

H1 2024
Halbjahresbericht

KENNZAHLEN DER INCITY IMMOBILIEN AG

in Mio. EUR	H1 2024	H1 2023	Abweichung	
			absolut	relativ
EBIT	-0,1	0,1	-0,2	>-100%
Finanzergebnis	-0,2	-0,1	-0,1	100%
Beteiligungsergebnis	-0,1	0,0	-0,1	0%
EBT	-0,4	-0,1	-0,2	>100%
Jahresergebnis	-0,3	-0,1	-0,2	>100%
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0%
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1,9	-0,2	-1,7	>100%
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1,0	-0,1	1,1	>-100%

in Mio. EUR	30.06.2024	31.12.2023	Abweichung	
			absolut	relativ
Bilanzsumme	95,2	96,5	-1,3	-1%
Anlagevermögen	90,0	90,7	-0,7	-1%
<i>davon Ausleihungen Bestandsimmobilien</i>	88,8	89,5	-0,7	-1%
Umlaufvermögen	5,2	5,8	-0,6	-10%
<i>davon Liquidität</i>	0,5	1,3	-0,8	-62%
Eigenkapital	85,6	85,9	-0,3	0%
<i>davon gezeichnetes Kapital</i>	86,0	86,0	0,0	0%
Kurzfristige Verbindlichkeiten	9,0	10,0	-1,0	-10%
EK-Quote (in %)	89,9	89,0		

KENNZAHLEN DES INCITY KONZERNS

in Mio. EUR	H1 2024	H1 2023	Abweichung	
			absolut	relativ
Umsatzerlöse	4,1	3,7	0,4	11%
Gesamtleistung	5,8	10,4	-4,6	-44%
Sonstige betriebliche Erträge	0,1	0,3	-0,2	-67%
EBITDA	0,3	0,6	-0,3	-50%
EBIT	-0,7	-0,3	-0,4	>100%
EBT	-1,6	-1,1	-0,5	45%
Periodenergebnis	-1,7	-1,2	-0,5	42%
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	-1,5	1,6	-3,1	>-100%
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-0,1	0,0	-0,1	0%
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-0,3	-1,7	1,4	-82%

in Mio. EUR	30.06.2024	31.12.2023	Abweichung	
			absolut	relativ
Bilanzsumme	157,5	158,1	-0,6	0%
Anlagevermögen	143,2	144,1	-0,9	-1%
Umlaufvermögen	14,1	13,9	0,2	1%
<i>davon liquide Mittel</i>	6,2	8,1	-1,9	-23%
Eigenkapital	76,5	78,2	-1,7	-2%
<i>davon gezeichnetes Kapital</i>	86,0	86,0	0,0	0%
Verbindlichkeiten	77,4	76,7	0,7	1%
<i>davon ggü. Kreditinstituten</i>	61,8	62,7	-0,9	-1%
EK-Quote (in %)	48,6	50,0		

Aktie	H1 2024	H1 2023
Aktienkurs (in EUR) am 30.06.	1,04	1,29
NAV je Aktie in EUR am 30.06.	1,30	1,30
Ergebnis je Aktie (in EUR) am 30.06.	-0,02	-0,01
Aktienanzahl (absolut in Mio.) am 30.06.	86,0	86,0
Streubesitz (in %) am 30.06.	ca. 7,4 ¹⁾	ca. 8,4 ¹⁾
Marktkapitalisierung (in EUR Mio.) am 30.06.	89,44	110,9

1) unter Berücksichtigung von Angaben des Mehrheitsaktionärs (Realsoul Holding S.A., Luxemburg, vormals Haron Holding S.A., Luxemburg)

INHALTSVERZEICHNIS

H1 2024 Halbjahresbericht

Vorwort des Vorstands	05
Zusammengefasster Lagebericht für das 1. Halbjahr 2024	07
Geschäfts- und Rahmenbedingungen	08
Wirtschaftsbericht	10
Finanzanalyse	12
Nachtragsbericht	20
Risiko- und Chancenbericht	20
Prognosebericht	20
Konzern-Halbjahresabschluss nach HGB und Halbjahresabschluss der InCity Immobilien AG	23
Konzern-Halbjahresabschluss nach HGB	24
Konzern-Bilanz	26
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	28
Konzern-Kapitalflussrechnung	29
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	30
Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens	32
Verkürzter Anhang zum Konzern-Halbjahresabschluss	34
Halbjahresabschluss der InCity Immobilien AG	47
Bilanz	48
Gewinn- und Verlustrechnung	51
Entwicklung des Anlagevermögens	52
InCity-Portfolio	55
Finanzkalender	62
Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat	63
Impressum	64

VORWORT DES VORSTANDS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die Umsatz- und Ergebnisentwicklung in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres 2024 hat die Erwartungen und Planungen des Vorstands der InCity Immobilien AG insgesamt erfüllt. Für den InCity-Konzern standen im Berichtszeitraum weiterhin die Umsetzung der in den Vorjahren initiierten Vermietungskonzepte, das aktive Management seiner Bestandsimmobilien einschließlich von Umbaumaßnahmen sowie die Fortführung der eigenen Projektsteuerungs- und Entwicklungstätigkeiten im Zusammenhang mit dem Neubau einer Büroimmobilie in Schönefeld im Rahmen eines Generalübernehmervertrages im Fokus. Der Immobilienbestand des InCity Konzerns umfasste zum 30. Juni 2024 unverändert fünf Wohn- und Geschäftshäuser sowie zwei Büroimmobilien in Berlin und Frankfurt am Main, deren HGB-Buchwerte sich zum Berichtsstichtag auf rund EUR 143 Mio. summierten.

Das Marktumfeld für die deutsche Immobilienwirtschaft war während des ersten Halbjahres 2024 sowohl von positiven als auch von belastenden Faktoren geprägt und blieb insgesamt herausfordernd. Einerseits war – insbesondere im Vergleich zu den beiden Vorjahren – eine deutliche Normalisierung der Inflationsrate zu beobachten. Zudem beschloss die Europäische Zentralbank im Juni 2024, nur wenige Wochen vor dem Berichtsstichtag, die erste Senkung der Leitzinsen nach einer im Sommer 2022 begonnenen und erst im September 2023 beendeten Folge von Leitzinserhöhungen. Nach dem Ende des Berichtszeitraumes folgte am 12. September 2024 ein weiterer Zinssenkungsbeschluss der EZB, der mit Wirkung ab 18. September 2024 eine Verringerung des Zinssatzes für die Einlagefazilität um 25 Basispunkte auf 3,5 Prozent vorsieht. Andererseits meldete das Statistische Bundesamt für das zweite Quartal 2024 einen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,1 Prozent gegenüber dem Vorquartal und einen Anstieg um 0,3 Prozent gegenüber dem entsprechenden Quartal des Vorjahres. Die deutsche Wirtschaft ist somit noch deutlich von einem tragfähigen konjunkturellen Aufschwung entfernt, wenngleich sich der Arbeitsmarkt weiterhin in einer relativ stabilen Verfassung präsentiert.

Angesichts dieses gesamtwirtschaftlichen Umfeldes ist es umso erfreulicher, dass die insgesamt sehr gute Vermietungssituation im Bestandsportfolio der InCity erhalten werden konnte. Der im Vergleich zum Vorjahr weiter bestehende Teilleerstand betrifft insbesondere zwei Liegenschaften: das Objekt „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt sowie das Objekt „Jägerstraße 34-35“ in Berlin. In beiden Objekten werden derzeit noch Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, mit welchen wir die langfristige Wertstabilität dieser Immobilien sicherstellen und die Basis für attraktive Neuvermietungen schaffen. Von den zwischenzeitlich 9 leerstehenden Wohneinheiten im Objekt „Jägerstraße 34-35“ sind mittlerweile 5 vermietet worden, 2 befinden sich noch im Bau. Wir gehen von einer Vollvermietung zum ersten Quartal 2025 aus.

Das **Konzernergebnis** für das erste Halbjahr 2024 war mit TEUR -1.691 erneut negativ, wobei sich der Rückgang im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum (1. Halbjahr 2023: TEUR -1.160) vor allem durch höhere Zinsaufwendungen und Ertragsteuern erklärt. An dieser Stelle ist erneut darauf hinzuweisen, dass das handelsrechtliche Konzernergebnis des ersten Halbjahres 2024 – ebenso wie in den vorangegangenen Berichtperioden – maßgeblich durch die planmäßigen Abschreibungen auf den Immobilienbestand geprägt ist. Diese summierten sich im Berichtszeitraum auf rund TEUR 921

(Vorjahreszeitraum: TEUR 919) und wirkten entsprechend ergebnismindernd. Dagegen werden die Entwicklung der Marktwerte und die sich daraus ergebenden, weiterhin hohen stillen Reserven im HGB-Ergebnis nicht abgebildet. Auf **Einzelabschlussenebene** lag das Halbjahresergebnis 2024 bei TEUR -270 (Vorjahreszeitraum: TEUR -60). Der Rückgang um TEUR 210 ist vor allem durch den Rückgang des EBIT um TEUR 133 auf nunmehr TEUR -62 zurückzuführen.

Das **EBITDA** auf Ebene des InCity-Konzerns belief sich im 1. Halbjahr 2024 auf rund EUR 0,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: rund EUR 0,6 Mio.). Gründe für den Rückgang um rund EUR 0,3 Mio. waren vor allem die im ersten Halbjahr 2024 um EUR 0,4 Mio. höheren Investitionen in die Bestandsimmobilien (EUR -0,8 Mio.; Vorjahreszeitraum: EUR -0,4 Mio.), höhere operative Erträge (Nettokaltmieten) der Bestandsimmobilien (EUR 0,2 Mio.) sowie geringere sonstige betriebliche Aufwendungen (EUR 0,1 Mio.) als in der Vorperiode.

Die **Eigenkapitalquote der InCity Immobilien AG** lag zum Berichtsstichtag am 30. Juni 2024 bei rund 89,9 % (31. Dezember 2023: rd. 89,0 %). Auf **Konzernenebene** ergab sich zum 30. Juni 2024 eine Eigenkapitalquote von rund 48,6 % (31. Dezember 2023: rd. 50,0 %), wobei sich der Rückgang durch das negative Konzernhalbjahresergebnis erklärt. Der **innere Wert („Net Asset Value“, kurz: NAV)** der Aktie der InCity AG lag zum 30. Juni 2024 unverändert bei EUR 1,30 je Aktie.

In Anbetracht der Entwicklung während des ersten Halbjahres bestätigt der Vorstand seine im Rahmen des Jahresfinanzberichts für das Jahr 2023 veröffentlichte Prognose für das Gesamtjahr 2024. Diese geht auf Konzernenebene von einem Jahresfehlbetrag zwischen EUR -3,5 Mio. und EUR -4,0 Mio. aus, der im Wesentlichen auf ordentliche Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen gemäß HGB in Höhe von rund EUR 2,0 Mio. zurückzuführen sein wird. Davon werden allein etwa EUR 1,8 Mio. auf Abschreibungen auf die Bestandsimmobilien entfallen. Demgegenüber wird sich die Gewinnrealisierung aus dem Generalübernehmervertrag für den Neubau eines Büroobjekts in Schönefeld ergebniserhöhend auswirken.

Allen Aktionärinnen und Aktionären der InCity AG dankt der Vorstand an dieser Stelle für ihr Vertrauen sowie für ihre oft schon viele Jahre währende Verbundenheit mit der InCity AG. Unser Dank gilt zudem allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des InCity-Konzerns, die mit ihrer täglichen Arbeit und ihrem hohen Engagement maßgeblich zur soliden Entwicklung der InCity in einem weiterhin anspruchsvollen Marktumfeld beitragen.

Schönefeld, im September 2024

gez. Michael Freund
Vorstand (CEO)

Zusammengefasster Lagebericht für das 1. Halbjahr 2024

Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das 1. Halbjahr 2024

1. GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1. Der InCity Konzern im Überblick

Die InCity Immobilien AG (nachfolgend: „InCity AG“ oder „Gesellschaft“) mit Sitz in Schönefeld ist als multidisziplinäres Immobilienunternehmen im Bereich Aufbau und Wertsteigerung von Immobilien, im Asset Management und in der Projektentwicklung tätig. Für das Bestandsportfolio fokussiert sich die InCity AG auf die Immobilienmärkte der beiden Metropolen Berlin und Frankfurt am Main und verfolgt mit ihren Investments eine nachhaltige Strategie. Entscheidend sind die jeweilige Lage und Objektqualität sowie die langfristige Wertstabilität. Dementsprechend setzt sich das Bestandsportfolio aus hochwertigen und wertstabilen Core-Immobilien in Berlin sowie Objekten in nachhaltig attraktiven Lagen Frankfurts zusammen. Die Investmentvolumina liegen in einer Größenordnung zwischen EUR 5 Mio. und EUR 50 Mio. je Objekt. Der Schwerpunkt liegt auf gewerblichen Immobilien mit Büro- und Einzelhandelsflächen, die auch einen Wohnanteil aufweisen können. Zudem werden von der InCity Gruppe („InCity Gruppe“ oder „Konzern“) umfassende und individuell ausgestaltete Asset-Management-Mandate für Dritte, angepasst an das jeweilige Objekt oder Portfolio, übernommen.

Daneben hat sich die InCity AG in der Vergangenheit über Partnerschaftsmodelle mit regionalen Projektentwicklern an wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Immobilienprojekten in ausgewählten deutschen Metropolregionen beteiligt. Der Schwerpunkt lag hierbei auf Projektbeteiligungen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen zwischen EUR 10 Mio. und EUR 50 Mio. Innerhalb der Realisierungsphase beteiligte sich die InCity AG in der Regel mehrheitlich an der Projektgesellschaft und stellt dieser den Großteil der aus Sicht der kreditgebenden Banken für die Fremdfinanzierung erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung. Durch dieses Geschäftsmodell, bei dem die Projektdurchführung dem mittelständischen Entwickler oblag und eine enge Kontrolle seitens der InCity AG erfolgte, wurden Projektentwicklungsrisiken maßgeblich reduziert.

Mit dem Auftrag, als Generalübernehmer eine Büroimmobilie in Schönefeld in unmittelbarer Nähe des Flughafen BER mit einem Auftragsvolumen im mittleren zweistelligen Millionenbereich zu errichten, hat die InCity Gruppe den Geschäftsbereich eigener Projektentwicklungstätigkeiten im Jahr 2021 wieder aufgenommen und damit deutlich gestärkt.

Zum 30. Juni 2024 befanden sich fünf Wohn- und Geschäftshäuser sowie zwei Büroimmobilien in Berlin und Frankfurt am Main mit einem HGB-Buchwert von rund EUR 143 Mio. (31. Dezember 2023: fünf Wohn- und Geschäftshäuser sowie zwei Büroimmobilien mit einem HGB-Buchwert von rund EUR 144 Mio.) im Bestand des InCity Konzerns.

Die Projektbeteiligungen („Rhein VII in Düsseldorf“ und „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg) sind nahezu vollständig abgeschlossen und haben künftig für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage keine wesentliche Bedeutung mehr.

1.2. Unternehmensentwicklung im ersten Halbjahr 2024

Im ersten Halbjahr 2024 lag der Fokus zum einen auf der weiteren Umsetzung der in den Vorjahren entwickelten Vermietungskonzepte und dem aktiven Management der Bestandsimmobilien sowie zum anderen auf den erforderlichen Maßnahmen für die Gesamtabnahme des im Rahmen eines Generalübernehmervertrags errichteten Büroneubaus in Schönefeld, die für die 2. Jahreshälfte 2024 angestrebt wird.

In sämtlichen Bestandsobjekten konnte die InCity Gruppe, trotz der im ersten Halbjahr 2024 steigenden Leerstandsquoten auf dem Bürovermietungsmarkt Berlins die sehr gute Vermietungssituation erhalten. Der durch Modernisierungsmaßnahmen bedingte Teil-Leerstand im Objekt Jägerstraße 34-35, Berlin, konnte durch Neuvermietungen größtenteils abgebaut werden. Aktuell laufen noch in zwei Wohneinheiten Arbeiten, fünf Wohnungen, darunter auch das Penthouse, konnten bereits erfolgreich vermietet werden. Die Umbaumaßnahmen im Objekt „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt, konnten im 1. Halbjahr 2024 weitestgehend abgeschlossen werden, so dass durch die zwischenzeitlich begonnenen Vermarktungsaktivitäten die Vermietung der Wohneinheiten zum zweiten Quartal 2024 angestrebt wird.

Insgesamt umfasste das Bestandsportfolio des InCity Konzerns zum Bilanzstichtag am 30. Juni 2024 sieben Bestandsimmobilien (31. Dezember 2023: sieben Bestandsimmobilien).

1.3. Organe und Mitarbeiter

Dem Vorstand gehörten während des Berichtszeitraums vom 1. Januar bis 30. Juni 2024 Herr Michael Freund als CEO und Herr Helge H. Hehl als CFO (bis 31. März 2024) an.

Dem Aufsichtsrat der InCity AG gehörten im gesamten Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2024 folgende Mitglieder an:

Dr. Georg Oehm (Vorsitzender),
Georg Glatzel (stellvertretender Vorsitzender),
Luca Pesarini

Im ersten Halbjahr 2024 waren einschließlich Vorstand durchschnittlich 20 (Vorjahreszeitraum: 15) Mitarbeiter im InCity Konzern beschäftigt; davon 5 in der InCity AG (Vorjahreszeitraum: 6).

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Das Statistische Bundesamt meldete Ende August einen preis-, saison- und kalenderbereinigten Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,3 Prozent verglichen mit dem entsprechenden Vorjahresquartal, jedoch einen Rückgang im zweiten Quartal 2024 um 0,1 Prozent gegenüber dem Vorquartal, nachdem in den ersten drei Monaten des Jahres noch ein leichter Anstieg um 0,2 Prozent registriert worden war. Als Grund für den BIP-Rückgang zur Jahresmitte 2024 wurde vor allem eine deutliche Abnahme der Investitionen genannt, während die Konsumausgaben im Vergleich zum Vorquartal stabil geblieben seien. Zwar habe sich der private Konsum, welcher im ersten Quartal noch um 0,3 Prozent gegenüber dem Schlussquartal des Vorjahres zugenommen hatte, zum Halbjahresende um 0,2 Prozent verringert, doch seien die Konsumausgaben des Staates im zweiten Quartal um 1,0 Prozent höher ausgefallen als in den ersten drei Monaten des Jahres. Bei den Bruttoanlageinvestitionen hingegen kam es nach einem leichten Anstieg im Vorquartal während des zweiten Quartals zu einem deutlichen Rückgang. Dabei verminderten sich die Investitionen in Ausrüstungen wie Maschinen, Geräte und Fahrzeuge mit einem Minus von 4,1 Prozent zum Vorquartal noch wesentlich stärker als die Investitionen in Bauten, die von April bis Juni 2024 um 2,0 Prozent niedriger ausfielen. Ungeachtet der schwachen Konjunktorentwicklung zeigte sich der deutsche Arbeitsmarkt weiterhin relativ stabil. So wurde die Wirtschaftsleistung Deutschlands im zweiten Quartal 2024 von rund 46,1 Millionen Erwerbstätigen mit inländischem Arbeitsort erbracht, was einem Anstieg um 167.000 Personen oder 0,4 Prozent gegenüber dem zweiten Quartal 2023 entsprach. In diesem Zusammenhang wies das Statistische Bundesamt allerdings darauf hin, dass die typischerweise im zweiten Quartal auftretende Frühjahrsbelebung am Arbeitsmarkt im Jahr 2024 verhaltener ausgefallen sei als im Durchschnitt der beiden Vorjahre.¹

Eine weitere Normalisierung war bei der Inflationsrate zu verzeichnen, die sich zum Ende des Berichtszeitraums wieder bei Werten von weniger als drei Prozent einpendelte. Im Mai und im Juni 2024 hatte sich der Verbraucherpreisindex (VPI) gegenüber dem entsprechenden Vorjahresmonat um +2,4 Prozent bzw. +2,2 Prozent erhöht. Nach dem Ende des Berichtszeitraumes wurde im Juli 2024 zunächst eine geringfügig höhere Veränderungsrate des VPI im Vergleich zum Juli des Vorjahres gemessen. Im August unterschritt diese mit 1,9 Prozent jedoch erstmals wieder das Inflationsziel der EZB von zwei Prozent, was zuletzt im März 2021 der Fall gewesen war.²

Der Rat der Europäischen Zentralbank (EZB) reagierte auf die abflauende Inflation, indem er nach der vom Sommer 2022 bis in den September 2023 andauernden Folge von Leitzinserhöhungen im Juni 2024 erstmals seit 2019 wieder eine Zinssenkung beschloss und alle drei EZB-Leitzinssätze um jeweils 25 Basispunkte reduzierte. Nach dem Ende des Berichtszeitraumes folgte am 12. September 2024 ein weiterer Zinssenkungsbeschluss der EZB, der mit Wirkung ab 18. September 2024 eine Verringerung des Zinssatzes für die Einlagefazilität um 25 Basispunkte auf 3,5 Prozent vorsieht. Parallel dazu wurden der Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie der Zinssatz für die Spitzenrefinanzierungsfazilität um jeweils 60 Basispunkte auf 3,65 Prozent bzw. 3,90 Prozent reduziert.³

¹ Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 325 vom 27. August 2024

² Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilungen Nr. 305 vom 9. August 2024 und Nr. 340 vom 10. September 2024

³ Europäische Zentralbank / Eurosystem, Pressemitteilungen vom 6. Juni 2024 und vom 12. September 2024 (Geldpolitische Beschlüsse)

2.2. Der deutsche Immobilienmarkt im ersten Halbjahr 2024

Nach dem massiven Einbruch der Transaktionsvolumina am deutschen Immobilien-Investmentmarkt während des Jahres 2023 nahmen diese im Berichtszeitraum wieder zu. Von Januar bis Juni 2024 wurden laut CBRE insgesamt 14,2 Milliarden Euro in Immobilien investiert. Davon seien 7,9 Milliarden Euro auf das zweite Quartal entfallen, was einer Steigerung um rund 25 Prozent gegenüber dem Vorquartal entsprach. Verglichen mit dem entsprechenden Zeitraum des Vorjahres habe das Halbjahresergebnis 2024 um rund 15 Prozent höher gelegen. Mit knapp 7,7 Milliarden Euro oder 54 Prozent sei diesmal wieder mehr als die Hälfte des Transaktionsvolumens in den Top-7-Standorten erzielt worden, nachdem es im ersten Halbjahr 2023 nur 42 Prozent waren. Hiervon seien allein 3,6 Milliarden Euro – und damit 71 Prozent mehr als im Vorjahr – auf Berlin entfallen, gefolgt von München mit 1,5 Milliarden Euro. In Frankfurt am Main habe sich das Transaktionsvolumen um 28 Prozent auf rund 541 Millionen Euro erhöht. Die Spitzenrenditen am deutschen Investmentmarkt blieben nach Einschätzung von CBRE im Vergleich zum ersten Quartal überwiegend stabil, – im Bürosegment in den Top-Städten bei 5,01 Prozent.⁴

2.3. Büroimmobilienmarkt Berlin

Nach Angaben von CBRE summierte sich der Flächenumsatz am Berliner Büroimmobilienmarkt im ersten Halbjahr 2024 auf rund 306.500 Quadratmeter und lag damit etwa auf demselben Niveau wie im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Zugleich sei dies der höchste Büovermietungsumsatz unter den Top-5-Städten Deutschlands in der ersten Jahreshälfte gewesen. Obwohl es weiterhin einen Trend zu kleineren Flächenanmietungen gebe, sei es auch im zweiten Quartal zu mehreren größeren Abschlüssen gekommen. Insgesamt habe man im ersten Halbjahr 2024 bereits sechs Großabschlüsse über mehr als 10.000 Quadratmeter registriert, während es im gesamten Jahr 2023 nur drei Abschlüsse dieser Größenordnung gegeben habe. Aufgrund von Großabschlüssen der öffentlichen Hand habe dieses Segment mit rund 27 Prozent den größten Anteil zum Büroflächenumsatz beigetragen, gefolgt von IT-Sektor, auf den 14 Prozent des Gesamtumsatzes entfielen. Der Büroleerstand in der Bundeshauptstadt erhöhte sich zum Ende des zweiten Quartals gegenüber dem entsprechenden Vorjahresquartal um 1,6 Prozentpunkte auf 5,9 Prozent. Das Mietniveau blieb zur Jahresmitte gegenüber dem ersten Quartal insgesamt stabil. Bei den monatlichen Spitzenmieten kam es laut CBRE im Vorjahresvergleich zu einem leichten Anstieg um 1,15 Prozent auf 44,00 Euro je Quadratmeter, wogegen sich die gewichtete Durchschnittsmiete leicht um 0,4 Prozent reduzierte und bei 27,74 Euro pro Quadratmeter monatlich lag.⁵

2.4. Büroimmobilienmarkt Frankfurt am Main

Am Büromarkt in Frankfurt am Main konstatierte CBRE eine Stabilisierung, wenngleich die Trendwende noch nicht erreicht sei. Der Flächenumsatz lag in der ersten Jahreshälfte 2024 mit 177.100 Quadratmetern um zwei Prozent über dem entsprechenden Vorjahreswert, zugleich aber um elf Prozent unterhalb des Zehnjahresdurchschnitts. Mit 41 Prozent entfiel ein großer Teil des Flächenumsatzes auf das Segment zwischen 1.000 und 4.999 Quadratmetern. Großabschlüsse über Flächen von mehr als 5.000 Quadratmetern waren dagegen laut CBRE weiterhin selten. Der Leerstand erhöhte sich zur Jahresmitte weiter auf 9,7 Prozent und lag damit um 1,7 Prozentpunkte höher als zum Ende des ersten Halbjahres 2023. Während sich die flächengewichtete Durchschnittsmiete aus den Abschlüssen der letzten zwölf Monate mit

⁴ CBRE, Deutschland Investmentmarkt Q2 2024

⁵ CBRE, Berlin Büromarkt Q2 2024

24,60 Euro pro Quadratmeter und Monat etwa auf Vorjahresniveau bewegte, stabilisierte sich die Spitzenmiete im zweiten Quartal 2024 bei monatlich 48,00 Euro/ qm. CBRE verweist jedoch darauf, dass man in der Projektpipeline für die Teilmärkte des CBD auch Angebotsmieten oberhalb dieses Wertes sehe, weshalb mit einem weiteren Anstieg zu rechnen sei. Die Büroflächenpipeline sei gut gefüllt und biete Flächenpotenziale im gesamten Marktgebiet, wobei die Entwickler sich bei der Mieterfindung zunehmend zuversichtlicher zeigten und es teilweise auch zu spekulativen Baubeginnen komme.⁶

3. FINANZANALYSE

3.1. Gesamtaussage

Das erste Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2024 erfüllte insgesamt die Erwartungen und Planungen des Vorstands.

Die InCity AG und der Konzern sind im ersten Halbjahr 2024 ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachgekommen.

3.2. Zusammenfassung der Finanzanalyse

Das operative **EBITDA** im Konzern sank in der Berichtsperiode im Vorjahresvergleich um rund EUR 0,3 Mio. auf EUR 0,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: rund EUR 0,6 Mio.). Der Rückgang zum Vorjahr begründet sich im Wesentlichen durch die im ersten Halbjahr 2024 um EUR 0,4 Mio. höheren Investitionen in die Bestandsimmobilien (EUR -0,8 Mio.; Vorjahreszeitraum: EUR -0,4 Mio.), höhere operative Erträge (Nettokaltmieten) der Bestandsimmobilien (EUR 0,2 Mio.) und höhere Erträge aus Asset Management und technischen Dienstleistungen (TEUR 0,1) sowie geringere sonstige betriebliche Aufwendungen (EUR 0,1 Mio.) im Vergleich zur Vorperiode.

Im ersten Halbjahr 2024 stellt sich das **Konzernergebnis** in Höhe von TEUR -1.691 (Vorjahreszeitraum: TEUR -1.160) weiterhin negativ dar. Der Rückgang um rund TEUR 531 ist im Wesentlichen auf den Rückgang des EBITDA um rund TEUR 362, höhere Zinsaufwendungen (TEUR 56) sowie höhere Ertragsteuern (TEUR 90) zurückzuführen.

Es ist unverändert festzuhalten, dass das handelsrechtliche Konzernergebnis durch die planmäßigen Abschreibungen auf den Immobilienbestand im Berichtszeitraum in Höhe von rund TEUR 921 (Vorjahreszeitraum: TEUR 919) ergebnismindernd geprägt ist.

Die Eigenkapitalquote im Konzern lag zum Bilanzstichtag bei rund 48,6 % (31. Dezember 2023: rund 50,0 %) und bewegt sich damit nahezu auf Vorjahresniveau.

⁶ CBRE, Frankfurt Büromarkt Q2 2024

Der innere Wert („Net Asset Value“, kurz: NAV) der Aktie der InCity AG beträgt zum 30. Juni 2024 – unverändert zum 31. Dezember 2023 – EUR 1,30 je Aktie.⁷

Das **Ergebnis auf Einzelabschlussenebene** im ersten Halbjahr 2024 fiel mit TEUR -270 (Vorjahreszeitraum: TEUR -60) um TEUR 210 im Vorjahresvergleich geringer aus. Das EBIT ist im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 133 auf TEUR -62 zurückgegangen. Unterhalb des operativen EBITs stiegen die Zinsaufwendungen um TEUR 73.

Die Eigenkapitalquote der InCity Immobilien AG beträgt zum Stichtag 89,9 % (31. Dezember 2023: 89,0 %).

3.3. Ertragslage der InCity AG

Die **Umsatzerlöse** bestehen im Berichtszeitraum ausschließlich aus Erlösen aus konzerninternen Corporate-Fees in Höhe von insgesamt rund TEUR 57 (Vorjahreszeitraum: TEUR 56), welche aus mit Bestandsgesellschaften vereinbarten Geschäftsbesorgungsverträgen resultieren.

Die **Zinserträge von verbundenen Unternehmen** resultieren im Berichtszeitraum mit TEUR 867 (Vorjahreszeitraum: TEUR 872) hauptsächlich aus an Bestandsgesellschaften gewährten Darlehen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von TEUR 121 (Vorjahreszeitraum: TEUR 35) bestehen im Wesentlichen aus Erträgen aufgrund eines Untermietverhältnisses mit Dritten in den von der InCity AG angemieteten Büroflächen in Höhe von TEUR 30 (Vorjahreszeitraum: TEUR 29) sowie konzerninterne Erträge aus Untermietverhältnissen von TEUR 86 (Vorjahreszeitraum: TEUR 0) sowie Erstattungen nach dem Aufwendungsausgleichsgesetz (TEUR 5; Vorjahreszeitraum: TEUR 4).

Der **Personalaufwand** ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (TEUR 446) auf rund TEUR 411 gesunken. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf eine geringere Anzahl der Beschäftigten zurückzuführen. Im ersten Halbjahr 2024 wurden einschließlich des Vorstands durchschnittlich 5 Mitarbeiter (Vorjahreszeitraum: 6 Mitarbeiter) in der InCity AG beschäftigt.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 553 (Vorjahreszeitraum: TEUR 423) setzen sich im ersten Halbjahr 2024 maßgeblich aus EDV-Kosten (TEUR 81; Vorjahreszeitraum: TEUR 72), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 59; Vorjahreszeitraum: TEUR 67), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 61; Vorjahreszeitraum: TEUR 59), Raumkosten (TEUR 183; Vorjahreszeitraum: TEUR 55), Kosten der Hauptversammlung (TEUR 33; Vorjahreszeitraum: TEUR 35), nicht abziehbarer Vorsteuer (TEUR 40; Vorjahreszeitraum: TEUR 28), Kosten der Börsennotierung (TEUR 23; Vorjahreszeitraum: TEUR 22), Aufsichtsratsvergütung (TEUR 18, Vorjahreszeitraum: TEUR 18) Reisekosten (TEUR 13; Vorjahreszeitraum: TEUR 13), Buchführungskosten (TEUR 9; Vorjahreszeitraum: TEUR 10), Kosten für D&O-Versicherung (TEUR 10; Vorjahreszeitraum: TEUR 10), Büro- und Kommunikationskosten (TEUR 4;

⁷ Auf Basis der externen Marktbewertung der sieben zum 30. Juni 2024 im Eigentum des InCity Konzerns befindlichen Bestandsimmobilien in Höhe von rund EUR 177,5 Mio. (Stichtag: 31. Dezember 2023) sowie den weiteren Bilanzpositionen zum 30. Juni 2024 (ohne Sachanlagen der Bestandsimmobilien) im Konzern.

Vorjahreszeitraum: TEUR 7) sowie Liquidationskosten für Altgesellschaften (TEUR 4; Vorjahreszeitraum TEUR 6) zusammen.

Das **EBIT** ist im Berichtszeitraum mit TEUR -62 (Vorjahreszeitraum: TEUR 71) um TEUR 133 geringer ausgefallen. Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen von TEUR 130 konnte hauptsächlich durch den Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge (TEUR 86) und den gesunkenen Personalaufwendungen (TEUR 35) kompensiert werden. Die Zinserträge aus Ausleihungen an Tochtergesellschaften werden dem operativen Ergebnis zugeordnet (TEUR 867; Vorjahreszeitraum: TEUR 872).

Das **Beteiligungsergebnis** beträgt im Halbjahr 2024 TEUR 108 (Vorjahreszeitraum: TEUR 0) und resultiert aus den außerplanmäßigen, nicht liquiditätswirksamen Abschreibungen auf langfristige Ausleihungen (eigenkapitalersetzende Darlehen) an eine von insgesamt sieben bestandshaltende Objektgesellschaften.

Das **Finanzergebnis** mit TEUR -205 (Vorjahreszeitraum: TEUR -131) resultiert im Wesentlichen aus Zinsaufwendungen für Gesellschafterdarlehen (TEUR 192; Vorjahreszeitraum: TEUR 124) sowie Avalgebühren in Höhe von TEUR 5 (Vorjahreszeitraum: TEUR 5). Die Zinserträge aus Ausleihungen an Tochtergesellschaften für den Ankauf von Bestandsimmobilien (TEUR 867; Vorjahreszeitraum: TEUR 872) werden im operativen Ergebnis ausgewiesen, da diese dem Geschäftszweck der Gesellschaft entsprechen.

Insgesamt weist die InCity AG für das erste Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2024 einen **Halbjahresfehlbetrag** von TEUR 270 (Vorjahreszeitraum: Halbjahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 61) aus.

3.4. Vermögens- und Finanzlage der InCity AG

Die **Finanzanlagen** stellen maßgeblich die Ausleihungen an die Bestandsimmobilien haltenden Objektgesellschaften sowie die Beteiligung Rheinblick Lage 1 GmbH dar. Der Rückgang der Finanzanlagen um rund TEUR 677 gegenüber dem 31. Dezember 2023 resultiert maßgeblich aus der Umgliederung einer kurzfristigen Verbindlichkeit der InCity AG gegenüber einer Tochtergesellschaft in Höhe von TEUR 2.290, welche zum 31. Dezember 2023 aus einer Verlustübernahme aus einem Ergebnisabführungsvertrag bestand sowie einer außerplanmäßigen Abschreibung von TEUR 108 auf die Ausleihungen an eine Objektgesellschaft. Gegenläufig stiegen die Ausleihungen an die bestandshaltenden Tochtergesellschaften (saldiert) insgesamt – auch aufgrund von aufgelaufenen Zinsen – um rund TEUR 1.721.

Die **kurzfristigen Forderungen** (TEUR 4.675; 31. Dezember 2023: TEUR 4.513) enthalten wie auch im Vorjahr insbesondere Forderungen gegen verbundene Unternehmen (TEUR 4.528; 31. Dezember 2023: TEUR 4.389) und resultieren aus Darlehen, Leistungen im Rahmen des laufenden Geschäftsverkehrs sowie aus der umsatzsteuerlichen Organschaft. Darüber hinaus sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 106 (31. Dezember 2023: TEUR 44) enthalten.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von TEUR 42 (31. Dezember 2023: TEUR 80) resultieren im Wesentlichen aus Forderungen aus Steuererstattungsansprüchen aus Körperschaftsteuer in Höhe von TEUR 21 (31. Dezember 2023: TEUR 50) und geleisteten Kauttionen in Höhe von TEUR 20 (31. Dezember 2023: TEUR 20).

Die **flüssigen Mittel** sind um rund TEUR 809 auf TEUR 501 im Vergleich zum 31. Dezember 2023 (TEUR: 1.310) zurückgegangen.

Unter Berücksichtigung des laufenden negativen Jahresergebnisses der Gesellschaft stellt sich das **Eigenkapital** mit TEUR 85.611 um TEUR 270 geringer dar als zum 31. Dezember 2023 (TEUR 85.881).

Die **sonstigen Rückstellungen** (TEUR 567; 31. Dezember 2023: TEUR 563) betreffen insbesondere Rückstellungen für Risiken aus Tochterunternehmen und sonstige vertragliche Verpflichtungen (TEUR 466; 31. Dezember 2023: TEUR 414), Abschlusserstellungs- und Prüfungskosten (TEUR 70; 31. Dezember 2023: TEUR 118) sowie Rückstellungen für nicht genommenen Urlaub (TEUR 31; 31. Dezember 2023: TEUR 31).

Zum Bilanzstichtag bestehen keine **Steuerrückstellungen** (31. Dezember 2023: TEUR 55).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** bestehen maßgeblich aus einem vom Hauptaktionär – der Realsoul Holding S.A. – gewährten Darlehen (TEUR 8.201; 31. Dezember 2023: TEUR 6.834).

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** (TEUR 99; 31. Dezember 2023: TEUR 42) beinhalten vorwiegend Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer (TEUR 96; 31. Dezember 2023: TEUR 38).

Der **Cashflow aus operativer Tätigkeit** beträgt im Berichtszeitraum TEUR 59 (Vorjahreszeitraum (TEUR -31), was im Wesentlichen auf einem verbesserten Working Capital zurückzuführen ist (TEUR 58; Vorjahreszeitraum: TEUR -67).

Der **Cashflow aus der Investitionstätigkeit** (TEUR -1.871; Vorjahreszeitraum: TEUR -151) ist im Berichtszeitraum maßgeblich geprägt durch liquiditätswirksame Auszahlungen an die Bestandsimmobilien haltenden Gesellschaften sowie ausleihungserhöhende Zinserträge auf Ausleihungen von (saldiert) TEUR 1.666 (Vorjahreszeitraum: Einzahlungen von saldiert TEUR 1.292). Demgegenüber standen im Berichtszeitraum Auszahlungen von weiteren Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 142 (Vorjahreszeitraum: Einzahlung in Höhe von TEUR 1.168).

Der **Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit** (TEUR 1.002; Vorjahreszeitraum: TEUR -131) beinhaltet maßgeblich Einzahlungen aus dem Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 1.300 sowie gezahlte Zinsen in Höhe von TEUR 138 (Vorjahreszeitraum: TEUR 130).

3.5. Ertragslage des InCity Konzerns

Der InCity Konzern verfolgte auch im ersten Halbjahr 2024 die weitere Umsetzung der in den Vorjahren initiierten Vermietung und Umbaumaßnahmen. Zusätzlich hat der InCity Konzern die im Geschäftsjahr 2021 begonnenen eigenen Projektentwicklungsaktivitäten im ersten Halbjahr 2024 weitergeführt, um den Neubau

einer Büroimmobilie in Schönefeld – im Rahmen eines Generalübernehmervertrages (GÜ-Vertrag) – im zweiten Halbjahr 2024 fertig an den Bauherrn übergeben zu können.

Mit den im Bestand gehaltenen Immobilien und der in 2021 begonnenen Errichtung einer neuen Büroimmobilie konnten für das erste Halbjahr 2024 eine **Gesamtleistung** im Konzern von TEUR 5.772 (Vorjahreszeitraum: TEUR 10.371) sowie eine **Betriebsleistung** von TEUR 5.891 (Vorjahreszeitraum: TEUR 10.641) erzielt werden. Der Rückgang ist im Wesentlichen jeweils auf den in der Bestandsveränderung der unfertigen Leistungen (TEUR 1.948; Vorjahreszeitraum: TEUR 6.656) berücksichtigten Baufortschritt der neu zu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld zurückzuführen.

Die **Umsatzerlöse** in Höhe von TEUR 4.087 (Vorjahreszeitraum: TEUR 3.743) resultieren im Berichtszeitraum zum einen mit TEUR 3.773 aus den Erträgen aus der Vermietung der gehaltenen Bestandsimmobilien (Vorjahreszeitraum: TEUR 3.532) und zum anderen aus Erträgen aus Asset Management und technischen Dienstleistungen gegenüber Dritten in Höhe von TEUR 314 (Vorjahreszeitraum: TEUR 211). Der Anstieg der Erträge aus der Vermietung der Bestandsimmobilien um insgesamt TEUR 241 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum resultiert aus Neuvermietungen im modernisierten Objekt „Jägerstraße 34-35“, Berlin sowie vorgenommenen Mietpreisanpassungen für Bestandsmietverträge.

In der **Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen** ist im Berichtszeitraum der Baufortschritt (TEUR 1.948; Vorjahreszeitraum: TEUR 6.656), der im Rahmen eines Generalübernehmervertrages (GÜ-Vertrag) neu zu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld, in unmittelbarer Nähe zum Hauptstadtflughafen BER, enthalten. Zudem betrifft die Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen den saldierten Effekt aus umlagefähigen Betriebskosten des laufenden Jahres und final abgerechneten Mieterschlussabrechnungen für Vorjahre in Höhe von TEUR -263 (Vorjahreszeitraum: TEUR -28).

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** belaufen sich im Berichtszeitraum auf TEUR 119 (Vorjahreszeitraum: TEUR 270) und setzen sich maßgeblich aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 11; Vorjahreszeitraum: TEUR 105), der Auflösung von Einzelwertberichtigungen (TEUR 0; Vorjahreszeitraum: TEUR 44), Versicherungsentschädigungen (TEUR 19; Vorjahreszeitraum: TEUR 6), Erstattungen aus dem Aufwendungsausgleichsgesetz (TEUR 12; Vorjahreszeitraum TEUR 13) sowie Erträgen aufgrund eines Untermietverhältnisses in den von der InCity AG angemieteten Büroflächen (TEUR 30; Vorjahreszeitraum: TEUR 29) zusammen. Des Weiteren sind im Berichtszeitraum die Erträge aus Weiterbelastungen an Mieter zurückgegangen (TEUR 1; Vorjahreszeitraum: TEUR 67).

Der **Materialaufwand** enthält im Wesentlichen Aufwendungen für bezogene Leistungen für die neu zu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld (TEUR 1.948; Vorjahreszeitraum TEUR 6.618), welche über die Bestandsveränderung ergebniswirksam neutralisiert werden. Zudem setzt sich der Materialaufwand aus Betriebs- sowie weiteren Kosten für die vermieteten Bestandsimmobilien (TEUR 1.707; Vorjahreszeitraum: TEUR 1.495) zusammen. Der Anstieg resultiert insbesondere aus den im ersten Halbjahr 2024 getätigten (werterhöhenden) Investitionen – nahezu ausschließlich in die Bestandsimmobilien „Jägerstraße 34/35“ und „Stiftstraße 18-20“ in Berlin – in Höhe von insgesamt rund TEUR 837 (Vorjahreszeitraum: TEUR 433), die bilanzseitig nicht aktiviert wurden, sondern das Konzernergebnis mindern.

Die **Personalkosten** sind mit TEUR 1.027 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (TEUR 871) um rund 18 % angestiegen. Im ersten Halbjahr 2024 wurden einschließlich des Vorstands durchschnittlich 20 Mitarbeiter im Konzern (Vorjahreszeitraum: 15 Mitarbeiter) beschäftigt.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 949 (Vorjahreszeitraum: TEUR 1.039) umfassen im Wesentlichen im Berichtszeitraum vorgenommene Einzelwertberichtigungen/Forderungsverluste auf Forderungen (TEUR 174; Vorjahreszeitraum: TEUR 298), Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 141 (Vorjahreszeitraum: TEUR 165), Raumkosten (TEUR 180; Vorjahreszeitraum: TEUR 133), EDV-Kosten (TEUR 88; Vorjahreszeitraum: TEUR 81), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 83; Vorjahreszeitraum: TEUR 80), Kosten aus nicht abziehbarer Vorsteuer (TEUR 52; Vorjahreszeitraum: TEUR 41), Buchführungskosten (TEUR 44; Vorjahreszeitraum: TEUR 35), Kosten der Hauptversammlung (TEUR 33; Vorjahreszeitraum: TEUR 35), Reisekosten (TEUR 18; Vorjahreszeitraum: TEUR 18) sowie Liquidationskosten für Alt-Gesellschaften (TEUR 4; Vorjahreszeitraum: TEUR 7).

Das **Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen (EBITDA)** betrug im Berichtsjahr rund EUR 0,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: rund EUR 0,6 Mio.). Der Rückgang um rund EUR 0,3 Mio. zum Vorjahr begründet sich im Wesentlichen durch die im ersten Halbjahr 2024 um EUR 0,4 Mio. höheren Investitionen in die Bestandsimmobilien (TEUR 837; Vorjahreszeitraum TEUR 433), höhere operative Erträge (Nettokaltmieten) der Bestandsimmobilien (EUR 0,2 Mio.) und höhere Erträge aus Asset Management und technischen Dienstleistungen (EUR 0,1 Mio.) sowie geringere sonstige betriebliche Aufwendungen (EUR 0,1 Mio.) im Vergleich zur Vorperiode.

Die **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** sind mit TEUR 991 nahezu auf Vorjahresniveau (TEUR 963).

Das **Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)** belief sich im ersten Halbjahr 2024 auf TEUR -736 (Vorjahreszeitraum: TEUR -346).

Sonstige Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 832 (Vorjahreszeitraum: TEUR 775) setzen sich hauptsächlich aus Aufwendungen im Zusammenhang mit der Finanzierung der Bestandsimmobilien (TEUR 640; Vorjahreszeitraum: TEUR 635) sowie aus Zinsaufwendungen aus dem Gesellschafterdarlehen (TEUR 192; Vorjahreszeitraum: TEUR 0) zusammen. Im Vorjahr bestanden darüber hinaus Zinsaufwendungen aus der Anleihe 2018/ 2023 in Höhe von TEUR 124.

Das **Ergebnis vor Steuern (EBT)** betrug TEUR -1.561 (Vorjahreszeitraum: TEUR -1.121). Der Rückgang um rund TEUR 440 ist im Wesentlichen auf den Rückgang des EBITDA um rund TEUR 362 und höheren Zinsaufwendungen (TEUR -56) zurückzuführen.

Insgesamt verzeichnete der InCity Konzern im 1. Halbjahr 2024 einen **Halbjahresfehlbetrag** in Höhe von TEUR -1.691 (Vorjahreszeitraum: Halbjahresfehlbetrag in Höhe von TEUR -1.160). Der Rückgang um rund TEUR 531 ist im Wesentlichen auf den Rückgang des EBITDA um rund TEUR 362, höhere Zinsaufwendungen (TEUR -56) sowie höhere Ertragsteuern (TEUR -90) zurückzuführen.

3.6. Vermögens- und Finanzlage des InCity Konzerns

Das **Anlagevermögen** in Höhe von TEUR 143.231 (31. Dezember 2023: TEUR 144.094) beinhaltet im Wesentlichen die Immobilien „Bernburger Straße 30/31“, „Jägerstraße 34/35“, „Jägerstraße 54/55“, „Charlottenstraße 79/80“, „Oranienburger Straße 39“, „Leipziger Platz 8“ in Berlin sowie die „Stiftstraße 18/20“ in Frankfurt am Main (TEUR 143.134). Des Weiteren wird unverändert zum 31. Dezember 2023 unter den Finanzanlagen die Beteiligung des Konzerns an der RheinCOR Projektentwicklung GmbH (Projekt „Rhein VII“) ausgewiesen (TEUR 19).

Die **Vorräte** bestehen zum 30. Juni 2024 ausschließlich aus unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 5.261 (31. Dezember 2023: TEUR 3.576) und beinhalten einerseits den Baufortschritt – beziehungsweise den zum 30. Juni 2024 noch nicht an den Bauherren übergebenen Anteil -, der im Rahmen eines Generalübernehmervertrages (GÜ-Vertrag) neu zu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld in Höhe von TEUR 3.375 (31. Dezember 2023: TEUR 1.427). Zum anderen sind in den Vorräten noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 1.886 (31. Dezember 2023: TEUR 2.149) enthalten.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** betragen zum Bilanzstichtag rund TEUR 2.602 (31. Dezember 2023: TEUR 2.193) und enthalten vornehmlich Forderungen aus dem Verkauf von Wohneinheiten, endabgerechnete Dienstleistungen und Nachträge.

Die **liquiden Mittel** betragen insgesamt TEUR 6.201 (31. Dezember 2023: TEUR 8.129). Darin sind TEUR 4.324 freie liquide Mittel enthalten (31. Dezember 2023: TEUR 5.885). Die restlichen Beträge sind als Sicherheit für Bankbürgschaften hinterlegt und verfügungsbeschränkt.

Das **Eigenkapital** beträgt zum 30. Juni 2024 TEUR 76.532 (31. Dezember 2023: TEUR 78.223). Der Rückgang des Eigenkapitals ergibt sich durch das negative Konzernhalbjahresergebnis zum 30. Juni 2024. Insgesamt ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 48,6 % (31. Dezember 2023: 50,0 %) und bewegt sich damit nahezu auf Vorjahresniveau.

Das **gezeichnete Kapital** beläuft sich unverändert auf TEUR 86.000.

Die **langfristigen Rückstellungen** in Höhe von TEUR 867 (31. Dezember 2023: TEUR 956) betreffen zum Bilanzstichtag eine Risikorückstellung für abgeschlossene Projektentwicklungen TEUR 399 (31. Dezember 2023: TEUR 464), Gewährleistungsrückstellungen TEUR 310 (31. Dezember 2023: TEUR 310) sowie Rückstellungen für Mietgarantien sowie Architekten- und Anwaltskosten TEUR 158 (31. Dezember 2023: TEUR 181).

Die **kurzfristigen Rückstellungen** in Höhe von insgesamt TEUR 2.591 (31. Dezember 2023: TEUR 2.185) betreffen im Wesentlichen mit TEUR 1.691 (31. Dezember 2023: TEUR 1.082) ausstehende Baukostenabrechnungen der im Rahmen eines GÜ-Vertrages neu zu errichtenden Büroimmobilie, Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (TEUR 358; 31. Dezember 2023: TEUR 164), Rückstellungen für Gewährleistungsrisiken in Höhe von TEUR 150 (31. Dezember 2023: TEUR 150), Rückstellungen für

Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 106; 31. Dezember 2023: TEUR 151) sowie Rückstellungen für Berufsgenossenschaften und nicht genommenen Urlaub in Höhe von TEUR 101 (31. Dezember 2023: TEUR 75). Steuerrückstellungen sind in Höhe von TEUR 88 (31. Dezember 2023: TEUR 100) ebenfalls enthalten.

Die **langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** (TEUR 45.435; 31. Dezember 2023: TEUR 56.910) betreffen den Fremdfinanzierungsanteil des Ankaufs der Bestandsimmobilien. Die hierfür aufgenommenen Darlehen haben in der Regel eine Gesamtlaufzeit von 10 Jahren und unterliegen in diesem Zeitraum auch einer Zinsbindung. In einem Fall wurde der variable Zinssatz durch einen Zinsswap abgesichert.

Bei den **kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** (TEUR 16.388; 31. Dezember 2023: TEUR 5.748) handelt es sich zum Bilanzstichtag um die innerhalb der nächsten zwölf Monate anstehende planmäßige Regeltilgung der Bestandsimmobilienfremdfinanzierung.

Die **erhaltenen Anzahlungen** in Höhe von TEUR 4.671 (31. Dezember 2023: TEUR 4.433) betreffen einerseits Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten von Mietern der Bestandsobjekte. Zum anderen sind in dieser Position erhaltene Anzahlungen für die im Rahmen eines Generalübernehmervertrages (GÜ-Vertrag) neu zu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld enthalten (TEUR 2.949; 31. Dezember 2023: TEUR 2.537).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 8.201 (31. Dezember 2023: TEUR 6.834).

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten aus (Alt-)Projekten (TEUR 1.321; 31. Dezember 2023: TEUR 1.321) sowie Verbindlichkeiten aus Steuern (TEUR 113; 31. Dezember 2023: TEUR 456) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit (TEUR 12; 31. Dezember 2023: TEUR 3).

Der **Cashflow aus operativer Tätigkeit** im Berichtszeitraum in Höhe von TEUR -1.504 (Vorjahreszeitraum: TEUR 1.566) resultiert im Wesentlichen aus dem (zahlungswirksamen) EBITDA sowie aus den negativen Veränderungen des Net Working Capitals.

Der **Cashflow aus der Investitionstätigkeit** im Berichtszeitraum in Höhe von TEUR -122 (Vorjahreszeitraum: TEUR 48) resultiert vornehmlich aus Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von TEUR 128 (Vorjahreszeitraum: TEUR 48) sowie erhaltenen Zinsen in Höhe von TEUR 6 (Vorjahreszeitraum: TEUR 0).

Der **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** im Berichtszeitraum von rund TEUR -302 (Vorjahreszeitraum: TEUR -1.674) resultiert maßgeblich aus weiteren Einzahlungen im Rahmen des Gesellschafterdarlehens von TEUR 1.300, aus der Rückführung von Darlehen der Bestandsimmobilien im Rahmen der Regeltilgung (TEUR 834; Vorjahreszeitraum: TEUR 865) sowie aus gezahlten Zinsen in Höhe von TEUR 833 (Vorjahreszeitraum: TEUR 809).

4. NACHTRAGSBERICHT

Am 29. August 2024 fand die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft in Schönefeld statt. Allen Tagesordnungspunkten wurde mit rund 99,99 % der stimmberechtigten Stimmen zugestimmt.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des InCity Konzerns und der InCity AG sind nach dem 1. Juli 2024 nicht eingetreten.

5. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Zum Stichtag des Halbjahresabschlusses über das erste Halbjahr 2024 haben sich keine weiteren wesentlichen, vom Geschäftsbericht 2023 abweichenden Risiken ergeben. Hinsichtlich der möglichen Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risiko- und Chancenbericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2023 gemachten Angaben.

6. PROGNOSEBERICHT

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des InCity-Konzerns wird vornehmlich von den bestehenden und zukünftigen Investitionen in Bestandsimmobilien geprägt sein. Dazu gehören sowohl die für die Sicherung als auch die Steigerung des Qualitätsstandards der Immobilien erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen. Zusätzlich werden die technischen Erweiterungen und Anpassungen, die zu einer Reduzierung des Ressourcenverbrauchs und der Minderung schädlicher Emissionen führen, einen wachsenden Anteil einnehmen, um den Werterhalt des Portfolios langfristig sicherzustellen. Darüber hinaus ist die Fortführung des bestehenden Asset-Management-Mandats für einen Luxemburger Konzern geplant.

Der Vorstand hält für das Geschäftsjahr 2023 unverändert an seiner im Geschäftsbericht 2023 unter Punkt 7.3 („Ausblick“) veröffentlichten Ergebnisprognose für den InCity Konzern sowie für die InCity AG (Einzelgesellschaft) fest.

Für das laufende Geschäftsjahr 2024 wird demnach mit einem deutlich negativen Jahresergebnis auf Konzernebene geplant, welches insbesondere durch die ordentlichen Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen gemindert wird, die gemäß HGB-Bilanzierung vorzunehmen sind. Diese werden sich voraussichtlich auf rund 2,0 Millionen Euro belaufen; davon entfallen allein rund 1,8 Millionen Euro auf Abschreibungen auf die Bestandsimmobilien. Darüber hinaus enthält die Prognose für den Konzernabschluss 2024 Investitionen in den Bestand mit einem Volumen zwischen 3,1 Millionen Euro und 3,6 Millionen Euro, welche bilanzseitig nicht aktiviert werden, sondern das Konzernergebnis mindern. Bei den geplanten Gesamtinvestitionen handelt es sich zum weitaus überwiegenden Teil um werterhöhende Maßnahmen. Ergebniserhöhend ist die Teilgewinnrealisierung aus dem GÜ-Vertrag des Neubaus in Schönefeld Bestandteil der Konzernprognose für das Jahr 2024: Insgesamt plant die Gesellschaft für den InCity Konzern ohne Berücksichtigung von positiven Ergebnisbeiträgen aus potenziellen zukünftigen Akquisitionen bzw. Verkäufen von Bestandsimmobilien im Jahr 2024 derzeit einen Konzernjahresfehlbetrag zwischen EUR -3,5 Mio. und EUR -4,0 Mio.

Im Einzelabschluss der InCity AG wird derzeit für 2024 ebenfalls ein negatives Jahresergebnis erwartet, das zwischen -0,6 Millionen Euro und -1,1 Millionen Euro liegen dürfte.

Eventuelle zusätzliche Ergebnisbeiträge aus Akquisitionen oder Verkäufen sind in diesen Ergebnisprognosen weder auf Ebene des Konzerns noch auf Ebene des Einzelabschlusses der InCity AG enthalten

Auf Basis der aktuellen Finanzplanung für den Einzel- und Konzernabschluss ist die Finanzierung der InCity AG und der laufenden Projekte gesichert.

Die in diesem Lagebericht zukunftsgerichteten Aussagen und Informationen beruhen auf unseren heutigen Erwartungen und bestimmten Annahmen. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten. Eine Vielzahl von Faktoren beeinflusst die Geschäftsaktivitäten, den Erfolg der Geschäftsstrategie sowie die Ergebnisse der InCity AG und der InCity Gruppe. Diese Faktoren können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse der InCity AG und InCity Gruppe von den geplanten abweichen. Sollten sich eines oder mehrere Risiken oder Ungewissheiten, die jetzt noch nicht absehbar sind, realisieren oder sollte sich erweisen, dass die zugrunde liegenden Annahmen nicht korrekt waren, können die tatsächlichen Ergebnisse sowohl positiv als auch negativ von den Ergebnissen abweichen, die in der zukunftsgerichteten Aussage als erwartete, geplante oder geschätzte Ergebnisse genannt worden sind.

Schönefeld, 18. September 2024

gez. Michael Freund
Vorstand (CEO)

Konzern-Halbjahresabschluss nach HGB und Halbjahresabschluss der InCity Immobilien AG

KONZERN-HALBJAHRESABSCHLUSS NACH HGB

Konzern-Bilanz	26
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	28
Konzern-Kapitalflussrechnung	29
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	30
Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens	32
Anhang	34

KONZERN-BILANZ ZUM 30. JUNI 2024 NACH HGB

Aktiva	30.06.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögenswerte		
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	78	64
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	140.558	141.477
2. Technische Anlagen und Maschinen	40	27
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	390	343
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.146	2.165
III. Finanzanlagen		
Beteiligungen	19	19
	143.231	144.095
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	5.261	3.576
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.398	2.043
2. Sonstige Vermögensgegenstände	204	150
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.201	8.129
	14.064	13.898
C. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	189	98
Summe Aktiva	157.484	158.091

KONZERN-BILANZ ZUM 30. JUNI 2024 NACH HGB

Passiva	30.06.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	86.000	86.000
./ eigene Anteile	-36	-36
bedingtes Kapital TEUR 43.000 (Vj. TEUR 43.000)	85.964	85.964
II. Kapitalrücklage	11.245	11.245
III. Gewinnrücklage		
1. Gesetzliche Gewinnrücklage	36	36
2. Andere Gewinnrücklagen	-103	-103
IV. Konzernbilanzverlust	-20.639	-18.948
V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter	28	29
	76.531	78.223
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	88	100
2. sonstige Rückstellungen	3.458	3.041
	3.546	3.141
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.823	62.658
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	4.673	4.433
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.173	885
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.201	6.834
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.507	1.868
	77.377	76.678
D. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	30	49
Summe Passiva	157.484	158.091

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2024

TEUR	01.01.-30.06. 2024	01.01.-30.06. 2023
1. Umsatzerlöse	4.087	3.743
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	1.685	6.628
3. sonstige betriebliche Erträge	119	270
4. Materialaufwand	-3.660	-8.114
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs-, und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-5	0
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-3.655	-8.114
5. Personalaufwand	-1.027	-871
a) Löhne und Gehälter	-909	-776
b) Soziale Abgaben	-118	-95
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-991	-963
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-949	-1.039
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6	0
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-832	-775
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-129	-39
11. Ergebnis nach Steuern	-1.691	-1.160
12. Sonstige Steuern	-1	0
13. Konzernjahresfehlbetrag	-1.692	-1.160
14. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-18.948	-12.902
15. Anderen Gesellschaftern zustehender Anteil am Jahresergebnis	1	1
16. Konzernbilanzverlust	-20.639	-14.061

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG NACH HGB FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2024

TEUR	01.01.-30.06. 2024	01.01.-30.06. 2023
Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-) vor Ertragsteuern	-1.562	-1.121
(+) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	991	963
	-571	-158
(+/-) Zinsaufwendungen/Zinserträge	826	775
(+/-) Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	1	-1
(-) Ertragsteuerzahlungen	-141	-8
	114	610
(+/-) Veränderung der Vorräte	-1.685	-6.628
(+/-) Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-354	417
(+/-) Veränderung der sonstigen Vermögensgegenstände und sonstigen Aktiva	-143	20
(+/-) Veränderung der Rückstellungen	416	339
(+/-) Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	288	1.440
(+/-) Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten und sonstige Passiva	-141	5.368
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	-1.504	1.567
(-) Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-128	-48
(+) erhaltene Zinsen	6	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-122	-48
(+) Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	1.365	0
(-) Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-834	-866
(-) gezahlte Zinsen	-833	-809
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-302	-1.675
Veränderung des Finanzmittelbestands	-1.927	-156
Finanzmittelbestand zu Beginn der Periode	8.129	11.120
Konsolidierungskreisbedingte Änderung des Finanzmittelbestands	1	0
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	6.201	10.964

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 30. JUNI 2024 NACH HGB

TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gesetzl. Gewinn- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen
01. Jan 23	86.000	11.245	36	-103
Periodenergebnis 2023	0	0	0	0
Sonstige Veränderung	0	0	0	0
31. Dez 23	86.000	11.245	36	-103
01. Jan 24	86.000	11.245	36	-103
Periodenergebnis H1 2024	0	0	0	0
Sonstige Veränderung	0	0	0	0
30. Jun 24	86.000	11.245	36	-103

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 30. JUNI 2024 NACH HGB

Eigene Anteile	Konzern- bilanzgewinn/ -verlust	Anteile in Fremdbesitz	Insgesamt
-36	-12.902	32	84.272
0	-6.046	0	-6.046
0	0	-3	-3
-36	-18.948	29	78.223
-36	-18.948	29	78.223
0	-1.691		-1.691
0	0	-1	-1
-36	-20.639	28	76.531

ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2024

TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				30.06.2024
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Um- gliederung	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene					
Software und Lizenzen	333	42	0	0	376
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten auf fremden Grundstücken	159.632	0	0	0	159.632
2. Technische Anlagen und Maschinen	28	19	0	0	48
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	676	15	0	69	760
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.165	51	0	-69	2.146
	162.501	85	0	0	162.586
III. Finanzanlagen					
Beteiligungen	2.371	0	0	0	2.371
	165.204	128	0	0	165.332

ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2023

kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
01.01.2024	Zugänge	Abgänge	30.06.2024	30.06.2024	31.12.2023
269	28	0	297	78	64
18.155	920	0	19.074	140.558	141.477
1	6	0	7	40	27
333	37	0	371	390	343
0	0	0	0	2.146	2.165
18.489	963	0	19.452	143.134	144.012
2.352	0	0	2.352	19	19
21.111	991	0	22.102	143.231	144.095

ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2024

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Informationen zum Unternehmen

Der Konzern-Halbjahresabschluss der InCity Immobilien AG zum 30. Juni 2024 wurde am 18. September 2024 durch den Vorstand aufgestellt. Die InCity Immobilien AG (im Folgenden kurz „InCity AG“ oder „Gesellschaft“ oder „Mutterunternehmen“) ist eine nach dem deutschen Aktiengesetz errichtete Gesellschaft mit Sitz in Schönefeld, Deutschland. Die Gesellschaft wird unter der Nummer HRB 16658 CB im Handelsregister des Amtsgerichts Cottbus geführt. Geschäftsanschrift der Gesellschaft ist: Lilienthalstraße 2, 12529 Schönefeld, Deutschland. Der Konzern („InCity Gruppe“ oder „Konzern“) umfasst neben dem Mutterunternehmen ausschließlich in Deutschland ansässige Tochterunternehmen.

Die InCity Gruppe fokussiert sich auf die Investition in Bestandsimmobilien in zentralen Lagen von Berlin und Frankfurt am Main. Darüber hinaus realisiert die InCity AG in den Metropolregionen Deutschlands über Partnerschafts-Modelle mit regionalen mittelständischen Projektentwicklern hochwertige Neubauprojekte in den Bereichen Wohnen und Gewerbe. Mit dem Abschluss eines Generalübernehmervertrages im Juli 2021 mit einem Auftragsvolumen im mittleren zweistelligen Millionenbereichs über eine neu zu errichtende Büroimmobilie in Schönefeld in unmittelbarer Nähe zum Flughafen BER mit einem Dritten (Auftraggeber) hat die InCity Gruppe den Bereich Projektentwicklung deutlich gestärkt. Neben dem Management der eigenen Bestandsimmobilien und den Tätigkeiten im Bereich Projektentwicklung übernimmt die InCity Gruppe umfassende und individuell ausgestaltete Asset-Management-Mandate für Dritte.

1.2 Grundlagen der Erstellung des Konzern-Halbjahresabschlusses

Der Konzernabschluss der InCity Gruppe wurde gemäß §§ 290 ff. HGB aufgestellt.

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert. Der Konzernabschluss wird in Tausend Euro (TEUR) aufgestellt. Rundungen erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

1.3 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die für die Aufstellung des Halbjahresabschlusses maßgebenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind im Vergleich zum Vorjahreszeitraum im Wesentlichen unverändert.

Die Abschlüsse der in den Konzernzwischenabschluss einbezogenen Unternehmen wurden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt.

Die entgeltlich erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände** sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen (drei Jahre; lineare

Methode) sowie notwendige außerplanmäßige Abschreibungen, auf den niedrigeren beizulegenden Wert, vermindert.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen, sowie notwendige außerplanmäßige Abschreibungen, auf den niedrigeren beizulegenden Wert, vermindert.

Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Anlagegüter werden linear abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens werden im Übrigen zeitanteilig vorgenommen. Liegen Anhaltspunkte für eine dauernde Wertminderung vor und liegt der beizulegende Wert unter den fortgeführten Anschaffungskosten, werden die immateriellen Vermögensgegenstände auf den niedrigeren beizulegenden Wert abgeschrieben.

Bei den **Finanzanlagen** werden die Anteilsrechte zu Anschaffungskosten bzw. niedrigeren beizulegenden Werten bei dauernder Wertminderung angesetzt.

Die **Vorräte** werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. zu den niedrigeren Tageswerten angesetzt.

Die **unfertigen Leistungen und unfertigen Erzeugnisse** sind auf Basis von Einzelkalkulationen zu Herstellungskosten bewertet.

Die unfertigen Leistungen enthalten auch Betriebskosten der Mieter, die noch nicht an diese endabgerechnet sind. Die Aktivierung noch nicht abgerechneter Betriebskosten berücksichtigt Abschläge für Leerstand und Ausfallrisiken.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zu Nennwerten abzüglich Wertabschlägen für Einzelrisiken und für das allgemeine Kreditrisiko bilanziert. Unverzinsliche Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr sind abgezinst.

Der **Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten** werden mit ihren Nominalwerten angesetzt.

Für Einnahmen/Ausgaben nach dem Bilanzstichtag, die Erträge/Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen, werden **Rechnungsabgrenzungsposten** gebildet.

Steuerrückstellungen und **sonstige Rückstellungen** berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind in Höhe des, nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung, notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden, sofern vorhanden, mit dem laufzeitadäquaten durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** wurden mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Soweit Bewertungseinheiten gemäß § 254 HGB gebildet werden, kommen folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zur Anwendung: Ökonomische Sicherungsbeziehungen werden durch die Bildung von Bewertungseinheiten bilanziell nachvollzogen. Es kommt die „Einfrierungsmethode“ zur Anwendung. D. h. die sich ausgleichenden positiven und negativen Wertänderungen werden ohne Berührung der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

1.4 Konsolidierungskreis

Der Konzernzwischenabschluss umfasst die InCity AG und die von ihr beherrschten inländischen Tochtergesellschaften ab dem Erwerbszeitpunkt, d. h. ab dem Zeitpunkt, an dem der Konzern die Beherrschung erlangt. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht. Die folgenden Angaben beziehen sich auf den handelsrechtlichen Jahresabschluss der Gesellschaften.

Im ersten Halbjahr 2024 wurden keine Gesellschaften erstmalig konsolidiert.

Im ersten Halbjahr 2024 wurden keine Gesellschaften entkonsolidiert (nicht mehr konsolidiert).

1.5 Konsolidierungsgrundsätze

Die Kapitalkonsolidierung für Unternehmen, die aufgrund eines (Zu-)Erwerbs erstmals konsolidiert wurden, wurde nach der Erwerbsmethode zum Zeitpunkt, zu dem das Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist, vorgenommen. Dabei wird der Wertansatz, der dem Mutterunternehmen gehörenden Anteile mit dem auf diese Anteile entfallenden Betrag des Eigenkapitals des Tochterunternehmens verrechnet. Das Eigenkapital wird mit dem Betrag angesetzt, der dem zum Konsolidierungszeitpunkt beizulegendem Zeitwert der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten entspricht. Ein nach der Verrechnung verbleibender Unterschiedsbetrag wird, wenn er auf der Aktivseite entsteht, als Geschäfts- oder Firmenwert, wenn er auf der Passivseite entsteht, unter dem Posten „Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung“ nach dem Eigenkapital ausgewiesen.

Der für die Bestimmung des Zeitwerts der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten und der für die Kapitalkonsolidierung maßgebliche Zeitpunkt ist grundsätzlich der, zu dem das Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist.

Forderungen und Verbindlichkeiten, Umsätze, Aufwendungen und Erträge sowie Zwischenergebnisse innerhalb des Konsolidierungskreises wurden eliminiert.

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

Anteile anderer, nicht beherrschender Gesellschafter (Minderheitsanteile) stellen den Anteil des Ergebnisses und des Nettovermögens dar, der nicht dem Konzern zuzurechnen ist. Minderheitsanteile werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und in der Konzernbilanz separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzernbilanz erfolgt grundsätzlich innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapital.

2 ANGABEN ZUR KONZERNBILANZ

2.1 Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel dargestellt.

Das **Anlagevermögen** des InCity Konzerns in Höhe von TEUR 143.231 (31. Dezember 2023: TEUR 144.094) besteht maßgeblich aus Sachanlagen (TEUR 143.134; 31. Dezember 2023: TEUR 144.011). Auf Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten entfallen insgesamt TEUR 140.558 (31. Dezember 2023: TEUR 141.477). Dieser Betrag betrifft die sieben im Konzerneigentum befindlichen Bestandsimmobilien.

Die unter den **Finanzanlagen** ausgewiesenen Beteiligungen in Höhe von TEUR 19 (31. Dezember 2023: TEUR 19) betrifft ausschließlich die von der Rheinblick Lage 1 GmbH, einer 100%igen Tochtergesellschaft der InCity AG, gehaltenen Anteile (45 %) an der RheinCOR Projektentwicklung GmbH in Höhe von TEUR 19. Zum 31. Dezember 2023 weist die Gesellschaft ein Eigenkapital von TEUR 1.398 und für das Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss von TEUR 108 aus.

Des Weiteren weist der Konzern **immaterielle Vermögensgegenstände** in Höhe von TEUR 78 (31. Dezember 2023: TEUR 64) aus. Diese betreffen vollumfänglich EDV-Software bzw. -lizenzen des Mutterunternehmens.

Angaben zum Anteilsbesitz

Konsolidierungskreis der InCity AG zum 30.06.2024	Kapitalanteil der InCity AG %
Mutterunternehmen	
InCity Immobilien AG, Schönefeld	-
Voll konsolidierte Unternehmen	
Immobilien Invest Köln GmbH, Köln	100
allobjekt Denkmalsanierungen GmbH i. L., Weimar	94
AIB Projektgesellschaft BA 37 GmbH, Hofheim am Taunus	51
Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	81
Elbquartier Blankenese Beteiligungs-GmbH, Frankfurt am Main	100
Rheinblick Lage 1 GmbH, Berlin	100
Projektgesellschaft HW 46 GmbH, Hofheim am Taunus	51
IC Immobilien Betriebsgesellschaft mbH, Schönefeld	100
IC Bau GmbH, Schönefeld	100
IC Baumanagement GmbH, Schönefeld	100
IC Objekt2 Berlin GmbH, Schönefeld	100
IC Objekt3 Berlin GmbH, Schönefeld	100
IC Objekt4 Berlin GmbH, Schönefeld	100
IC Objekt5 Berlin GmbH, Schönefeld	100
IC Objekt6 Berlin GmbH, Schönefeld	100
IC Objekt7 Frankfurt GmbH, Schönefeld	100*
IC Objekt8 Frankfurt GmbH, Schönefeld	100
IC Objekt11 Berlin GmbH, Schönefeld	100
IC Objekt12 Berlin GmbH, Schönefeld	100
Nicht nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen:	
RheinCOR Projektentwicklung GmbH, Köln**	45

* mittelbar über IC Objekt11 Berlin GmbH, Schönefeld

** mittelbar über Rheinblick Lage 1 GmbH, Berlin

Aufgrund der Bedeutung hinsichtlich ihrer Geschäftstätigkeit und des daraus resultierenden Einflusses auf die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns erfolgt die Einbeziehung der vorstehenden Gesellschaft in den Konzernabschluss zum Buchwert.

2.2 Vorräte

Die **Vorräte** bestehen zum 30. Juni 2024 ausschließlich aus unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 5.261 (31. Dezember 2023: TEUR 3.576) und beinhalten einerseits den Baufortschritt – beziehungsweise den zum 30. Juni 2024 noch nicht an den Bauherren übergebenen Anteil –, der im Rahmen eines Generalübernehmervertrages (GÜ-Vertrag) neu zu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld in Höhe von TEUR 3.375 (31. Dezember 2023: TEUR 1.427). Zum anderen sind in den Vorräten noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 1.886 (31. Dezember 2023: TEUR 2.149) enthalten.

2.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** betragen zum Bilanzstichtag TEUR 2.398 (31. Dezember 2023: TEUR 2.043) und enthalten vornehmlich Forderungen aus dem Verkauf von Wohneinheiten, endabgerechnete Dienstleistungen und Nachträge. Alle Forderungen werden grundsätzlich einzeln bewertet. Bei Vorliegen eines Zahlungsverzugs erfolgt eine sorgfältige Analyse der Gründe hierfür. Die Höhe der Wertberichtigungen bestimmt sich nach den Ergebnissen dieser Analyse.

Sämtliche Forderungen sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus Steuererstattungsansprüchen in Höhe von TEUR 21 (31. Dezember 2023: TEUR 50) sowie Forderungen aus der umsatzsteuerlichen Organschaft von TEUR 109 (31. Dezember 2023: TEUR 2). Darüber hinaus bestehen Forderungen aus Sicherheitseinhalten und Kautionen. Die sonstigen Vermögensgegenstände sind wie zum 31. Dezember 2023 innerhalb eines Jahres fällig.

2.4 Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Die **liquiden Mittel** betragen insgesamt TEUR 6.201 (31. Dezember 2023: TEUR 8.129). Darin sind TEUR 4.324 freie liquide Mittel enthalten (31. Dezember 2023: TEUR 5.885). Die restlichen Beträge sind als Sicherheit für Bankbürgschaften hinterlegt und verfügungsbeschränkt.

2.5 Rechnungsabgrenzungsposten

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von TEUR 189 (31. Dezember 2023: TEUR 99) betreffen maßgeblich Bearbeitungsgebühren der Darlehensverträge zur Finanzierung des Erwerbs von Bestandsimmobilien sowie Investitionskostenzuschüsse an Mieter. Zudem sind Vorauszahlungen für Versicherungen sowie EDV- und Wartungsverträge enthalten.

2.6 Eigenkapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 30. Juni 2024 TEUR 86.000 (31. Dezember 2023: TEUR 86.000) und ist eingeteilt in 86.000.000 (31. Dezember 2023: 86.000.000) auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennbetrag.

Das Grundkapital entwickelte sich wie folgt:

	Anzahl Aktien	Grundkapital in TEUR
31.12.2022	86.000.000	86.000
31.12.2023	86.000.000	86.000
30.06.2024	86.000.000	86.000

Im Rahmen der Hauptversammlung vom 31. August 2022 wurde ein genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2022) beschlossen und der Vorstand der Gesellschaft somit ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 30. August 2027 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals um insgesamt EUR 43.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu Stück 43.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2022). Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen ganz oder teilweise auszuschließen. Zum 30. Juni 2024 betrug das **genehmigte Kapital** demnach TEUR 43.000.

Im Rahmen der Hauptversammlung vom 31. August 2022 wurde das bestehende bedingte Kapital 2017 aufgehoben und das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 43.000.000,00 eingeteilt in 43.000.000 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2022). Das **bedingte Kapital** beträgt zum 30. Juni 2024 demnach TEUR 43.000.

Eigene Anteile

Die Gesellschaft hält am 30. Juni 2024 unverändert zum 31. Dezember 2023 insgesamt 36.271 eigene Anteile mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 36.271, die zu TEUR 107 erworben wurden. Im Berichtszeitraum wurden keine eigenen Anteile erworben und keine eigenen Anteile veräußert.

Die zum Bilanzstichtag vorhandenen eigenen Anteile repräsentieren einen Anteil von 0,04 % (31. Dezember 2023: 0,04 %) am Grundkapital der Gesellschaft und werden im Hinblick auf die Verwendung für die in dem entsprechenden Hauptversammlungsbeschluss vom 17. Juni 2009 genannten Zweck gehalten.

Die **Kapitalrücklage** beträgt zum 30. Juni 2024 TEUR 11.245 (31. Dezember 2023: TEUR 11.245).

Die **Gewinnrücklagen** enthalten eine gesetzliche Rücklage in Höhe von TEUR 36 sowie andere Gewinnrücklagen aus der sonstigen Veränderung des Konzerneigenkapitals im Jahr 2018 in Höhe von TEUR -103 durch die erfolgsneutrale Verrechnung des Unterschiedsbetrages aus der Aufstockung des Anteils an der IC Objekt7 Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main.

Im **Konzernbilanzverlust** in Höhe von TEUR -20.639 ist ein Verlustvortrag von TEUR -18.948 enthalten.

2.7 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen (TEUR 3.458; 31. Dezember 2023: TEUR 3.041) betreffen hauptsächlich mit TEUR 460 Rückstellungen für Gewährleistungsrisiken (31. Dezember 2023: TEUR 460), Rückstellungen für ausstehende Baukostenabrechnungen der im Rahmen eines GÜ-Vertrages neu zu errichtenden Büroimmobilie in Höhe von TEUR 1.691 (31. Dezember 2023: TEUR 1.070), eine Risikorückstellung für abgeschlossene Projektentwicklungen in Höhe von TEUR 399 (31. Dezember 2023: TEUR 399), Rückstellungen für Architekten- und Anwaltskosten in Höhe von TEUR 158 (31. Dezember 2023: TEUR 246), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 358 (31. Dezember 2023: TEUR 164), Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 106 (31. Dezember 2023: TEUR 151) und Rückstellungen für Berufsgenossenschaften und nicht genommenen Urlaub in Höhe von TEUR 101 (31. Dezember 2023: TEUR 75).

Für die Abzinsung einer langfristigen Mietgarantieverpflichtung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bezogen auf eine angenommene Restlaufzeit von 5 Jahren von 1,37 % (31. Dezember 2023: 1,25 %) verwendet.

Die Rückstellungen für Gewährleistungen und Rechtsstreitigkeiten sind hinsichtlich des Betrags mit Unsicherheiten behaftet. Die Schätzung erfolgte auf der Grundlage von Einschätzungen von Architekten, Gutachtern und Rechtsanwälten.

Die Bildung der Risikorückstellung für abgeschlossene Projektentwicklungen basierte auf Schätzungen von externen und internen Experten.

2.8 Verbindlichkeiten

Verbindlichkeitenspiegel in TEUR

Art der Verbindlichkeit TEUR	30.06.2024 Restlaufzeit			Gesamt
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (31.12.2023)	16.388 (5.748)	42.054 (53.356)	3.381 (3.554)	61.823 (62.658)
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen (31.12.2023)	4.671 (4.433)	0 (0)	0 (0)	4.671 (4.433)
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (31.12.2023)	1.173 (885)	0 (0)	0 (0)	1.173 (885)
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (31.12.2023)	0 (0)	8.201 (6.834)	0 (0)	8.201 (6.834)
5. Sonstige Verbindlichkeiten (31.12.2023)	1.507 (1.868)	0 (0)	0 (0)	1.507 (1.868)
- davon aus Steuern (31.12.2023)	113 (456)	0 (0)	0 (0)	113 (456)
- davon im Rahmen der Sozialen Sicherheit (31.12.2023)	12 (3)	0 (0)	0 (0)	12 (3)

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind durch die Abtretung von erhaltenen Anzahlungen und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie durch Grundschulden auf die finanzierten Bestandsimmobilien besichert.

Die **erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen** enthalten im Wesentlichen erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen (TEUR 2.949; 31. Dezember 2023: TEUR 2.537) für die im Rahmen eines Generalübernahmevertrages (GÜ-Vertrag) neu zu errichtende Büroimmobilie in Schönefeld. Diese betreffen zum Bilanzstichtag den noch nicht an den Bauherren übergebenen Anteil (insbesondere die noch nicht ausgebauten Mietflächen sowie die Außenanlagen). Des Weiteren enthalten die erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten von Mietern der Bestandsobjekte (TEUR 1.722; 31. Dezember 2023: TEUR 1.895).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** resultieren aus einem Darlehen der Gesellschafterin Realsoul Holding S.A. an die InCity Immobilien AG.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten aus (Alt-)Projekten in Höhe von TEUR 1.321 (31. Dezember 2023: TEUR 1.321) sowie Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 113 (31. Dezember 2023: TEUR 456) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von TEUR 12 (31. Dezember 2023: TEUR 3).

Die **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von TEUR 30 (31. Dezember 2023: TEUR 49) beinhalten maßgeblich Mieteinnahmen aus dem Bestandsgeschäft, welche das zweite Halbjahr 2023 betreffen.

2.9 Haftungsverhältnisse

Eventualverbindlichkeiten resultieren aus allgemeinen Gewährleistungsverpflichtungen im Rahmen der Bauaufträge / Generalunternehmerverträge, für die entsprechende Gewährleistungsrückstellungen gebildet wurden.

Aus gegenüber Dritten abgegebenen Bürgschaften ergeben sich darüber hinaus Eventualverbindlichkeiten des Konzerns in Gesamthöhe von TEUR 2.108, die bilanziell nicht berücksichtigt wurden. Es handelt sich maßgeblich um Gewährleistungs- sowie Vertragserfüllungsbürgschaften. Eine Inanspruchnahme aus diesen Haftungsverhältnissen ist nicht wahrscheinlich, aber nicht vollständig auszuschließen. Die Gesellschaft hat ein Gewährleistungsmanagement etabliert, um mögliche Ansprüche zu bewerten und mittels der Unterauftragnehmer beseitigen zu lassen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Neben den Haftungsverhältnissen bestehen in Höhe von TEUR 1.055 (31. Dezember 2023: TEUR 1.338) sonstige finanzielle Verpflichtungen. Im Einzelnen betreffen diese Verpflichtungen bei der Konzernmuttergesellschaft sowie bei einem Tochterunternehmen bestehende Miet- und Leasingverträge.

Im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahrs 2024 wurden Miet- und Leasingzahlungen in Höhe von TEUR 182 (Vorjahreszeitraum: TEUR 84) als Aufwand erfasst. Bei den erfassten Beträgen handelt es sich ausnahmslos um Mindestleasingzahlungen.

Derivative Finanzinstrumente / Bewertungseinheit

Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos eines Darlehensvertrags (Grundgeschäft) mit einer anfänglichen Darlehensvaluta von EUR 5,0 Mio. wurde ein Zinsswap (Sicherungsinstrument) mit gleicher Laufzeit wie das Grundgeschäft abgeschlossen. Insofern wurde eine Bewertungseinheit gebildet. Die gegenläufigen Zahlungsströme von Grundgeschäft und Sicherungsinstrument gleichen sich vollumfänglich zu jedem Zinszahlungstermin und über die Gesamtlaufzeit von Grundgeschäft und Sicherungsinstrument aus. Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehung wird die „Critical-Terms-Match-Methode“ verwendet. Die Sicherungsbeziehung zwischen Grundgeschäft und Sicherungsinstrument ist derart ausgestaltet, dass ein Durchbrechen der fixen Beziehung und damit der Sicherung erst bei einem 3-Monats-EURIBOR von -1,35 % oder negativer droht. Der Vorstand geht auch auf Basis einer vorliegenden Prognose über die Entwicklung des 3-Monats-EURIBOR davon aus, dass ein derart negativer Wert nicht erreicht wird und die Sicherungsbeziehung effektiv ist. Für die Bilanzierung kommt die "Einfrierungsmethode" zur Anwendung, bei der die sich ausgleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko nicht erfasst werden. D. h.

die sich ausgleichenden positiven und negativen Wertänderungen werden ohne Berührung der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Der in dieser Mikro-Bewertungseinheit erfasste Zinsswap besitzt zum 30. Juni 2024 einen positiven Marktwert von rund TEUR 92. Der beizulegende Zeitwert wurde im Rahmen einer Mark-to-Market Bewertung ermittelt.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Es wurden keine Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen zu nicht marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

3 ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

3.1 Umsatzerlöse

Die **Umsatzerlöse** in Höhe von TEUR 4.087 (Vorjahreszeitraum: TEUR 3.743) resultieren im Berichtszeitraum zum einen mit TEUR 3.773 aus den Erträgen aus der Vermietung der gehaltenen Bestandsimmobilien (Vorjahreszeitraum: TEUR 3.532). Der Anstieg der Erträge aus der Vermietung der Bestandsimmobilien von insgesamt TEUR 241 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum resultiert aus dem Anstieg der erzielten Nettokaltmieten aus den Bestandsimmobilien (TEUR 250) in der Berichtsperiode durch Neuvermietungen im modernisierten Objekt „Jägerstraße 34-35“, Berlin sowie vorgenommenen Mietpreisanpassungen für Bestandsmietverträge. Des Weiteren umfassen die Konzern-Umsatzerlöse Erträge aus Asset Management und technischen Dienstleistungen gegenüber Dritten in Höhe von TEUR 314 (Vorjahreszeitraum: TEUR 211).

3.2 Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen

In der **Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen** ist im Berichtszeitraum der Baufortschritt (TEUR 1.948; Vorjahreszeitraum: TEUR 6.656), der im Rahmen eines Generalübernehmervertrages (GÜ-Vertrag) neu zu errichtenden Büroimmobilie in Schönefeld, in unmittelbarer Nähe zum Hauptstadtflughafen BER, enthalten. Zudem betrifft die Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen den saldierten Effekt aus umlagefähigen Betriebskosten des laufenden Jahres und final abgerechneten Mieterschlussabrechnungen für Vorjahre in Höhe von TEUR -263 (Vorjahreszeitraum: TEUR -28).

3.3 Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** belaufen sich im Berichtszeitraum auf TEUR 119 (Vorjahreszeitraum: TEUR 270) und setzen sich maßgeblich aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 11; Vorjahreszeitraum: TEUR 105), der Auflösung von Einzelwertberichtigungen (TEUR 0; Vorjahreszeitraum: TEUR 44), Versicherungsentschädigungen (TEUR 19; Vorjahreszeitraum: TEUR 6), Erstattungen aus dem Aufwendungsausgleichsgesetz (TEUR 12; Vorjahreszeitraum TEUR 13) sowie Erträgen aufgrund eines Untermietverhältnisses in den von der InCity AG angemieteten Büroflächen (TEUR 30; Vorjahreszeitraum: TEUR 29) zusammen. Des Weiteren sind im Berichtszeitraum die Erträge aus Weiterbelastungen an Mieter zurückgegangen (TEUR 1; Vorjahreszeitraum: TEUR 67).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von TEUR 949 (Vorjahreszeitraum: TEUR 1.039) umfassen im Wesentlichen im Berichtszeitraum vorgenommene Einzelwertberichtigungen/Forderungs-

verluste auf Forderungen (TEUR 174; Vorjahreszeitraum: TEUR 298), Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 141 (Vorjahreszeitraum: TEUR 165), Raumkosten (TEUR 180; Vorjahreszeitraum: TEUR 133), EDV-Kosten (TEUR 88; Vorjahreszeitraum: TEUR 81), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 83; Vorjahreszeitraum: TEUR 80), Kosten aus nicht abziehbarer Vorsteuer (TEUR 52; Vorjahreszeitraum: TEUR 41), Buchführungskosten (TEUR 44; Vorjahreszeitraum: TEUR 35), Kosten der Hauptversammlung (TEUR 33; Vorjahreszeitraum: TEUR 35), Reisekosten (TEUR 18; Vorjahreszeitraum: TEUR 18) sowie Liquidationskosten für Alt-Gesellschaften (TEUR 4; Vorjahreszeitraum: TEUR 7).

3.4 Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Sonstige Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 832 (Vorjahreszeitraum: TEUR 775) setzen sich hauptsächlich aus Aufwendungen im Zusammenhang mit der Finanzierung der Bestandsimmobilien (TEUR 640; Vorjahreszeitraum: TEUR 635) sowie aus Zinsaufwendungen aus dem Gesellschafterdarlehen (TEUR 192; Vorjahreszeitraum: TEUR 0) zusammen. Im Vorjahr bestanden darüber hinaus Zinsaufwendungen aus der Anleihe 2018/ 2023 in Höhe von TEUR 124.

3.5 Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** in Höhe von TEUR 129 (Vorjahreszeitraum: TEUR 39) resultieren insbesondere aus zu versteuernden Jahresüberschüssen von konsolidierten Unternehmen.

Auf Basis des Konzernhalbjahresfehlbetrags des Berichtszeitraums vor Ertragsteuern von TEUR 1.561 ergibt sich bei einem kombinierten Ertragsteuersatz von 31,5 % eine erwartete Steuererstattung von TEUR 0. Der Unterschied zum ausgewiesenen Steueraufwand resultiert zum einen aus steuerbarem Ertrag von Einzelgesellschaften sowie zum anderen aus nicht angesetzten Verlusten und Verlustvorträgen. Eine Aktivierung von latenten Steuern auf Verluste oder Verlustvorträge unterbleibt mangels Vorhersehbarkeit einer Nutzbarkeit von steuerlichen Verlustvorträgen.

4 ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

Dem Konzern stehen liquide Mittel in Höhe von insgesamt TEUR 1.877 (31. Dezember 2023: TEUR 2.243) nicht zur freien Verfügung. Dabei handelt es sich um sicherungshalber an die finanzierenden Banken verpfändete Guthabenkonten. Aus den vertraglichen Konditionen dieser Zahlungsmittel ergibt sich eine Fristigkeit von bis zu drei Monaten. Der Finanzmittelfonds beinhaltet ausschließlich die in der Bilanz dargestellten liquiden Mittel.

5 SONSTIGE ANGABEN

5.1 Gesamtbezüge des Vorstands

Auf die Angabe der Bezüge des Vorstands wird aufgrund der mittelbaren Schutzwirkung des § 314 Abs. 3 Satz 2 (i.V.m. §286 Abs. 4) HGB verzichtet.

5.2 Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Berichtszeitraum auf TEUR 18.

5.3 Mitarbeiter

Die durchschnittliche Mitarbeiteranzahl ohne Vorstand betrug im Berichtszeitraum 19 (Vorjahr: 13).

5.4 NACHTRAGSBERICHT

Am 29. August 2024 fand die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft in Schönefeld statt. Allen Tagesordnungspunkten wurde mit rund 99,9 % der stimmberechtigten Stimmen zugestimmt.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des InCity Konzerns und der InCity AG sind nach dem 1. Juli 2024 nicht eingetreten.

Schönefeld, 18. September 2024

gez. Michael Freund
Vorstand (CEO)

HALBJAHRESABSCHLUSS DER INCITY IMMOBILIEN AG

Bilanz	48
Gewinn- und Verlustrechnung	51
Entwicklung des Anlagevermögens	52

INCITY IMMOBILIEN AG, SCHÖNEFELD

BILANZ ZUM 30. JUNI 2024 NACH HGB

AKTIVA	30.06.2024	31.12.2023
	EUR	TEUR
A Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	78.457,87	64
II. Sachanlagen		
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	111.664,41	84
2. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	16
	111.664,41	100
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	970.099,99	970
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	88.842.190,30	89.519
	89.812.290,29	90.489
	90.002.412,57	90.653
B Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	106.091,77	44
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.527.651,01	4.389
3. Sonstige Vermögensgegenstände	41.546,04	80
	4.675.288,82	4.513
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		
	500.640,69	1.310
	5.175.929,51	5.823
C Rechnungsabgrenzungsposten		
	34.690,01	26
Bilanzsumme	95.213.032,09	96.502

INCITY IMMOBILIEN AG, SCHÖNEFELD BILANZ ZUM 30. JUNI 2024 NACH HGB

PASSIVA	30.06.2024		31.12.2023
	EUR	EUR	TEUR
A Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	86.000.000,00		86.000
./. eigene Anteile	-36.271,00		-36
bedingtes Kapital (TEUR 43.000 (Vj. TEUR 43.000))		85.963.729,00	85.964
II. Kapitalrücklage		11.245.115,24	11.245
III. Gewinnrücklage			
Gesetzliche Rücklage		35.853,42	36
IV. Bilanzverlust		-11.634.068,72	-11.364
		85.610.628,94	85.881
B Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen		0,00	55
2. Sonstige Rückstellungen		567.358,85	563
		567.358,85	618
C Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	76.144,59		75
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.855.368,84		9.881
3. Sonstige Verbindlichkeiten	98.560,57		42
davon aus Steuern EUR 95.573,38 (Vj. TEUR 38)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 1.231,68 (Vj. TEUR 2)			
		9.030.074,00	9.998
D Rechnungsabgrenzungsposten		4.970,30	5
Bilanzsumme		95.213.032,09	96.502

INCITY IMMOBILIEN AG, SCHÖNEFELD
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM
1. JANUAR BIS 30. JUNI 2024

	01.01.-30.06. 2024 EUR	01.01.-30.06. 2023 TEUR
1. Umsatzerlöse	56.953,12	56
2. Sonstige betriebliche Erträge	121.044,07	35
	177.997,19	91
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-380.209,46	-416
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für davon für Altersversorgung EUR 0,00 (Vj. TEUR 0)	-30.783,78	-30
	-410.993,24	-446
4. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände u. Sachanlagen	-36.792,04	-23
b) Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-3.019,88	-5
	-39.811,92	-28
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-552.594,14	-424
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 871.704,50 (Vj. TEUR 877)	871.865,12	877
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-108.337,38	
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen EUR 8.004,30 (Vj. TEUR 1)	-204.800,90	-131
	558.726,84	746
9. Steuern von Einkommen und vom Ertrag	-3.222,32	0
10. Ergebnis nach Steuern	-269.897,59	-61
11. Sonstige Steuern	-412,76	0
12. Halbjahresfehlbetrag	-270.310,35	-61
13. Verlust-/Gewinnvortrag	-11.363.758,37	-1.708
14. Bilanzverlust	-11.634.068,72	-1.768

INCITY IMMOBILIEN AG, SCHÖNEFELD
 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM
 VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2024

EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten			30.06.2024
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene				
Software	332.524,07	42.491,73	0,00	375.015,80
II. Sachanlagen				
Andere Anlagen, Betriebs- und				
Geschäftsausstattung	223.840,99	20.629,96	0,00	244.470,95
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	7.796.884,19	0,00	0,00	7.796.884,19
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	96.575.307,23	1.275.117,12	1.843.656,90	96.006.767,45
	104.372.191,42	1.275.117,12	1.843.656,90	103.803.651,64
	104.928.556,48	1.338.238,81	1.843.656,90	104.423.138,39

INCITY IMMOBILIEN AG, SCHÖNEFELD
 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DEN ZEITRAUM
 VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2024

kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
01.01.2024	Zugänge	Abgänge	30.06.2024	30.06.2024	31.12.2023
268.870,07	27.687,86	0,00	296.557,93	78.457,87	63.654,00
123.702,36	9.104,18	0,00	132.806,54	111.664,41	100.138,63
6.826.784,20	0,00	0,00	6.826.784,20	970.099,99	970.099,99
7.056.239,77	108.337,38	0,00	7.164.577,15	88.842.190,30	89.519.067,46
13.883.023,97	108.337,38	0,00	13.991.361,35	89.812.290,29	90.489.167,45
14.275.596,40	145.129,42	0,00	14.420.725,82	90.002.412,57	90.652.960,08

InCity-Portfolio

INCITY-PORTFOLIO BESTANDSIMMOBILIEN

Portfolio Bestandsimmobilien – Status Juni 2024



Das Bestandsportfolio der InCity AG umfasst zum 30. Juni 2024 sieben Bestandsimmobilien.

Der Marktwert des Portfolios der InCity AG lag zum Stichtag 31. Dezember 2023 bei EUR 177,5 Millionen.⁸

Portfolio Bestandsimmobilien – Chronologie

- Im Juli 2014 hat die InCity AG ihre erste Immobilie für den Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien in Frankfurt am Main erworben. Bei der Immobilie handelt es sich um eine sechsgeschossige, als Ärztehaus etablierte Immobilie, die sich unweit der Konstablerwache in einer Seitenstraße von Frankfurts Haupteinkaufsmeile „Zeil“ befindet. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgten am 1. November 2014.
- Ende Dezember 2014 hat die InCity AG ihre erste Bestandsimmobilie in Berlin erworben. Bei dem Objekt handelt es sich um ein vollvermietetes Geschäftshaus in Berlin-Kreuzberg nahe dem Potsdamer Platz. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel ist Ende Juni 2015 erfolgt.
- Im Juli 2015 erwarb die InCity AG ein fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus in Berlin-Mitte. Das Objekt im historischen Zentrum der Stadt liegt nur wenige Meter vom Hausvogteiplatz und dem Gendarmenmarkt entfernt. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgten am 15. September 2015.
- Ende August 2015 erweiterte die InCity AG ihr Bestandsportfolio um eine dritte Immobilie in Berlin. Das denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus liegt ebenfalls in zentraler Lage in Berlin-Mitte. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel traten am 15. Oktober 2015 ein.
- Im März 2016 kaufte die InCity AG die vierte Immobilie in Berlin. Das vollvermietete Büro- und Geschäftshaus zeichnet sich durch die zentrale Lage in Berlin-Mitte aus und ergänzt das Bestandsportfolio ideal. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel sind am 1. September 2016 erfolgt.

⁸ lt. Bewertung BNP Paribas Real Estate zum Stichtag 31.12.2023

- Im Oktober 2017 wurde der Kaufvertrag für die fünfte Immobilie in Berlin beurkundet. Das sechsgeschossige Wohn- und Geschäftshaus im Berliner Bezirk Mitte liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum historischen Postfuhramt sowie den Projektentwicklungen „Tacheles Areal“ und „Forum an der Museumsinsel“. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel traten am 1. Dezember 2017 ein.
- Im November 2017 erweiterte die InCity AG ihr Bestandportfolio um eine Immobilie in Frankfurt am Main. Das siebengeschossige Wohn- und Geschäftshaus mit überwiegendem Wohnanteil liegt in direkter Nachbarschaft zur Einkaufsmeile „Zeil“. Damit hat die InCity AG ihr Portfolio von Bestandsimmobilien um ein siebtes Objekt erweitert. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel ist zum 1. Januar 2018 erfolgt.
- Im Dezember 2017 kaufte die InCity AG eine weitere Immobilie in Frankfurt am Main und erweiterte damit ihr Bestandsportfolio auf acht Immobilien. Das sechsgeschossige Wohn- und Geschäftshaus mit überwiegendem Wohnanteil liegt ebenfalls in unmittelbarer Nachbarschaft zur Einkaufsmeile „Zeil“. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel traten am 1. März 2018 ein.
- Im Februar 2018 erwarb die InCity AG ein sechsgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit überwiegendem Wohnanteil in Berlin in direkter Nachbarschaft zum Hauptbahnhof und Regierungsviertel. Des Weiteren wurde ein sechsgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit überwiegendem Wohnanteil in zentraler Lage in Berlin-Pankow erworben. Damit umfasst das Bestandsimmobilienportfolio der Gesellschaft nunmehr zehn Immobilien. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgten am 30. Juni 2018.
- Im Juli 2018 wurde eine Opportunität genutzt und die Frankfurter Immobilie „Schäfergasse 38/40“, in direkter Nachbarschaft zur Einkaufsmeile „Zeil“, veräußert. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte Ende September 2018.
- Im November 2018 erwarb die InCity AG eine weitere Immobilie in unmittelbarer Nachbarschaft zum Potsdamer Platz in Berlin und hielt somit wieder zehn Immobilien im Bestand. Das zehngeschossige Wohn- und Geschäftshaus mit überwiegendem Büroanteil liegt direkt am geschichtsträchtigen Leipziger Platz. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgten am 31. März 2019.
- Im April 2019 wurde eine weitere Opportunität genutzt und die Berliner Immobilie „Jacobsohnstraße 27“ in Berlin-Pankow im Rahmen eines Share Deals veräußert. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte Ende April 2019.
- Im November 2019 wurde eine Verkaufsoportunität genutzt und das Frankfurter Ärztehaus „Brönnerstraße 13/15“ im Rahmen eines Share Deals veräußert. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte am 3. Januar 2020.
- Im Juni 2021 wurde die Möglichkeit genutzt, das Berliner Wohn- und Geschäftshaus „Werftstraße 3“ im Rahmen eines Share-Deals zu veräußern. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte am 30. September 2021.

BESTANDSPORTFOLIO

Metropolregion Berlin: Leipziger Platz 8, 10117 Berlin



Nutzungsart:	Wohn- und Geschäftshaus
Vermietungsstand ⁹ :	84 %
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	4.871 m ²
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert 31.12.2023:	EUR 42,8 Mio.
Jahresnettokaltmiete Ist ¹⁰ :	EUR 1,39 Mio.
Jahresnettokaltmiete Markt:	EUR 2,09 Mio.

Das zehngeschossige Wohn- und Geschäftshaus mit einer Dachterrasse im elften Obergeschoss und überwiegendem Büroanteil liegt in zentralster Lage in Berlin-Mitte. Die Liegenschaft befindet sich im Herzen von Berlin in unmittelbarer Nähe des international bekannten Potsdamer Platzes – am geschichtsträchtigen Leipziger Platz. Das Objekt hat eine vermietbare Fläche (ohne Lager) von rund 4.871 m² mit einem Wohnanteil von rund 16 %. Das Objekt verfügt über 24 Tiefgaragenstellplätze. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte am 31. März 2019.

Metropolregion Berlin, Jägerstraße 34/35, 10117 Berlin



Nutzungsart:	Wohn- und Geschäftshaus
Vermietungsstand ¹¹ :	68 %
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	3.948 m ²
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert 31.12.2023:	EUR 29,1 Mio.
Jahresnettokaltmiete Ist ¹² :	EUR 1,26 Mio.
Jahresnettokaltmiete Markt:	EUR 1,36 Mio.

Das fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshaus liegt in zentraler Lage in Berlin-Mitte im historischen Herzen der Stadt nur wenige Meter vom Hausvogteiplatz und dem Gendarmenmarkt entfernt. Insgesamt verfügt die Immobilie über rund 3.948 m² vermietbare Fläche (ohne Lager). Im Erdgeschoss ist überwiegend Gastronomie untergebracht, zwei Obergeschosse werden als Büroetage genutzt, in den darüberliegenden Geschossen befinden sich großzügige Wohneinheiten. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte am 15. September 2015.

⁹ Wohneinheiten im 7. – 10. OG derzeit im Umbau

¹⁰ Bei Vollvermietung; Leerstand zu Marktmiete

¹¹ Wohnflächen noch in Modernisierung. Fertigstellung 2024 geplant

¹² Bei Vollvermietung; Leerstand zu Marktmiete

Metropolregion Berlin, Jägerstraße 54/55 10117 Berlin



Nutzungsart:	Wohn- und Geschäftshaus
Vermietungsstand ¹³ :	88 %
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	3.883 m ²
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert 31.12.2023:	EUR 38,3 Mio.
Jahresnettokaltmiete Ist ¹⁴ :	EUR 1,36 Mio.
Jahresnettokaltmiete Markt:	EUR 1,80 Mio.

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage in Berlin-Mitte. Das denkmalgeschützte Ensemble liegt nur wenige Meter vom Gendarmenmarkt entfernt und besticht durch eine ansprechende Architektur und den typischen Berliner Innenhof. Insgesamt verfügt die Immobilie über rund 3.883 m² vermietbare Büro- und Wohnfläche ohne Lager. Nach Auszug sämtlicher Mieter fanden umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten statt. Die Gewerbeflächen konnten bereits zu Beginn der Maßnahmen an die Regus-Gruppe mit der Marke „SPACES“ vermietet werden. Die Flächen wurden im Herbst 2019 an die Mieterin übergeben. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel traten am 15. Oktober 2015 ein.

Metropolregion Berlin, Charlottenstraße 79/80, 10117 Berlin



Nutzungsart:	Geschäftshaus
Vermietungsstand	99 %
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	4.426 m ²
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert 31.12.2023:	EUR 30,5 Mio.
Jahresnettokaltmiete Ist ¹⁵ :	EUR 1,32 Mio.
Jahresnettokaltmiete Markt:	EUR 1,57 Mio.

Das neugeschossige Objekt befindet sich in zentraler Lage in Berlin-Mitte und nur wenige Meter vom Checkpoint Charlie und dem bekannten Ensemble des Potsdamer Platzes entfernt. Der Standort zeichnet sich durch eine hervorragende ÖPNV-Anbindung aus. Das Büro- und Geschäftshaus verfügt über rund 4.426 m² vermietbare Fläche (ohne Lager) und ist vollständig vermietet. Im Rahmen von Neu- und Anschlussvermietungen konnten Mietpreiserhöhungen erzielt werden, die die im Rahmen des Ankaufs prognostizierten Mietpreise nicht unerheblich übersteigen. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte am 1. September 2016.

¹³ Penthäuser im Dachgeschoss derzeit im Umbau

¹⁴ Bei Vollvermietung; Leerstand zu Marktmiete

¹⁵ Bei Vollvermietung; Leerstand zu Marktmiete

Metropolregion Berlin, Oranienburger Straße 39, 10117 Berlin



Nutzungsart:	Wohn- und Geschäftshaus
Vermietungsstand:	83 %
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	1.819 m ²
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert 31.12.2023:	EUR 10,0 Mio.
Jahresnettokaltmiete Ist ¹⁶ :	EUR 0,38 Mio.
Jahresnettokaltmiete Markt:	EUR 0,47 Mio.

Das sechsgeschossige Wohn- und Geschäftshaus im Berliner Stadtteil Mitte liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum historischen Postfuhramt sowie den Projektentwicklungen „Tacheles Areal“ und „Forum an der Museumsinsel“. In einem Großteil der Mietfläche befinden sich Wohnungen, das Erdgeschoss wird durch Gastronomie genutzt und im 1. Obergeschoss befindet sich eine Büroeinheit. Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel traten am 1. Dezember 2017 ein.

Metropolregion Berlin, Bernburger Straße 30/31, 10963 Berlin



Nutzungsart:	Geschäftshaus
Vermietungsstand:	95 %
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	3.224 m ²
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert 31.12.2023:	EUR 21,3 Mio.
Jahresnettokaltmiete Ist ¹⁷ :	EUR 0,88 Mio.
Jahresnettokaltmiete Markt:	EUR 1,14 Mio.

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage in Berlin-Kreuzberg und zeichnet sich durch eine hervorragende ÖPNV-Anbindung aus. Bis zum bekannten Ensemble des Potsdamer Platzes sind es nur wenige Meter, der Askanische Platz und der Anhalter Bahnhof liegen in unmittelbarer Nähe. Der Standort selbst hat sich als Alternative zu den hochpreisigen Lagen Potsdamer und Leipziger Platz etabliert. Das sechsgeschossige Bürohaus verfügt über rund 3.224 m² vermietbare Fläche (ohne Lager). Die Kaufpreisfälligkeit und damit der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel traten am 30. Juni 2015 ein.

¹⁶ Bei Vollvermietung; Leerstand zu Marktmiete

¹⁷ Bei Vollvermietung; Leerstand zu Marktmiete

Metropolregion Frankfurt am Main / Rhein-Main: Stiftstraße 18/20, 60313 Frankfurt am Main



Nutzungsart:	Wohn- und Geschäftshaus
Vermietungsstand ¹⁸ :	17 %
Vermietbare Fläche (ohne Lager):	1.305 m ²
Status Quo:	Asset im Bestand
Marktwert 31.12.2023:	EUR 5,5 Mio.
Jahresnettokaltmiete Ist ¹⁹ :	EUR 0,31 Mio.
Jahresnettokaltmiete Markt:	EUR 0,30 Mio.

Das im Jahr 2015 umfangreich modernisierte, sechsgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus liegt ebenfalls in unmittelbarer Nachbarschaft zu Frankfurts Einkaufsmeile „Zeil“. Im Vorderhaus des Objekts befinden sich Micro-Appartements, das Gartenhaus wird für Büroflächen genutzt. Besitz, Nutzen und Lasten sind zum 1. März 2018 übergegangen.

¹⁸ Modernisierung Wohnflächen abgeschlossen. Vermarktung begonnen.

¹⁹ Bei Vollvermietung; Leerstand zu Marktmiete

FINANZKALENDER

19. September 2024

Veröffentlichung Halbjahresabschluss 2024

ZUSAMMENSETZUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Vorstand:

Michael Freund, Vorstand (CEO)

Aufsichtsrat:

Dr. Georg Oehm, Aufsichtsratsvorsitzender

Georg Glatzel, Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

Luca Pesarini, Mitglied des Aufsichtsrats

IMPRESSUM

Herausgeber, Konzeption, Text und Gestaltung:

InCity Immobilien AG, Schönefeld

Datum der Veröffentlichung:

19. September 2024

Hinweis

Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten.

Disclaimer

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht des Geschäftsberichts 2023 genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Bericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Finanzbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Angabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der InCity Immobilien AG dar.

InCity Immobilien AG
Lilienthalstraße 2
12529 Schönefeld

Telefon: +49 (0)30 403 64 77-0
Telefax: +49 (0)30 403 64 77-90
info@incity.ag
www.incity.ag
