worden. Daraufhin wurde der Gesellschaftsvertrag der neuen Rechtslage angepasst und die Firma mit Wirkung vom 08.01.1991 nochmals geändert in INDUSTRIA Bau- und Vermietungsgesellschaft mbH.

Die Gesellschaft kann nunmehr u.a. Bauten in allen **Rechts- und Nutzungsformen** errichten, betreuen, bewirtschaften und verwalten sowie alle im Bereich der Immobilienwirtschaft anfallenden Aufgaben übernehmen.

Mit Wirkung zum 31.12.2010 wurde die Degussa Bank Gruppe von der neu gegründeten Degussa Bank Beteiligungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg übernommen.

Die bisherige Gesellschafterin Beteiligungsgesellschaft INDUSTRIA GmbH, Frankfurt am Main, wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2014 auf die Degussa Bank AG **verschmolzen**.

Die Deutsche Hypothekenbank (Aktien-Gesellschaft), Hannover, hat ihren Geschäftsanteil mit Wirkung zum 1. Januar 2014 an die **VIGOR** Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg veräußert.

Am 19./20.10.2021 hat die Becken-Gruppe, ein wachstumsstarkes Hamburger Immobilien- und Investmentunternehmen, die mehrheitlichen Anteile der INDUSTRIA WOHNEN GmbH von der Degussa Bank AG erworben.

Im Oktober wurden die Verträge über den Verkauf von 89,9 % der Anteile an die **Becken AkquiCo GmbH**, mit Eigentumsübergang per 16.12.2021 unterzeichnet. Mit notariellem Vertrag vom 28. Dezember 2022 (Ur.-Nr. 2590/2022 des Notars Dr. Malte Ivo) hat die Degussa Bank AG ihre verbliebenen 10,1 % der Geschäftsanteile an die BECKEN AkquiCo GmbH veräußert. Die Vollziehung des Gesellschafterwechsels erfolgte im Laufe des ersten Quartals 2023. Die BECKEN AkquiCo ist nunmehr Alleineigentümerin der INDUSTRIA.



Aufgrund eines Beschlusses der Gesellschafterversammlung am 18. Juli 1963 wurde die Firma geändert in **INDUSTRIA** Gemeinnütziger Wohnungsbau Hessischer Unternehmen GmbH.

In den folgenden Jahren bis 1997 bildete die **Bewirtschaftung des Mietwohnungsbestandes** den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit. Nur vereinzelt wurden auf Wunsch des damaligen Hauptgesellschafters, der Degussa AG, Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Reihenhäuser zum Verkauf neu errichtet.

Durch Übernahme der Geschäftsanteile von der **Degussa AG** wurde die Degussa Bank GmbH im Jahr 1997 neuer Hauptgesellschafter. Im Zusammenwirken mit der Degussa Bank haben sich die geschäftlichen Aktivitäten seitdem um die **Umwandlung** eigener und erworbener Mietwohnungen in Eigentumswohnungen und deren Verkauf, Bautätigkeit für Verkaufsobjekte und das Immobilienmanagement als Dienstleistung für Dritte erweitert.

INDUSTRIA war vom 01.10.1995 bis zum 30.06.2002 Konzerngesellschaft der Degussa AG. Aufgrund des Verkaufs der Degussa Bank an die Allgemeine Deutsche DirektBank AG (ING-DiBa) gehörte INDUSTRIA vom 01.07.2002 bis zum 31.12.2006 zum **ING-DiBa Konzern**.

Mit dem Erwerb der Degussa Bank durch die BBW Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg, gehörte INDUSTRIA ab 01.01.2007 zum **Verbund der M.M. Warburg & Co. Gruppe KGaA**.

Die Degussa Bank hat ihre Geschäftsanteile im März 2007 an ihre 100%ige Tochter „Beteiligungsgesellschaft INDUSTRIA GmbH“ übertragen.

Im Jahr 2014 konnte das **60-jährige Firmenjubiläum** gefeiert werden.

Mit Wirkung zum 4. März 2016 wurde die INDUSTRIA Bau- und Vermietungsgesellschaft mbH umfirmiert in **INDUSTRIA GmbH**.

Mit Verschmelzungsvertrag vom 22. August 2018 wurde die INDUSTRIA Immobilien GmbH als übertragender Rechtsträger auf die **INDUSTRIA GmbH** mit Wirkung zum 1. Januar 2018 verschmolzen.

70 Jahre INDUSTRIA

Aus INDUSTRIA WOHNEN GmbH wird INDUSTRIA Immobilien GmbH. Mit dieser Umfirmierung wollen wir der geplanten Ausweitung unserer Geschäftsfelder über die Assetklasse „Wohnen“ hinaus, Rechnung tragen.

Passend zum runden Geburtstag zieht die INDUSTRIA in neue Büroräume nach Sachsenhausen.

Nach 19 Jahren im ibc, im Frankfurter Westen, wird zukünftig die Schreyerstraße 4-6 in Frankfurt unsere neue Wirkungsstätte sein.

Impressum und Kontakt

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Herausgeber

INDUSTRIA Immobilien GmbH
Schreyerstraße 4-6
60596 Frankfurt am Main
Telefon 069 83 83 98-0
Telefax 069 83 77 99
info@industria-immobilien.de
www.industria-immobilien.de

Konzept / Design

Blackroom Group / Baden-Baden

Bildquellen

INDUSTRIA IMMOBILIEN
ANDREAS HENN





Menschen machen Zukunft.



BRAND OF
BECKEN

INDUSTRIA-IMMOBILIEN.DE