

# **Immovaria Real Estate AG**

## **Berlin**

Jahresabschluss  
zum 31. Dezember 2015  
Lagebericht  
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015  
und Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers



**Rödl & Partner GmbH**

**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft**

Äußere Sulzbacher Straße 100  
D-90491 Nürnberg  
Telefon +49 (911) 91 93-0  
Telefax +49 (911) 91 93-2504  
E-Mail [info@roedl.de](mailto:info@roedl.de)  
Internet [www.roedl.de](http://www.roedl.de)

Die für die Produktion dieser Mappe verwendeten Materialien inklusive Deckfolie mit den Bestandteilen PET (Polyethylenterephthalat) und PP (Polypropylen) sind biologisch abbaubar und recyclingfähig.



**Inhaltsverzeichnis**

**LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR  
BIS 31. DEZEMBER 2015**

**BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2015**

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS  
GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2015**

**ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR  
VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2015**

**BESTÄTIGUNGSVERMERK**



**Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015**





# Inhaltsverzeichnis Lagebericht der Immovaria Real Estate AG, Berlin

I.	Grundlagen des Unternehmens.....	2
1.1	Überblick und Geschäftsmodell.....	2
1.2	Forschung und Entwicklung.....	2
II.	Wirtschaftsbericht .....	2
2.1	Gesamtwirtschaftliche Lage .....	2
2.2	Lage der deutschen Immobilienwirtschaft.....	3
2.3	Entwicklung des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes .....	4
2.4	Überblick über die Gewerbe- und Wohnimmobilienmärkte, die zu den Immovaria Real Estate AG Standorten zählen.....	4
III.	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage .....	7
3.1	Überblick und operative Entwicklung.....	7
3.2	Eigene Aktien.....	7
3.3	Vermögenslage .....	8
3.4	Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage.....	8
3.5	Personalbericht.....	8
IV.	Prognosebericht.....	9
4.1	Ausblick und Ziele .....	9
4.2	Nachtragsbericht .....	9
V.	Chancen und Risikobericht .....	9
5.4	Risikomanagement .....	9
5.5	Darstellung der Einzelrisiken .....	10
5.6	Finanzwirtschaftliche Risiken .....	12
5.7	Chancen der zukünftigen Entwicklung .....	12
5.8	Gesamteinschätzung .....	13
VI.	Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB.....	13
6.1	Grundkapital .....	13
6.2	Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe neuer Aktien .....	13
6.3	Eigene Aktien.....	13
6.4	Vorschriften zur Satzungsänderung sowie zur Bestellung bzw. Abberufung des Vorstandes.....	14
6.5	Kapitalbeteiligungen, die 10 % der Stimmrechte übersteigen.....	14
VII.	Verweis auf Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Abs. 3 S. 3 AktG .....	14

# **I. Grundlagen des Unternehmens**

## **I.1 Überblick und Geschäftsmodell**

Die Immovaria Real Estate AG ist eine Immobilien- und Beteiligungsgesellschaft, die ihr Vermögen in lastenfremde Immobilien jeglicher Art und Beteiligungen jeglicher Art investiert. Den Anlageschwerpunkt stellen dabei lastenfremde Immobilien in Ballungsräumen der Bundesrepublik Deutschland mit dem Fokus auf die Hauptstadt Berlin und Unternehmensbeteiligungen an Unternehmen der Immobilienwirtschaft dar. Die Gesellschaft beschränkt sich bei ihren Investitionsentscheidungen nicht auf bestimmte Branchen und Märkte. Entscheidend ist vielmehr das Ertragspotenzial eines Immobilienerwerbs bzw. einer möglichen Beteiligung. Die Gesellschaft verfolgt das Ziel, ein renditestarkes und lastenfreies Immobilienportfolio aufzubauen. Die Lage ist hierbei genauso entscheidend, wie die Erwartung sowie die Ausbaufähigkeit des Ertragspotentials. Investitionen erfolgen in der Regel ohne Aufnahme von Fremdkapital und werden rein aus dem Eigenkapital vorgenommen.

Die Gesellschaft verfügte im Geschäftsjahr 2015 neben dem zweiköpfigen Vorstand, über ein breites Netzwerk an Beratern und Aufsichtsratsmitgliedern mit langjährigen Erfahrungen und Branchenkenntnissen im Immobiliensektor. Insbesondere in Berlin ist man stark vertraut und in einer günstigen strategischen Position. Gerade in den Ballungsgebieten Ostdeutschlands und Berlins stellt sich mittlerweile der lang erwartete Aufschwung am Immobilienmarkt mit steigenden Kauf- und Mietpreisen ein, da aufgrund des weiterhin geringen Zinsniveaus in- und ausländische Investoren verstärkt alternative Investitionsmöglichkeiten zu Unternehmens- und Staatsanleihen mit Renditepotential suchen. Es sind mit den entsprechenden Kenntnissen die wirtschaftlich interessanten Immobilien auszuwählen und ein wirtschaftlicher Erfolg der Gesellschaft zu erzielen.

## **I.2 Forschung und Entwicklung**

Die Gesellschaft betreibt aufgrund der Art ihrer Geschäftstätigkeit keine Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten.

# **II. Wirtschaftsbericht**

## **II.1 Gesamtwirtschaftliche Lage**

Die deutsche Wirtschaft bleibt 2015 auf Expansionskurs. Eine zentrale Rolle für die robuste binnenwirtschaftliche Entwicklung spielt nach wie vor die anhaltend positive Lage des Arbeitsmarktes mit einer hohen und weiter steigenden Beschäftigung und einer guten Einkommensentwicklung. Weitere Stützen der Konjunktur bleiben der niedrige Ölpreis und der für die Exportwirtschaft günstige Wechselkurs des Euro. Zusätzliche wirtschaftliche Impulse, wenn auch in begrenztem Umfang, gehen von der zusätzlichen Nachfrage durch die Flüchtlingsmigration aus.

Die Entwicklung der Weltwirtschaft verlief in diesem Jahr schwächer als erwartet. Insbesondere die Nachfrage aus den Schwellenländern zeigte sich weniger dynamisch. In den Industrieländern war das Wirtschaftswachstum dagegen relativ robust. Im Eurogebiet setzte sich die moderate konjunkturelle Erholung fort. Das vom Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e.V. ermittelte Weltwirtschaftsklima geht allerdings seit dem zweiten Vierteljahr zurück und signalisiert keine deutliche Verbesserung. Die internationalen Organisationen OECD und IWF erwarten dennoch, dass sich die Konjunktur in den Schwellenländern trotz der generell zu beobachtenden Wachstumsnormalisierung teilweise wieder etwas belebt.

Die deutschen Unternehmen haben ihre Warenausfuhren im Monat Oktober merklich reduziert. Im Vergleich zum Vormonat sanken im Oktober die nominalen Ausfuhren um 1,2 %. Die Produktion im produzierenden Gewerbe hat sich im Monat Oktober nach einem schwachen dritten Quartal leicht erholt.

Nach wie vor ist der private Konsum die tragende Wachstumssäule. Weiter steigende Erwerbstätigenzahlen und reale Einkommenszuwächse führten im dritten Quartal zu einer merklichen Zunahme der privaten Konsumausgaben von preisbereinigt 0,6 %.

Die günstige Entwicklung am Arbeitsmarkt hält an, unterstützt durch den moderaten wirtschaftlichen Aufschwung. Mit einem Zuwachs von 385.000 Personen binnen Jahresfrist liegt die Erwerbstätigkeit im Inland im Oktober bei 43,5 Mio. Personen. Nach Ursprungszahlen sank die Arbeitslosigkeit auf 2,633 Mio. Personen. Die Nachfrage nach Arbeitskräften nimmt weiterhin spürbar zu. Alles spricht für eine Fortsetzung der positiven Entwicklungen am Arbeitsmarkt.

## **II.2 Lage der deutschen Immobilienwirtschaft**

Seit 2009 sind die Immobilienmärkte in Deutschland im Aufwärtstrend. Das Transaktionsvolumen im Investmentmarkt der Wohn- und Gewerbeimmobilien erreichte in 2015 mit rd. 78 Milliarden Euro gemäß Ernst & Young einen neuen Rekordwert. Die Nachfrage wird auch in 2016 ansteigen, allerdings wird die Angebotsseite ein limitierender Faktor sein.

Die gestiegenen Kaufpreise in den einzelnen Segmenten führten im Jahresverlauf zu einem erneuten Rückgang der Renditen. So gingen die Spitzenrenditen bei Büros in den sieben größten Immobilienzentren, den sogenannten TOP 7 Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) im Durchschnitt um 30 Basispunkte zurück und lag Ende Dezember bei durchschnittlich 4,1 % p.a.

Aufgrund des gestiegenen Büroflächenumsatzes von über 3 Mio. m<sup>2</sup> in den TOP 7 Standorten hat sich die Leerstandsquote weiter verringert.

Spitzenreiter war hier die Hauptstadt Berlin mit einer Neuvermietung, die gemäß unterschiedlicher Quellen u. a. JLL, Savills, Colliers u. a. von 843.000 m<sup>2</sup> bis zu 940.800 m<sup>2</sup> in 2015 reicht. Hier sind einige Großvermietungen wie die Berlin-Zentrale der Allianz mit 47.000 m<sup>2</sup>, die Erweiterung der Büroflächen in zwei Gebäuden durch das Internetportal Zalando von 29.000 m<sup>2</sup> sowie einer Vielzahl weiterer Großvermietungen > 10.000 m<sup>2</sup> u. a. Rocket Internet mit 22.000 m<sup>2</sup> hervorzuheben.

Die starke Nachfrage nach Büroarbeitsflächen hat dazu geführt, dass auch die Mieten weiter steigen. Im Fünf-Jahres-Vergleich stieg die Durchschnittsmiete von 12,10 Euro je m<sup>2</sup> und Monat im Jahr 2011 auf 14,80 Euro im Jahr 2015 in Berlin.

Für 2016 wird es in den verschiedenen Assetklassen zu einer weiteren Verknappung des Angebots kommen. So wird das Fertigstellungsvolumen im Büroimmobilienmarkt bei rd. 0,9 Mio. m<sup>2</sup> liegen, welches bereits zu zwei Dritteln vorvermietet sein soll.

Diese Flächenknappheit auch im Wohnimmobilienmarkt wird zu einer verstärkten Nachfrage nach B-Lagen und C-Lagen mit zum Teil erheblichen Mietsteigerungen führen.

### **II.3 Entwicklung des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes**

Das Transaktionsvolumen mit deutschen Gewerbeimmobilien summierte sich im Jahr 2015 auf 55 Mrd. Euro, was gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg um 34 % bedeutet.

Rund 42 % entfallen auf die Asset-Klasse Büroimmobilie, gefolgt vom Einzelhandel mit 31 %. Die verbleibenden Anteile verteilen sich überwiegend auf gemischt genutzte Immobilien 10 %, Hotelimmobilien und Spezialimmobilien mit 10 %, sowie Lager-/ Logistikimmobilien mit gut 7 %.

Berlin schlägt alle Rekorde mit einem Transaktionsvolumen von über 8 Mrd. Euro. Hierbei war der Anteil ausländischer Käufer mit 58 % des Transaktionsvolumen gegenüber den weiteren TOP 7 Märkten (< 50 %) überproportional. Dies bestätigt sich in dem vom Gutachterausschuss ermittelten Umsatz 2015 von knapp 10,5 Mrd. Euro im Handel mit bebauten Grundstücken.

Doch die großen Metropolen sind nicht allein marktbestimmend. Investitionen haben außerhalb der Big7 gegenüber 2014 überproportional zugelegt. Die Bereitschaft, höhere Investitionsrisiken einzugehen, ist gewachsen. Core Investments stehen zwar nach wie vor für rund die Hälfte des Marktvolumens, doch das absolute Transaktionsvolumen für opportunistische, Value-Add- oder Core-plus-Investments ist gestiegen.

### **II.4 Überblick über die Gewerbe- und Wohnimmobilienmärkte, die zu den Immovaria Real Estate AG Standorten zählen**

#### **Region Berlin**

Berliner Grundstücke und Liegenschaften für 16,8 Mrd. Euro wurden nach den vorläufigen Zahlen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Jahr 2015 gehandelt. Die Gutachter sprechen von einem „historischen Rekordhoch“.

Die Hauptstadt steht weiterhin im Fokus internationaler Investoren, was den Druck auf die Preise in allen Marktsegmenten erhöht. Immobilien sind in Berlin im Vergleich zu anderen Metropolen der Welt immer noch günstig zu haben, zum anderen, weil das Bevölkerungswachstum in Berlin weit rasanter verläuft, als in bisherigen Prognosen angenommen. Die dauerhaft niedrigen Zinsen sowie die Flutung der Geld- und Kapitalmärkte durch die EZB tragen ein Übriges dazu bei.

Berlin als Wirtschaftsstandort erlebt seit Jahren einen Aufschwung. Dies dokumentiert sich in einem starken Einwohnerzuwachs mit einer Steigerung von 4 % = 130.000 Einwohnern seit 2011 auf 3,562 Millionen Menschen 2014.

Aus den bis April 2015 vorliegenden Bevölkerungsdaten lässt sich auf eine Fortsetzung des hohen Bevölkerungswachstums in der Hauptstadt schließen, dass in den letzten drei Jahren bei rund 1,4 % lag. Gemäß einem Bericht auf Vorlage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 09.02.2016 hat der Senat die neue Bevölkerungsprognose für Berlin 2015 – 2030 beschlossen. Berlins Bevölkerung wird bis zum Jahr 2030 um 266.000 Personen (+ 7,5 %) auf dann 3,828 Mio. bzw. bis 2020 um rd. 190.000 auf 3.752 Mio. Berlinerinnen und Berliner wachsen.

Vor der tatsächlichen Entwicklung der letzten Jahre und dem zusätzlichen Flüchtlingsstrom, der in der Prognoserechnung seit Sommer 2015 nicht berücksichtigt wurde, erscheint die Prognose als zu niedrig.

Die damit in den vergangenen Jahren einhergehenden erheblichen Preissteigerungen der Angebotsmieten – 2013 / 6,9 %, 2014 / 6,6 % und 2015 / 5,1 % um 44 Cent auf durchschnittlich 8,99 € je m<sup>2</sup>, die in den begehrten Innenstadtbezirken überproportional gestiegen sind, haben zu einer Verdrängung der „Alt“-Berliner mit geringen Einkünften und somit aufgrund des günstigeren Mietzinses zu einem Umzug in die Außenbezirke geführt. Die Leerstandsquote ist auf 1,5 % Ende 2014 gesunken.

Im Gegensatz erhöhte sich der Wohnungsbestand in Berlin von 2010 zu 2014 um 1,3 % oder um 24.000 Wohnungen bei einem gleichzeitigen Anstieg der Einwohnerzahl um 130.000 Einwohner (Haushaltsgröße 1,8 Personen 2014).

Zur Verdeutlichung des aktuellen Nachfrageüberhangs im Wohnungsmarkt: Nachdem die Baugenehmigungszahlen seit 2010 von 4.000 auf 16.000 pro Jahr (per 09.2015 14.860 Baugenehmigungen gemäß dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg) zugenommen haben, verzeichnen auch die Fertigstellungen zum ersten Mal in 2014 einen deutlichen Anstieg auf rund 7.300 Wohnungen. Schätzungsweise haben sich die Baufertigstellungen in 2015 auf etwas über 10.000 neue Wohnungen erhöht.

Die Anhebung auf ein nachfragegerechtes Niveau von mindestens 20.000 Wohneinheiten ist trotz der Verpflichtung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zum Bau und Kauf von Wohnungen, Pläne der Einführung von Steuererleichterungen usw. schwer vorstellbar.

Wesentliche Engpässe für den Wohnungsneubau sind die Verfügbarkeit von Grundstücken, die gestiegenen Baulandpreise, die erhöhten energetischen Anforderungen und die teilweise noch träge Struktur der öffentlichen Verwaltung. Zusätzlich belastet das „Berliner Modell“ mit einem Pflichtanteil von 25 % Sozialwohnungen die Neubautätigkeit der Projektentwickler.

Die Preise für Eigentumswohnungen in Berlin steigen weiter an. Im zweiten Halbjahr 2015 wurden für Eigentumswohnungen rund 3.000 €/m<sup>2</sup> aufgerufen und damit 10,5 % mehr als vor einem Jahr, wie die Berlin Hyp in Zusammenarbeit mit dem Dienstleister CBRE Group u. a. auf Datenbasis empirica ermittelt. Die Kaufpreise zwischen den begehrten Innenstadtbezirken wie u. a. Mitte und den Außenbezirken sowie den Alt- bzw. Neubauwohnungen unterscheiden sich erheblich.

Die Neubautätigkeit, die sich in den vergangenen Jahren überwiegend auf die Innenstadtlagen konzentrierte, kommt aufgrund vorgenannter Engpässe in den angrenzenden Stadtbezirken in Gang.

Dies spiegelt sich ebenso im Stadtteil Hohenschönhausen des Bezirks Lichtenberg wider.

Erwähnt seien hier die Maßnahmen rund um den Standort des Objektes Q 1.

Nach Modernisierung der ehemaligen „Stasi-Baubehörde“ zu einem Wohngebäude mit rd. 320 Wohnungen steht neben der Fertigstellung des angrenzenden Baugebietes Gehrenseestraße / Wartenberger Straße mit rd. 60 Einfamilienhäusern und rd. 120 Reihenhäusern der Abschluss der Modernisierung / Renovierung der Anna-Ebermann-Siedlung mit insgesamt 975 Wohnungen, von denen rd. 370 Wohnungen leer standen, vor dem Abschluss.

Einzig die Geschosswohnungsbauten (ehemaliges „Vietnamesen-Wohnheim“) mit geplanten 680 Wohnungen befindet sich seit Monaten im Genehmigungsprozess mit der Baubehörde des Bezirks.

Rechnet man auch diese Wohnungen hinzu, so haben wir im direkten Umfeld 1.550 neu zu belegende Wohnungen. Unterstellt man 1,8 Personen je Haushalt wird die Zahl der Einwohner um ca. 2.800 Personen steigen. Dies bietet uns hinsichtlich der Vermietung weitere Möglichkeiten.

So sind / werden wir nochmals bis dato nicht vertretene Branchen wie z. B. beratende Berufe wie Rechtsanwälte / Steuerberater u. w. als auch die Vermietung an Ärzte vorantreiben. Daneben steht die Fortsetzung der erfolgreichen Vermietung an gemeinnützige Träger, von denen wir in 2014 und 2015 – 2 – langfristig an unser Haus binden konnten, an.

### **Region Vogtland- Stadt Plauen**

Der zweitgrößte Beteiligungsstandort ist die Kreisstadt Plauen des Vogtlandkreises.

Die günstige Verkehrsanbindung zu den Autobahnen A72 AAS Plauen Ost (4 km) bzw. AAS Plauen Süd (6 km), zur A 9 in 35 km und zur A 93 in 30 km (über die A 72) und die grenznahen tschechische Republik (35 km) hat zu einer verstärkten Ansiedlung von Unternehmen in den – 7 - städtischen Industrie- / Gewerbegebieten geführt. So wurden seit 1990 über eine Million Quadratmeter der Gesamtfläche von 131 ha verkauft.

Insbesondere im 2007 neu erschlossenen Industrie- und Gewerbegebiet Plauen Oberlosa mit einer vermarktbar Fläche von 28 ha (gesamt 37 ha) sind aktuell lediglich noch Flächen von 4,2 ha verfügbar. Aufgrund der weiteren Nachfrage hat man für dieses über die B 92 unmittelbar an die A 72 angrenzende Industrie- und Gewerbegebiet im Haushalt 2016 rd. 3,7 Mio. € für die Erweiterung um 20 ha vermarktbar Fläche eingestellt.

Die Ansiedlung neuer Unternehmen hat sich positiv auf die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Plauen ausgewirkt. So ist in den zurückliegenden Jahren die Anzahl der Zuzüge stetig gestiegen; während die Wegzüge auf konstantem Niveau blieben. Daneben sorgte ein Geburtenüberschuss erstmals für eine marginale Steigerung der Einwohnerzahl auf > 64.000 Einwohner.

Die Entwicklung spiegelt sich ebenso auf dem Arbeitsmarkt, wo sich die Arbeitslosenquote von 7,2 % per 12.2014 auf 6,8 % per 12.2015= 8.050 Arbeitslose im Vogtlandkreis reduzierte, wider.

Der Wohnimmobilienmarkt mit einem erheblichen Leerstand von rd. 24 % in der Stadt Plauen befindet sich weiter in einem Umstrukturierungsprozess.

Der von Seiten der Wohnungsbaugesellschaft mbH (WbG) vorgesehene Verkauf konnte nur eingeschränkt umgesetzt werden; vielmehr wurde der Bestand von 8.400 WE zum 31.12.2014 überwiegend durch Abriss von unsanierten Geschosswohnungsbauten auf einen Bestand von 7.738 WE zum 31.12.2015 reduziert. Dies auch vor dem Hintergrund, dass in den vergangenen Jahren erst 75 % aller WbG-Wohnungen umfassend saniert wurden.

Das Mietpreisniveau war wie in den vergangenen Jahren auf vergleichbarem Niveau und bewegte sich im Rahmen des Mietspiegels der Stadt Plauen aus 03.2010.

Für den Mietwohnungsneubau besteht noch bis 2023 eine Sperrfrist. Dies ist in der Vermietung unserer Immobilienbestände überaus förderlich. Berücksichtigt man die nach 1990 und später errichteten Gebäude, so entfallen auf diesen Bestand rd. 16 %. Hier können wir mit unseren Objekten die ab 1995 errichtet wurden (bis auf – 4 – einzelne Einheiten) durch einen überdurchschnittlichen Ausstattungsstandard mit Fahrstuhl, Balkonen bzw. Loggien sowie den zugehörigen Stellplätzen in der Vermietung „punkten“.

### **III. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage**

#### **III.1 Überblick und operative Entwicklung**

Im Geschäftsjahr 2015 konnte durch die Festigung der Integration der in 2012 übernommenen IMMOVARIA Plauen Grundbesitz GmbH & Co. KG sowie der in 2013 übernommenen Q1 Management GmbH das operative Geschäft konstant gehalten werden.

Die Erlöse beruhen auf der Hausbewirtschaftung der Gewerbeeinheiten Berlin in Höhe von TEUR 40,9 (Vorjahr TEUR 34,1) und den Gewinnabführungen nach Ausgleichszahlung der beiden Beteiligungen in Höhe von TEUR 301 (Vorjahr TEUR 197).

Die Personalkosten beliefen sich im Geschäftsjahr 2015 auf ca. TEUR 71 (Vorjahr TEUR 73).

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 87,0 (Vorjahr TEUR 5,4) erwirtschaftet.

#### **III.2 Eigene Aktien**

Die eigenen Aktien wurden in 2015 in der Gesellschaft konzentriert und von den Tochtergesellschaften zurückgekauft.

Zum Stichtag befanden sich somit 715.004 Stückaktien je EUR 1 Nennwert in Eigenbesitz.

### **III.3 Vermögenslage**

Die Vermögenslage unserer Gesellschaft hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht verändert.

Die Gesellschaft verfügt zum Stichtag über Sachanlagevermögen in Form von 3 Gewerbeeinheiten in Berlin-Friedrichshain sowie 2 Beteiligungs-/Finanzanlagen von jeweils 94 % der Gesellschaftsanteile an den Immobiliengesellschaften IMMOVARIA Plauen Grundbesitz GmbH & Co. KG mit einem Buchwert von TEUR 4.986 sowie der Q1 Management GmbH mit einem Buchwert von TEUR 6.061.

Zum Sachanlagevermögen der Grundstücke mit dem Buchwert in Höhe von TEUR 190,2 gehören die 3 Gewerbeeinheiten in Berlin-Friedrichshain.

- Büroeinheit Wilhelm-Stolze Str. 19, 111,53m<sup>2</sup>
- Ladeneinheit 1 Matternstr. 6, 29,99m<sup>2</sup>
- Ladeneinheit 2 Matternstr. 6, 85,06m<sup>2</sup>

Die Finanzanlagen blieben zum Stichtag gegenüber dem Vorjahr unverändert. Unsere Finanzanlagen beliefen sich am Stichtag auf TEUR 11.047 (Vorjahr TEUR 11.047).

Die Bilanzsumme beträgt am Stichtag TEUR 11.596 (Vorjahr TEUR 11.884). Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt am Stichtag unter Berücksichtigung des Jahresergebnis 2015 TEUR 11.261.

### **III.4 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage**

Die Gesellschaft erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2015 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 87,0 (Vorjahr TEUR 5,4). Das Ergebnis war im Wesentlichen durch die Gewinnabführung der Q1 Management GmbH in Höhe von TEUR 221,8 (vor Ausgleichszahlung) sowie der Hausbewirtschaftung der Gewerbeeinheiten Berlin-Friedrichshain in Höhe von TEUR 40,9 geprägt. Die Mehrerlöse resultieren im Wesentlichen aus der Beteiligung an der IMMOVARIA Plauen Grundbesitz GmbH & Co. KG.

Damit konnte erneut ein positives Ergebnis generiert werden. Durch die erfolgten Sacheinlagen aus den Vorjahren steht die Gesellschaft auf einem soliden und vor allem finanziell gesunden Fundament für zukünftiges Wachstum. Aufgrund der hohen Eigenkapitalquote von 97,11 %, des kontinuierlichen Cashflows aus den vermieteten Einheiten sowie den Gewinnabführungen der Beteiligungen ist die Gesellschaft flexibel in 2016 weiteres Wachstum zu generieren. Die ImmoVaria Real Estate AG verfügt über das interne Liquidität/Cash Management über ausreichend Liquidität, um ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Aufgrund der zu bildenden Rücklage infolge des Erwerbs der eigenen Anteile von den Tochtergesellschaften in Höhe von EUR 500.000 ergibt sich ein Bilanzverlust.

### **III.5 Personalbericht**

Die Mitarbeiterzahl betrug zum Stichtag 3 Mitarbeiter inkl. des Vorstands sowie einer Aushilfskraft.



## **IV. Prognosebericht**

### **IV.1 Ausblick und Ziele**

Die Immovaria Real Estate AG will auch zukünftig die Strategie beibehalten, unterbewertete, lastenfreie Immobilien oder Immobilienobjektgesellschaften gegen eigene Aktien zu kaufen. Im Sinne einer für die Aktionäre geplanten hohen Dividendenpolitik ist das Ziel auch in Zukunft, Risiken zu vermeiden, lastenfreie Immobilien oder Objektgesellschaften ohne Aufnahme von Fremdkapital zu erwerben und kontinuierliche und steigende Mieterlöse zu generieren. Im Rahmen der Buy-and-hold-Strategie konzentriert sich Immovaria Real Estate AG auf Investitionsvolumina zwischen 0,5 Mio. EUR und 10 Mio. EUR je Objekt bzw. je Portfolio. Dabei sind vor allem die Bundesländer Berlin und Brandenburg sowie deren angrenzende Bundesländer im Fokus. Neben dem wachstumsstarken Berlin gehören auch Regionalzentren außerhalb der großen deutschen Ballungsgebiete zum erweiterten Fokus.

Wir haben weiterhin das Bestreben das Immobilienportfolio zu vergrößern. Unverändert davon kann weiterhin von vorhandenen stillen Reserven im bestehenden Immobilienportfolio ausgegangen werden. Die Verringerung der Leerstandquoten ist vorrangiges Ziel der Entwicklung des Immobilienbestandes. Nachdem der Lehrstand in den letzten Jahren kontinuierlich verringert werden konnte, ist auch für 2016 vor allem im Hinblick auf die Verbesserung des Marktumfeldes von einer erneuten Steigerung der Mieteinnahmen auszugehen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erwarten wir gleichbleibend zum Vorjahr. Des Weiteren prüft der Vorstand kontinuierlich mögliche Immobilienerwerbe, die das derzeit geplante Ergebnis positiv verändern können.

Dementsprechend wird für das Jahr 2016 mit einem leicht steigenden Ergebnis zum Vorjahr gerechnet.

### **IV.2 Nachtragsbericht**

Vorgänge, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Immovaria Real Estate AG von besonderer Bedeutung wären, sind nach dem 31. Dezember 2015 nicht eingetreten.

## **V. Chancen und Risikobericht**

### **V.1 Risikomanagement**

Risiken sind grundsätzlicher Bestandteil jedes unternehmerischen Handelns. Im Mittelpunkt eines Risikomanagements stehen nach unserer Auffassung die Absicherung des Bestands, als auch das Wachstum des Unternehmens. Gerade um der Wachstumsstrategie gerecht zu werden, muss das Unternehmen auch Risiken eingehen. Dabei ist das Handlungsumfeld abzuschätzen, zu bewerten und zu kontrollieren. Diese Vorgehensweise ist ein Kennzeichen professionellen, unternehmerischen Handelns.

Die Immovaria Real Estate AG hat ein Risikomanagementsystem implementiert, das der Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller das Unternehmen betreffender Risiken dient.

Das Unternehmenscontrolling unterstützt dabei den verantwortlichen Vorstand durch wiederkehrende Berichte und nachträgliche Kontrollen. Risiken werden somit regelmäßig erfasst und bewertet, Gegenmaßnahmen eingeleitet und deren Wirkung verfolgt. Auch der Aufsichtsrat wird regelmäßig über dahingehende Ergebnisse informiert. Außergewöhnliche Ereignisse werden zudem auch abseits des regelmäßigen Berichtsturnus an den Vorstand gemeldet. Notwendige Reaktionen erfolgen im Anschluss im Rahmen von Telefonkonferenzen, Jour Fixe und Einzelgesprächen.

## **V.2 Darstellung der Einzelrisiken**

### Umfeld- und Branchenrisiko

Der deutsche Immobilienmarkt ist von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Nachfrage nach Gewerbe- und Wohnimmobilien in Deutschland abhängig. Die Nachfrage nach Gewerbe- und Wohnimmobilien wird auch durch die demographische Entwicklung, den Arbeitsmarkt, den Zuzug, private wie auch öffentliche Verschuldungsgrade, Realeinkommen sowie der Aktivität von nationalen und internationalen privaten und institutionellen Investoren beeinflusst. Steuerrechtliche Änderungen können sich umgehend auf die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien auswirken.

Die Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite sowie der neu zur Verfügung gestellten Flächen haben direkte Auswirkungen auf die Mietpreise/Mieteinnahmen sowie der Leerstände und können sich sofort auf die Markterwartung auswirken. Diese Auswirkungen spiegeln sich zeitnah in der Entwicklung der Immobilienpreise wider.

Der Vermietungsmarkt (speziell der für gewerblich genutzte Immobilien) zeigt eine starke Abhängigkeit von der konjunkturellen Lage in Deutschland. Ein kausaler Zusammenhang zwischen der Arbeitslosenzahl, der Zahl der freien Arbeitsstellen sowie einer Mietpreisveränderung kann bestehen. Ebenso können sich die europäische Finanzkrise sowie die hohe Arbeitslosigkeit in europäischen Nachbarstaaten auf die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland auswirken und direkten Einfluss auf die Immobilienpreisentwicklung nehmen.

Die Immovaria Real Estate AG ist nur in Deutschland tätig, weshalb ein geringes regionales Risiko besteht. Aufgrund eines vorhandenen breiten Mietermix mit unterschiedlichen Vertragslaufzeiten und verschiedenen Objektstandorten schätzen wir dieses Risiko als sehr gering ein.

### Regulatorische und politische Risiken

Die Immovaria Real Estate AG ist sämtlichen Risiken ausgesetzt, die sich aus der Veränderung von Rahmenbedingungen durch die deutsche oder EU-Gesetzgebung oder Vorschriften ergeben. Diese Gesetze, Regelungen und Vorschriften können insbesondere das Steuerrecht, das Mietrecht, das Baurecht, das Arbeitsrecht oder Umweltrecht betreffen.

Konkrete regulatorische und politische Risiken, die einen maßgeblichen Einfluss auf die Entwicklung der Gesellschaft haben könnten, haben am Stichtag nicht vorgelegen.

### Unternehmensstrategische Risiken

Ein wichtiger, kritischer Erfolgsfaktor ist die Vermietung der Immobilien in den beiden in der Vergangenheit integrierten Finanzbeteiligungen. Während der Q1 Management GmbH eine Mietgarantie in Höhe von TEUR 626 bis einschließlich 2017 vorliegt, kann ein hoher Leerstand sowie hohe Ausgaben für Instandhaltungen bei der IMMOVARIA Plauen Grundbesitz GmbH & Co. KG dafür sorgen, dass in der Folgezeit keine Gewinnausschüttung zu erwarten ist.

### Vermietungsrisiken

Sowohl das Immobilienportfolio Plauen als auch die Q1 Management GmbH haben trotz intensiven Abbaus in 2015 noch hohe Leerstandsquoten. Ein erheblicher Leerstand bzw. eine Ausweitung dieser Leerstandsquoten bzw. der Ausfall sowie die Reduzierung der Mieteinnahmen können zu Einnahmeausfällen führen.

Im Bereich der Wohnimmobilien erfolgen bei Neuvermietungen eine Bonitätsprüfung sowie die Schlüsselübergabe nur nach Zahlung der vereinbarten Kautions. Durch die aktive Betreuung des Portfolios von Fachmitarbeitern vor Ort sichern wir eine nachhaltige Bestandsmieterpflege, um langfristige Mietverhältnisse zu realisieren.

Für die Gewerbeimmobilie der Q1 Management besteht das Risiko des Ausfalls der Mietgarantie vom Mehrheitsaktionär, der Axtmann Holding AG, bei gleichzeitig hoher Leerstandsquote in dem Objekt. Eine Nichterfüllung der Mietgarantie könnte bei hoher Leerstandsquote negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Q1 Management GmbH haben, mit der ein Ergebnisabführungsvertrag besteht und damit auch eventuelle Verluste auszugleichen sind. Die Axtmann Holding AG mit einem haftenden Eigenkapital von deutlich über TEUR 41.000 wird allerdings als sehr solvent eingeschätzt.

Durch die bestehende Mietgarantie sowie zum Jahresende erfolgter Abschlüsse neuer langfristiger Mietverträge über das Jahr 2017 hinaus, wird sich der Leerstand in der Immobilie Q1 weiter verringern und auch das Vermietungsrisiko reduzieren.

### Portfolio Bewertungsrisiken

Die im Jahresabschluss ausgewiesenen Buchwerte der Immobilien basieren auf Wertgutachten, die regelmäßig von unabhängigen, anerkannten Wertgutachtern vorgenommen werden. Verschiedene Faktoren liegen diesen Gutachten zugrunde. Dabei handelt es sich sowohl um konjunkturelle als auch um objektive Faktoren. In Folge dessen kann es zu bilanziellen Wertberichtigungen kommen.

Bei den drei Gewerbeeinheiten in Berlin-Friedrichshain erfolgt die Berechnung der Buchwerte unter Berücksichtigung der üblichen Abschreibungen.

### Bewertungsrisiken bestehen zum Stichtag nicht.

### Sonstige leistungswirtschaftliche Risiken

Leistungswirtschaftliche Risiken bestehen zum Stichtag nicht.

## **V.3 Finanzwirtschaftliche Risiken**

### Liquiditätsrisiken

Am Stichtag verfügte die Gesellschaft über ausreichend Liquidität. Durch eine umfangreiche Liquiditätsplanung der AG als auch bei den jeweiligen Tochtergesellschaften werden die laufenden Geschäftsvorfälle mit den Plandaten gespiegelt. Potentielle Ausfallrisiken sind derzeit nicht vorhanden und können durch kontinuierliche Überwachung frühzeitig erkannt werden. Der Großteil der Liquidität wird durch die Gewinnabführung der Q1 Management GmbH sowie der IMMOVARIA Plauen Grundbesitz GmbH & Co. KG sichergestellt. Es besteht ein Liquiditätsrisiko, sofern die Vermietungsquoten der Immobilien in diesen beiden Tochtergesellschaften rapide fallen und keine Gewinnabführungen vorgenommen werden können und im Falle der Q1 Management GmbH Verluste ausgeglichen werden müssten.

### Zinsrisiken

Fremdfinanzierungen bestehen nicht. Sämtliche Geschäftsvorfälle werden aus dem Cash Flow bzw. der Liquidität vorgenommen. Das Risiko wird als sehr gering eingeschätzt.

### Währungsrisiken

Risiken und Geschäfte in Fremdwährungen bestehen nicht. Sämtliche Geschäftsvorfälle werden in Euro vorgenommen. Das Risiko wird als sehr gering eingeschätzt.

## **V.4 Chancen der zukünftigen Entwicklung**

Die Gesellschaft hat sich erst Ende 2012 völlig neu aufgestellt und befindet sich noch in der Entwicklungsphase. Durch eine klare Fokussierung auf das Buy-and-hold-Geschäft sowie der Geschäftsphilosophie ohne Aufnahme von Fremdkapital weiter zu wachsen, werden viele Risiken aus der Immobilienwirtschaft bewusst vermieden. Die ImmoVaria Real Estate AG ist vermutlich die einzige deutsche börsennotierte Immobiliengesellschaft mit einem Loan-to-Value Ratio von 0 %.

Durch das Geschäftsmodell, Immobilien und/oder Immobilienobjektgesellschaften gegen Ausgabe neuer Aktien zu kaufen, bietet sich die Chance bei geringem Risiko eine nachhaltige Rendite für die Gesellschaft und deren Aktionäre zu erwirtschaften.

Aufgrund der schlanken Struktur sind die Entscheidungswege kurz. Neue Immobilienprojekte, Marktveränderungen und -strömungen können innerhalb eines kurzen Zeitfensters realisiert und umgesetzt werden.

Neben der Umsetzung der Wachstumsstrategie und Verbesserung der Leerstandsquoten weist die ImmoVaria Real Estate AG eine solide Finanzstruktur auf.

## **V.5 Gesamteinschätzung**

Aufgrund der Unternehmensentwicklung im Berichtszeitraum ist die Gesamtsituation der Immovaria Real Estate AG gegenüber dem Vorjahr stabil geblieben. Die Immovaria Real Estate AG ist mit dem neuen Geschäftsmodell in eine interessante Nische im Immobiliensektor gestoßen und hat hierbei einen Nerv bei möglichen Immobilienverkäufern getroffen, die im derzeit wirtschaftlichen Umfeld ihre Immobilien nicht selber verwalten wollen sondern diese in die Hände von Fachleuten begeben möchten, ohne sich im Ganzen von der Immobilie trennen zu müssen. Aufgrund der Gesamtentwicklung am deutschen Immobilienmarkt war es indes in 2015 schwieriger, geeignete Immobilien/Immobilienobjekte für die Gesellschaft zu finalisieren, um auch im dritten Jahr in Folge das Immobilienvermögen stark zu steigern.

## **VI. Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB**

### **VI.1 Grundkapital**

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gesellschaft beträgt wie im Vorjahr EUR 7.621.194,00 und ist in 7.621.194 Stückaktien zu je EUR 1,00 Nennwert eingeteilt und in 6 Globalurkunden verbrieft.

Der auf die einzelne Aktie entfallende anteilige Betrag zum Grundkapital beträgt rechnerisch EUR 1,00. Jede Aktie gewährt eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil am Gewinn. Eigene Aktien sind weder stimm- noch dividendenberechtigt.

### **VI.2 Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe neuer Aktien**

#### **Genehmigtes Kapital 2013/I**

Durch Beschlussfassung der außerordentlichen Hauptversammlung am 29. November 2013 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 31. Oktober 2018 einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt EUR 3.803.371 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Grundkapital von 1 EUR je Aktie zu erhöhen.

### **VI.3 Eigene Aktien**

#### **Aktienrückkauf**

Mit Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 26. Mai 2014 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 31. Dezember 2016 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmal oder mehrmals Stammaktien mit Stimmrecht zu erwerben, die insgesamt einen auf diese Aktien entfallenden anteiligen Betrag des Grundkapitals von 762.119 EUR, das sind knapp 10 % des bei Beschlussfassung der Hauptversammlung vorhandenen Grundkapitals der Gesellschaft, nicht übersteigen dürfen. Die zeitliche Befristung gilt nur für den Erwerb, nicht für das Halten der Aktien. Die Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handels in eigenen Aktien genutzt werden, im Übrigen liegt die Bestimmung des Erwerbszwecks im Ermessen des Vorstands.

Auf die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach §§ 71 d und 71 e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des jeweiligen Grundkapitals entfallen.

Die im Vorjahr von den Tochtergesellschaften Q 1 Management GmbH gehaltenen 200.000 Stückaktien und IMMOVARIA Plauen Grundbesitz GmbH & Co.KG gehaltenen 300.000 Stückaktien wurden von der Gesellschaft erworben. Zum Stichtag hält die Gesellschaft somit 715.004 eigene Stückaktien und 9,38 % des Grundkapitals.

#### **VI.4 Vorschriften zur Satzungsänderung sowie zur Bestellung bzw. Abberufung des Vorstandes**

Der Umfang der Tätigkeit, die das Unternehmen ausführen kann, ist in der Satzung definiert. Die Satzung kann gemäß § 133 AktG nur durch den Beschluss der Hauptversammlung oder der außerordentlichen Hauptversammlung geändert werden. Solange nicht Vorschriften des Gesetzes etwas Abweichendes bestimmen, werden Beschlüsse nach der Satzung mit einfacher Mehrheit der gültigen abgegebenen Stimmen und ggf. mit einfacher Mehrheit des vertretenen Kapitals gefasst.

Die Gesellschaft wird von dem Vorstand geleitet und gegenüber Dritten vertreten. Der Vorstand besteht aus einer oder mehreren Personen. Der Aufsichtsrat bestimmt die Zahl der Mitglieder des Vorstands. Der Aufsichtsrat kann einen Vorsitzenden und einen stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstands ernennen. Der Vorstand wird gemäß § 84 AktG vom Aufsichtsrat für eine Amtszeit von höchstens fünf Jahren bestellt. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung zum Vorstand und die Ernennung zum Vorsitzenden des Vorstands widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

#### **VI.5 Kapitalbeteiligungen, die 10 % der Stimmrechte übersteigen**

Der Gesellschaft ist eine direkte Beteiligung von mehr als 10 % der Stimmrechte an der Gesellschaft zum Ende des Jahres 2015 bekannt. Eine Beteiligung wird von der Axtmann Holding AG, Berlin, Deutschland gehalten und beträgt zum Bilanzstichtag ca. 85,03 %.

### **VII. Verweis auf Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Abs. 3 S. 3 AktG**

Im Hinblick auf bestehende Geschäftsbeziehungen zu verbundenen Unternehmen wurde vom Vorstand der erforderliche Bericht gemäß § 312 AktG erstellt, der folgende Schlusserklärung enthält: „Abschließend stellt der Vorstand fest, dass die ImmoVaria Real Estate AG, Berlin nach den Umständen, die zu dem Zeitpunkt bekannt waren, zu dem unter § 312 AktG fallende Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden oder Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Auch ist die ImmoVaria Real Estate AG, Berlin dadurch, dass derartige Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.“

Berlin,  
gez. der Vorstand

**Bilanz zum 31. Dezember 2015**

**Immovaria Real Estate AG, Berlin**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2015**

AKTIVSEITE

	31.12.2015		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1,00	388,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	190.201,48		193.662,48
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>583,00</u>		<u>943,00</u>
		190.784,48	<u>194.605,48</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen		<u>11.046.984,25</u>	<u>11.046.984,25</u>
		<u>11.237.769,73</u>	<u>11.241.977,73</u>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
unfertige Leistungen		6.897,39	6.432,74
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00		59,50
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	310.401,69		363.111,16
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>15.419,87</u>		<u>8.183,62</u>
		325.821,56	<u>371.354,28</u>
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>			
		<u>25.849,53</u>	<u>264.105,50</u>
		<u>358.568,48</u>	<u>641.892,52</u>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
		<u>29,91</u>	<u>30,12</u>
		11.596.368,12	11.883.900,37



---

PASSIVSEITE

	31.12.2015		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Ausgegebenes Kapital</b>			
1. Gezeichnetes Kapital	7.621.194,00		7.621.194,00
2. Nennbetrag eigener Anteile	<u>(715.004,00)</u>		<u>(215.004,00)</u>
		6.906.190,00	<u>7.406.190,00</u>
<b>II. Kapitalrücklage</b>		4.282.525,90	4.282.525,90
<b>III. Rücklage wegen eigener Anteile</b>		715.004,00	215.004,00
<b>IV. Gewinnrücklagen</b>			
gesetzliche Rücklage		2.983,54	2.983,54
<b>V. Bilanzverlust</b>		<u>(645.686,90)</u>	<u>(122.696,53)</u>
		<u>11.261.016,54</u>	<u>11.784.006,91</u>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Steuerrückstellungen	15.680,46		30.377,00
2. sonstige Rückstellungen	<u>22.814,00</u>		<u>34.311,41</u>
		<u>38.494,46</u>	<u>64.688,41</u>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. erhaltene Anzahlungen	14.951,16		14.227,38
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.945,75		2.392,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	252.123,92		9.113,92
4. sonstige Verbindlichkeiten	25.836,29		9.471,75
- davon aus Steuern: EUR 1.251,58 (Vj.: EUR 1.280,10)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 728,07 (Vj.: EUR 631,62)			
		<u>296.857,12</u>	<u>35.205,05</u>
		11.596.368,12	11.883.900,37

---



**Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis  
31. Dezember 2015**



**Immovaria Real Estate AG, Berlin**  
**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015**

	2015		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	<u>40.873,64</u>		<u>34.166,63</u>
		40.873,64	34.166,63
2. Erhöhung (Vj. Verminderung) des Bestands an unfertigen Leistungen		464,65	(38,78)
3. sonstige betriebliche Erträge		<u>2.968,50</u>	<u>997,20</u>
		44.306,79	35.125,05
4. Materialaufwand			
Aufwendungen für bezogene Leistungen		(10.004,38)	(11.906,73)
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	(64.190,00)		(65.453,00)
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>(6.896,60)</u>		<u>(7.282,37)</u>
		(71.086,60)	(72.735,37)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		(4.208,00)	(4.988,00)
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>(161.342,83)</u>	<u>(144.550,45)</u>
		(202.335,02)	(199.055,50)
8. Erträge aus Beteiligungen		88.529,12	3.952,39
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 88.529,12 (Vj.: EUR 3.952,39)			
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		212.752,57	192.838,77
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.600,66	11.620,70
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 4.600,17 (Vj.: EUR 5.369,52)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		(3.010,00)	(2,06)
- davon an verbundene Unternehmen: EUR 3.010,00 (Vj.: EUR 0,00)			
		<u>302.872,35</u>	<u>208.409,80</u>
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		100.537,33	9.354,30
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		(12.173,58)	(2.592,00)
14. sonstige Steuern		<u>(1.354,12)</u>	<u>(1.354,16)</u>
<b>15. Jahresüberschuss</b>		87.009,63	5.408,14
16. Verlustvortrag/Gewinnvortrag		(122.696,53)	108.399,73
17. Einstellung in Rücklage wegen eigener Anteile		(500.000,00)	(215.004,00)
18. Aufwand aus Erwerb eigener Anteile		<u>(110.000,00)</u>	<u>(21.500,40)</u>
<b>19. Bilanzverlust</b>		<u>(645.686,90)</u>	<u>(122.696,53)</u>



Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015





**Immovaria Real Estate AG, Berlin**  
**Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015**

---

**A. Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 ist nach den deutschen Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzes und des Aktiengesetzes aufgestellt. Ergänzend wurden die Vorschriften der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen beachtet.

Die Immovaria Real Estate AG, Berlin, weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB auf. Die Gesellschaft hat die größenabhängigen Erleichterungen des § 288 HGB teilweise in Anspruch genommen.

**B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

**1. Bilanzierungsmethoden**

Der Jahresabschluss ist unter Beibehaltung der für den Vorjahresabschluss angewendeten Gliederungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt worden. Die Bilanz ist in Kontenform aufgestellt worden. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist in Staffelform nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt worden. Die in den §§ 266 ff. HGB bezeichneten Posten sind gesondert und in der vorgeschriebenen Reihenfolge ausgewiesen.

Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt sind. Die Posten auf der Aktivseite sind nicht mit den Posten auf der Passivseite, Aufwendungen nicht mit Erträgen verrechnet worden.

## **2. Bewertungsmethoden**

Bei der Bewertung wird von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden einzeln bewertet. Es wurde vorsichtig bewertet. Einzelne Posten wurden wie folgt bewertet:

Die immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und die Sachanlagen sind mit den Anschaffungskosten, vermindert um nutzungsbedingte planmäßige lineare Abschreibungen bewertet. Die Finanzanlagen – es handelt sich um Anteile an verbundenen Unternehmen – werden mit den Anschaffungskosten bewertet. Außerplanmäßige Abschreibungen waren nicht vorzunehmen.

Die Vorräte sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, sofern nicht aus Gründen der verlustfreien Bewertung ein niedrigerer beizulegender Wert anzusetzen ist, der sich aus einem Börsen- oder Marktpreis zum Abschlussstichtag ergibt. Zinsen für Fremdkapital wurden in die Herstellungskosten nicht einbezogen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie die liquiden Mittel werden zum Nennwert angesetzt. Wertberichtigungen waren nicht vorzunehmen. Forderungen in fremder Währung sind nicht vorhanden.

Die sonstigen Rückstellungen erfassen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist (§ 253 Abs. 1 HGB). Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bilanziert.

## **C. Erläuterungen zu den Posten des Jahresabschlusses**

### **1. Erläuterungen zur Bilanz**

#### **Anlagevermögen**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im folgenden Anlagenspiegel dargestellt.

Die Finanzanlagen im laufenden Geschäftsjahr sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.



## ANLAGENSPIEGEL

Immovaria Real Estate AG, Berlin

zum 31.12.2015

	Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2015	Zugänge	Abgänge	Wert- berichtigung	Anschaffungs- Herstellungskosten 31.12.2015	kumulierte Abschrei- bungen 01.01.2015	Abschrei- bungen Geschäftsjahr	Abgänge	Umbr- chungen	kumulierte Abschrei- bungen 31.12.2015	Buchwert 01.01.2015	Buchwert 31.12.2015
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>												
<b>I. IMMAT. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>												
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.500,00	0,00	0,00	0,00	3.500,00	3.112,00	387,00	0,00	0,00	3.499,00	388,00	388,00
	3.500,00	0,00	0,00	0,00	3.500,00	3.112,00	387,00	0,00	0,00	3.499,00	388,00	388,00
<b>II. SACHANLAGEN</b>												
1. Grundstücke und Bauten	211.243,20	0,00	0,00	0,00	211.243,20	17.580,72	3.461,00	0,00	0,00	21.041,72	193.662,48	190.201,48
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.595,25	0,00	0,00	0,00	1.595,25	652,25	360,00	0,00	0,00	1.012,25	945,00	565,00
	212.838,45	0,00	0,00	0,00	212.838,45	18.232,97	3.821,00	0,00	0,00	22.053,97	194.605,48	190.784,48
<b>III. FINANZANLAGEN</b>												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	11.046.984,25	0,00	0,00	0,00	11.046.984,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.046.984,25	11.046.984,25
	11.263.322,70	0,00	0,00	0,00	11.263.322,70	21.344,97	4.208,00	0,00	0,00	25.552,97	11.241.977,73	11.237.769,73
<b>SUMME ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11.263.322,70</b>	<b>21.344,97</b>	<b>4.208,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>25.552,97</b>	<b>11.241.977,73</b>	<b>11.237.769,73</b>



## **Umlaufvermögen**

Die unfertigen Leistungen betreffen die gegenüber den Mietern noch abzurechnenden Betriebskosten. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind vollständig innerhalb eines Jahres fällig.

## **Eigenkapital**

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gesellschaft beträgt zum Stichtag 2015 EUR 7.621.194,00 .

Die im Vorjahr von den Tochtergesellschaften Q1 Management GmbH gehaltenen 200.000 Stückaktien und IMMOVARIA Plauen Grundbesitz GmbH & Co KG gehaltenen 300.000 Stückaktien wurden von der Gesellschaft erworben. Zum Stichtag hält die Gesellschaft somit 715.004 eigene Stückaktien und 9,38 % des Grundkapitals.

Die Aktien wurden wie folgt erworben:

- am 05.06.2015, 100.000 Stück von der Q 1 Management GmbH
- am 15.06.2015, 100.000 Stück von der Q 1 Management GmbH und 300.000 Stück von der IMMOVARIA Plauen Grundbesitz GmbH &Co.KG

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 29.November 2013 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 31. Oktober 2018 um einen Betrag bis zu EUR 3.803.371 zu erhöhen. (Genehmigtes Kapital 2013/I)

## **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten haben vollständig Restlaufzeiten bis zu einem Jahr.

## D. Sonstige Angaben

### 1. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 i. V. m. § 268 Abs. 7 HGB bestehen nicht.

### 2. sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und die für die Beurteilung der Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung sind, bestehen nicht.

### 3. Anteilsverzeichnis zum 31.12.2015

Das nachstehende Verzeichnis über den Anteilsbesitz der Firma Immovaria Real Estate AG entspricht § 285 Nr. 11 HGB.

	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital EUR	Ergebnis EUR	Bilanz- stichtag
<b>Anteile an verbundenen Unternehmen</b>				
IMMOVARIA Plauen Grundbesitz GmbH & Co. KG	94	4.017.506,25	94.179,92	31.12.2015
Q1 Management GmbH *)	94	2.742.203,91	0,00	31.12.2015

\*) Ergebnisabführungsvertrag mit der Immovaria Real Estate AG greift

### 4. Vorstand

- Herr Marco Messina, Bankkaufmann, vertretungsberechtigt gemeinsam mit einem weiteren Vorstandsmitglied (bis 31. Dezember 2015)
- Herr Nico Lange, Rechtsanwalt, alleinvertretungsberechtigt, ab 18. Dezember 2013.



## **5. Aufsichtsrat**

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr 2015:

Frau Marion Kostinek, selbständige Rechtsanwältin, Aufsichtsratsvorsitzende,  
Herr Marc Ruf, selbständiger Rechtsanwalt, stellvertretender  
Aufsichtsratsvorsitzender  
Frau Andrea Dippacher, Betriebswirtin (IHK).

## **6. Mitteilungspflichten**

Zum Bilanzstichtag werden 85,03 % des Aktienkapitals der Gesellschaft von der Axtmann Holding AG, Berlin, gehalten.

## **7. Ergebnisverwendung**

Der Vorstand schlägt der Hauptversammlung vor, den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2015 in Höhe von EUR 87.009,63 mit dem Bilanzverlust des Vorjahres 2014 in Höhe von EUR 122.696,53 zu verrechnen und auf neue Rechnung vorzutragen. Weiterhin wird der Bilanzverlust erhöht durch die Zuführung zur Rücklage für die eigenen Anteile in Höhe von EUR 500.000,00 sowie dem Aufwand aus dem Erwerb der eigenen Anteile in Höhe von EUR 110.000,00.

Berlin, 31. März 2016

.....  
Vorstand  
Nico Lange



## Bestätigungsvermerk

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Immovaria Real Estate AG, Berlin:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den freiwillig erstellten Lagebericht der Immovaria Real Estate AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Nürnberg, den 31. März 2016

Rödl & Partner GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Morgenroth  
Wirtschaftsprüfer

Groher  
Wirtschaftsprüfer



# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für

### Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

#### 1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für die Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer genannt“) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Beratungen und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

#### 2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf - außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen - der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z. B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfasst nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlass ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

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

#### 3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

#### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

#### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

#### 6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

#### 7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.

Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

#### 8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muß vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

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

#### 9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54 a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfaßt sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(3) Ausschlussfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde.

Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

## 10 Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

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

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

## 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z. B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen und
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen.

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

## 12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.

(3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

## 13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

## 14. Vergütung

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

(2) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

## 15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angefertigten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel zehn Jahre auf.

(2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

## 16. Anzuwendendes Recht

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