

# GESCHÄFTSBERICHT 2022

**IGP** ADVANTAG AG



# KENNZAHLENÜBERSICHT

## Konzernkennzahlen

Kennzahlenübersicht	2022		2021		2020	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	56.506,08	88	49.353,28	75	37.850,04	97
Bestandsveränderungen	6.476,14	10	15.309,22	23	502,05	1
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0,00	0	210,14	1
Sonstige betriebliche Erträge	1.156,56	2	1.039,98	2	549,56	1
<b>Gesamtleistung</b>	<b>64.138,78</b>	<b>100</b>	<b>65.702,48</b>	<b>100</b>	<b>39.111,79</b>	<b>100</b>
Materialaufwand	44.619,49	70	49.539,59	75	18.721,06	48
Personalaufwand	10.245,88	16	9.087,06	14	9.920,42	25
Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.263,56	13	6.189,91	9	5.229,78	13
EBITDA	1.011,85	2	885,92	1	5.240,53	13
Abschreibungen	2.574,04	4	2.623,78	4	2.365,46	6
EBIT	-1.868,74	-3	-1.737,86	-3	2.875,07	7
Zinserträge	34,44	0	58,66	0	44,91	0
Zinsaufwand	421,21	1	171,76	0	-22,54	0
EBT	-2.255,52	-4	-1.850,95	-3	2.897,44	7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	534,41	1	518,74	1	1.686,02	4
Sonstige Steuern	91,22	0	3,13	0	5,34	0
Konzernjahresüberschuss	-2.880,15	-4	-2.372,82	-4	1.206,07	3

# INHALT

02	<a href="#">Kennzahlenübersicht</a>
03	<a href="#">Inhalt</a>
04	<a href="#">Die IGP AVANTAG AG</a>
07	<a href="#">Organigramm der IGP Gruppe</a>
08	<a href="#">Brief an die Aktionäre</a>
12	<a href="#">Bericht des Aufsichtsrats</a>
16	<a href="#">Die Aktie</a>
20	<a href="#">Nachhaltigkeitsbericht</a>
34	<a href="#">Konzernlagebericht</a>
68	<a href="#">Konzernabschluss</a>
76	<a href="#">Konzernanhang</a>
86	<a href="#">Einzelabschluss der IGP Advantag AG</a>
88	<a href="#">Einzelabschluss Anhang der IGP Advantag AG</a>
90	<a href="#">Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers</a>
94	<a href="#">Referenzen</a>
98	<a href="#">Glossar</a>

07

Organigramm der IGP Gruppe

16

Die Aktie

20

Nachhaltigkeitsbericht

68

Konzernabschluss

76

Konzernanhang

# DIE IGP AVANTAG AG. REFORMATION UND REVOLUTION IN DER IMMOBILIENBRANCHE

IGP Advantag ist ein bundesweit tätiger integrierter Infrastrukturdienstleister mit ausgeprägtem Spezialwissen entlang der gesamten Wertschöpfungskette der AEC – Industrie (AEC: Architecture, Engineering and Construction). Das Dienstleistungsspektrum reicht von der Klärung planungs- oder baurechtlicher Sonder-situationen über die Generalplanung und Projektsteuerung sowie die Durchführung und Bauleitung bis zur Objekt- und Qualitätsüberwachung sowie Inbetriebnahme. Eine wichtige Kernkompetenz ist die Begleitung der Immobilienwirtschaft auf dem Weg zu "Net Zero".

**565**

Immobilienprojekte

In ihrer Unternehmensgeschichte hat die IGP Gruppe mehr als 565 Immobilienprojekte erfolgreich begleitet.

**25**

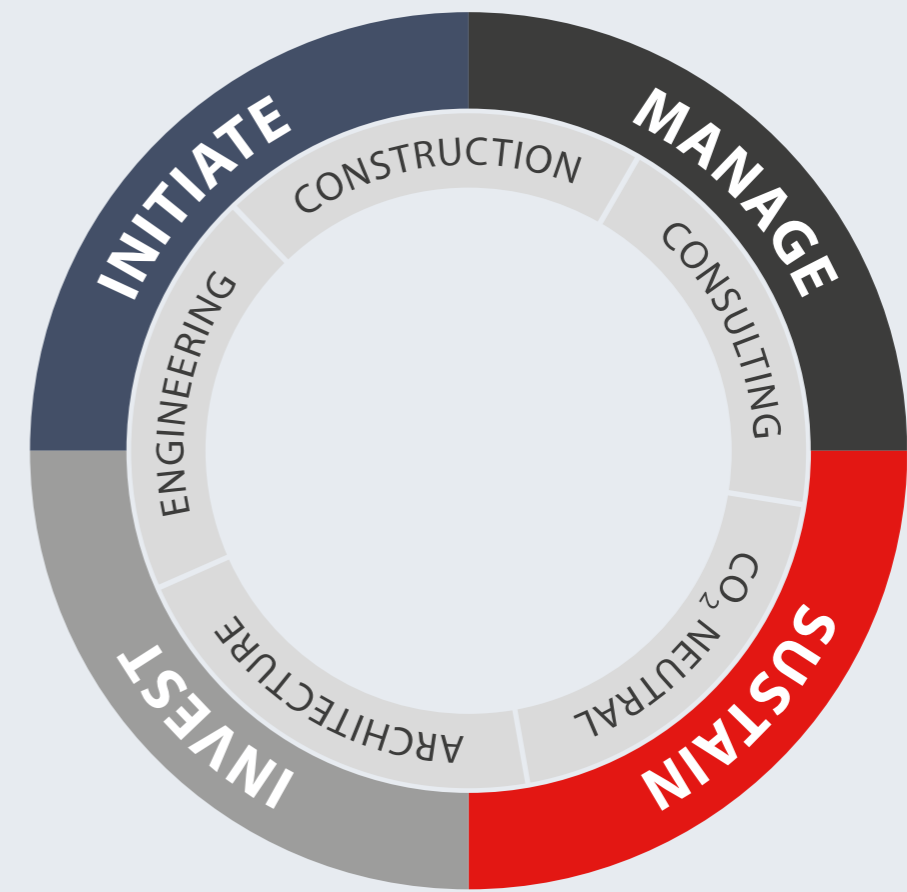
Jahre

Die IGP Gruppe verfügt über mehr als 25 Jahre Erfahrung in der ganzheitlichen Betreuung von großen Bauprojekten.

**350**

Mitarbeiter

Bei der IGP Gruppe werden heute mehr als 350 hochqualifizierte Mitarbeiter (inkl. Partnerunternehmen) beschäftigt.



## UNSER KOMPETENZPROFIL

Die IGP Advantag auf einen Blick – Ihr ganzheitlicher Partner für nachhaltige Bau- und Infrastrukturdienstleistungen.

### INITIATE

Identifikation, Entwicklung und Planung von Immobilienprojekten mit dem Schwerpunkten Gesundheit, Bildung und Nachhaltigkeit auch vor dem Hintergrund planungs- oder baurechtlicher Sondersituationen

### MANAGE

Generalplanung, Projektsteuerung, Durchführung und Bauleitung sowie Objekt- und Bauüberwachung unter Einsatz modernster Prozesse und Software wie der eigenen BIM-Anwendung

### SUSTAIN

Besonderer Fokus auf Nachhaltigkeitsthemen, insbesondere Klimaschutz, Green Building und Emissionshandel

### INVEST

Beteiligungen an baunahen Dienstleistern zur Erweiterung und Vertiefung des Leistungsspektrums

# DIE EXPERTISE DER KONZERN-GESELLSCHAFTEN

Der Konzern bietet ein bewährtes Gesamtkonzept rund um die Beratung, Konzeption und Realisierung von klimaneutralen Gebäuden aus einer Hand an. Die hierfür nötige Expertise vereinen die Gesellschaften im Rahmen Ihrer Profile:

## IGP Ingenieur

ENGINEERING CONSTRUCTION CO<sub>2</sub> NEUTRAL

Die Leistungsschwerpunkte des Baudienstleisters liegen auf dem Baumanagement sowie auf der Projektsteuerung von komplexen Großprojekten. Zusätzlich tritt das Unternehmen im Verbund als Generalplaner auf.

## Advantag Services

CO<sub>2</sub> NEUTRAL

Die Advantag Services unterstützt als erfahrener Intermediär beim verpflichtenden Erwerb von Emissionsrechten und ermöglicht als Mitglied an verschiedenen Energiebörsen (EEX Leipzig, ACX Singapur, CEB Bratislava, GME Rom) den kostengünstigen Marktzugang. Seit 2009 wurden für Unternehmen und Kunden rund 60 Millionen Treibhausgas-Emissionsrechte beschafft, verkauft oder zum Erreichen der Klimaneutralität stillgelegt.

## Metis Systems

ARCHITECTURE ENGINEERING CONSTRUCTION

Die Metis Systems bietet mit [überbau] eine seit 2012 kontinuierlich weiterentwickelte BIM-Softwarelösung an, die alle Phasen eines Bauprojektes abbildet. Tagesaktuell werden die Kosten, die anstehenden Termine und der derzeitige Baufortschritt dargestellt. Zusätzlich umfasst das Programm umfangreiche Lösungen für das tägliche Büro-, Verwaltungs- und Personalmanagement.

## Gräf Hotel und Objektausstattung

CONSULTING CO<sub>2</sub> NEUTRAL ARCHITECTURE

ENGINEERING CONSTRUCTION

Die Gräf Hotel und Objektausstattung verfügt in Kooperation mit der IGP Ingenieur GmbH unter der Marke „Wholesale“ über eine umfangreiche Expertise in der Planung, Sanierung sowie in der Ausstattung von Hotels im 4- bis 5-Sterne Segment und von Gesundheitsimmobilien. Sie ist auf den Umbau im laufenden Betrieb spezialisiert.

## IGP Projekt

ARCHITECTURE ENGINEERING CO<sub>2</sub> NEUTRAL

Der Immobilienprojektentwickler der Gruppe konzipiert vielfältige Immobilienprojekte aller Assetklassen von der Idee, über die städtebaulichen und architektonischen Machbarkeitsstudien bis hin zur Schaffung vom Planungs- und Baurecht.

## BRH Generalplaner

ARCHITECTURE CONSTRUCTION CO<sub>2</sub> NEUTRAL

Das Tätigkeitsspektrum des Generalplaners umfasst sämtliche Planungsleistungen von der Grundlagenermittlung über die Entwurfs- und Ausführungsplanung sowie die Bauleitung bis hin zur Objektbetreuung für die unterschiedlichsten Assetklassen wie Wohnungs-, Gewerbe- oder Industriebauten. Das Unternehmen hat an zahlreichen Architekturwettbewerben erfolgreich teilgenommen. Diverse Auszeichnungen und Veröffentlichungen dokumentieren die hohe Qualität der gebauten Projekte.

## IGP Green Solutions

CONSULTING CO<sub>2</sub> NEUTRAL ARCHITECTURE

ENGINEERING CONSTRUCTION

Die IGP Green Solutions ist der zentrale Ansprechpartner für das Energie-Effizienz-Konzept (EEK) und bündelt die Kompetenzen der Gruppe unter einem Dach. Das EEK bietet individuell zugeschnittene Lösungsansätze zur ökologischen, energetischen und technischen Optimierung von Gebäuden und Betriebsabläufen, die Beratung, die Planung und die Realisation - bis hin zur Klimaneutralität.

Weitere Informationen zu den einzelnen Unternehmen finden Sie auf unserer Website <https://www.igp-advantag.ag/gruppe/>.

Begeben auch Sie sich mit uns auf den Weg zu Net Zero.

# ORGANIGRAMM DER IGP GRUPPE



# BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre, seit dem Überfall Russlands auf die Ukraine haben sich die gesamtwirtschaftlichen Bedingungen im Allgemeinen, aber auch speziell im Immobiliensektor und damit auch in unserem Geschäftsumfeld massiv verändert. Neben Lieferengpässen belasteten bei mehreren Materialkategorien teils exorbitante Preissteigerungen und die Inflation zog in der Breite kräftig an. Die Entscheidung der EZB, die Leitzinsen schnell und stark anzuheben, schlug auf den Kapitalmarkt durch, die Zinsen für Bankkredite haben sich, bezogen auf das historisch extrem niedrige Niveau in den Vorjahren, teilweise verdreifacht. Auftraggeber müssen zudem nun deutlich mehr Eigenkapital in ihre Projekte einbringen.

Wie bereits im Zwischenbericht hervorgehoben, stand für den IGP Advantag-Konzern im Geschäftsjahr 2022 die Konzentration auf die Kernkompetenzen im Fokus. Unsere Kunden sollen schnell und klar erkennen, welche Leistungsphasen und Lösungen die einzelnen Konzerngesellschaften im Bereich baunahe Dienstleistungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette der AEC-Industrie (AEC: Architecture, Engineering and Construction) anbieten.



**Stefan Gräf**  
Vorstand IGP Advantag AG

Die Gesellschaften der Gruppen bilden die komplette Prozesskette von der Ideenfindung über die Schaffung von Planungs- und Baurecht über die detaillierte Planung bis hin zur Realisierung der Objekte ab. Als Projektentwickler konzipiert die IGP Projekt GmbH Projekte, schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen und ist auf die Leistungsphasen der HOAI 1 bis 4 für die Gebäudeplanung spezialisiert. Architekten der BRH Generalplaner GmbH werden sich weiterhin auf die Leistungsphase 5 Planung konzentrieren. Die IGP Ingenieur GmbH wird sich verstärkt auf die Projektsteuerung und die Leistungsphasen 6-9, „Ausarbeitung, Vergabe, Objektüberwachung und Dokumentation“ konzentrieren – mit dem Schwerpunkt der Leistungsphase 8 - Objektüberwachung. Eine besondere Stärke ist dabei unser eigenes entwickeltes Software - Tool, welches sowohl unsere Mitarbeiter als auch externe Mitarbeiter und Nachunternehmer während jeder Bauphase einsetzen können.

Mit der Expertengruppe LEAN-Construction Management (LCM) und dem entsprechenden Modul in der Software [überbau] können Projekte gemeinsam mit den Projektpartnern besser gesteuert werden als mit herkömmlichen Terminplänen. LCM bietet eine größere - organisierte - Flexibilität im Bauprozess, die für die Einhaltung von Zeitplänen essenziell ist. Hier wird eng mit der Tochtergesellschaft CONBENE Improvement GmbH zusammengearbeitet, einem ausschließlich auf LEAN-Management spezialisierten Beratungsunternehmen. Bereits 2021 konnte im Zusammenspiel ein Großauftrag in Frankfurt am Main für Groß & Partner bei dem Projekt „the FOUR“ am Goetheplatz gewonnen werden, der eine gute Aus-



**Raik Oliver Heinzelmann**  
Vorstand IGP Advantag AG

lastung für den neuen Standort bis 2024 sichern wird. Der IGP Advantag-Konzern kann so neben der ganzheitlichen Betreuung von Projekten vermehrt die Projektbausteine Genehmigungsmanagement, Controlling, LEAN-Management, Management der Wirk- und Prinzip-Prüfung bis hin zur technischen Inbetriebnahme von Gebäuden anbieten.

## **Erfolge mit Baudienstleistungen**

Trotz der schwierigen Marktlage können wir für das Geschäftsjahr 2022 einige Erfolge melden. In der Sparte Baudienstleistungen wurden mehrere Großprojekte (z.B. die Lose 1 und 2 am Berliner Flughafen BER) abgerechnet. Auch bei einem größeren Projekt konnte die ursprünglich bereits für 2021 geplante Teilschlussrechnung gestellt werden.

Die Erlöse in der Sparte stiegen um 19 %, auch die beiden umsatzstärksten Konzerngesellschaften in dieser Sparte weiteten ihre Erlöse deutlich zweistellig aus. Der Beitrag der BRH Generalplaner GmbH in der Konzernrechnung verstärkte sich noch dadurch, dass die im Juni 2021 übernommene Gesellschaft im Geschäftsjahr 2022 für 12 Monate konsolidiert wurde. Einem stärkeren Erfolg standen weiterhin die aus den Vorjahren bekannten Engpässe entgegen. Vielen Baustellen mangelte es an Fachkräften, auch Behörden fiel es schwer, Vakanzen schnell zu besetzen.

Zudem fehlten vielerorts Mitarbeiter trotz der abebenden Corona-Wellen krankheitsbedingt. Daher konnten auch im Berichtsjahr einige bereits erbrachte Leistungen nicht abgenommen oder nicht abgerechnet werden.

### Projektgeschäft erzielte Meilensteine in Fürstenwalde/Spree

Im eigenen Projektgeschäft wurden mehrere geplante Fortschritte verzeichnet. Im September 2022 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenwalde/Spree die neuen Planungsziele für den Bebauungsplan Nr. 106 „Akademie Campus“ beschlossen und das Bebauungsplanverfahren wiederaufgenommen. Für uns wurde somit ein Meilenstein erreicht und die Grundlage geschaffen, diese Grundstücksfläche an einen spezialisierten Bauträger zu veräußern. Im Mai 2023 wurde der Verkauf vertraglich vereinbart. Die IGP Projekt GmbH wurde als Dienstleister weiterbeauftragt, dass Bebauungsplanverfahren bis zum Satzungsbeschluss zusteuern. Ebenfalls werden die Projekte am historischen Jagdschloss weiterentwickelt.

### Handel mit CO<sub>2</sub>-Zertifikaten von erheblicher Volatilität geprägt

Der Markt für Emissionszertifikate in Europa war 2022 von großen Schwankungen geprägt. Nachdem sich der Aufwärtstrend bis Anfang Februar bis zu einem neuen Hoch von über 98 EUR fortsetzte, fiel der EUA-Preis bis Anfang März auf den Jahrestiefstand von 55 EUR. Mitte August erzielte der EUA-Referenzkontrakt mit 99,22 EUR den höchsten Stand seit dem Start des Handels im EU-ETS im Jahr 2005. Am 30. Dezember schloss der Handel mit 83,97 EUR (5 % über dem Jahresanfangswert).

Insgesamt wurden 2022 deutlich weniger Zertifikate als im Vorjahr gehandelt. Maßgeblich für den Rückgang dürfte eine Gesetzesänderung im nationalen Emissionshandel gewesen sein. Nun beträgt der CO<sub>2</sub>-Preis im Jahr 2023 unverändert 30 EUR je Tonne. Einige Unternehmen dürften daher den Erwerb von benötigten Zertifikaten verschoben haben, da für die Emissionen das Jahres 2022 nun nEHS-Zertifikate sowohl mit der Fälligkeit 2022 als auch 2023 zum Preis von 30 EUR verwendet werden können.

Dem niedrigeren Handelsvolumen konnte sich Advantag Services nur teilweise entziehen. Im Geschäft mit nationalen Emissionszertifikaten (nEZ) gelang es Advantag Services sogar, den Absatz um fast 10 % ausweiten. Gemessen an der Stückzahl wurden im Kundenauftrag insgesamt rund 23 % weniger Zertifikate gehandelt. Der Umsatz ging, gestützt von höheren Durchschnittserlösen, um 12 % zurück.

### Konzern-Ergebnis (EBITDA) übertraf das Vorjahr deutlich

Das Konzernergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen (EBITDA) wurde auf 3,17 Mio. EUR gesteigert

(Vorjahreswert: 0,9 Mio. EUR) und liegt damit innerhalb der Prognose (2,5 bis 4,0 Mio. EUR). Nach Abzug der Abschreibungen auf Sachanlagen und Firmenwerte sowie des Zins- und Ertragsteueraufwandes belief sich der Periodenverlust auf rund 1,3 Mio. EUR, der damit deutlich niedriger ausfiel als im Vorjahr (-2,4 Mio. EUR).

### Strategischer Investor beteiligt sich mit 10,1 %

Im Geschäftsjahr 2022 hat sich der Kurs der IGP Advantag-Aktie um 28 % verringert. Der Kursrückgang entsprach zwar der Entwicklung marktbreiter Indizes für mittlere und kleinere Unternehmen wie MDAX oder SDAX, spiegelte aber unsere Zuversicht in die weiteren Entwicklungspotenziale in keinsten Weise wider.

Umso mehr freut es uns, dass die kapitalmarkterfahrene und immobilienaffine conCapital Vermögensverwaltung GmbH Ende November 2,8 Millionen Aktien aus dem Besitz der Gräf Holding GmbH außerbörslich erworben und sich als strategischer Investor mit zunächst 10,1 % am Grundkapital der IGP Advantag AG beteiligt hat. Auch SMC Research hält, nach Berücksichtigung des geänderten Marktumfeldes, eine höhere Bewertung weiterhin für angemessen. Nach dem jüngsten Update vom April 2023 lautet das Kursziel nun 2,40 EUR je Aktie. Auf der Handelsplattform Xetra® fiel der Schlusskurs allerdings Mitte Juni 2023 bis auf 0,64 EUR. Der Verlauf des Aktienkurses im Jahr 2023 hat uns daher besonders enttäuscht.

### Ausblick: Sanierungsstaus versprechen weiterhin ein hohes Auftragsvolumen

Wir bleiben für den IGP Advantag-Konzern zuversichtlich. Demographie, Klimawandel und Digitalisierung bleiben die großen Herausforderungen der nächsten Jahre, unabhängig von den aktuellen Belastungsfaktoren. Auf diese Megatrends sind wir mit dem Dienstleistungsangebot unserer Konzerngesellschaften gut vorbereitet.

Unser Optimismus gründet sich dabei vor allem auf die bereits sprunghaft gestiegene Nachfrage nach energetischen Sanierungen. Bis 2045 soll der gesamte Gebäudebestand in Deutschland klimaneutral aufgestellt sein. Viele Maßnahmen, die die Bundesregierung mit der eingeläuteten Energiewende sukzessive gesetzlich einfordern wird, machen sich durch die höheren Preise für Wärmeenergieträger nun noch schneller bezahlt. Dabei sehen wir uns gegenüber dem Wettbewerb nicht nur aufgrund unserer langjährigen Erfahrung deutlich im Vorteil, um Immobilien CO<sub>2</sub>-neutral zu entwickeln oder zu optimieren.

Markenartikel unserer energetischen Sanierung ist das Ende 2022 vorgestellte Energie-Effizienz-Konzept (EEK),

welches individuell zugeschnittene Lösungsansätze zur ökologischen, energetischen und technischen Optimierung von Gebäuden und Betriebsabläufen anbietet. Dazu zählen auch Fördermittelberatung, Projektsteuerung und -management sowie die Planung und Realisierung von Baumaßnahmen, ergänzt um die Vermittlung maßgeschneiderter Zertifikate zum Ausgleich noch nicht vermeidbarer Emissionen. Anfang 2023 haben wir hierzu die IGP Green Solutions GmbH gegründet, die als koordinierendes Dach die Arbeiten mehrerer Konzerngesellschaften bündelt, eng zusammen mit spezialisierten Unternehmen aus verschiedenen Branchen. Nun können wir alle notwendigen Dienstleistungen aus einer Hand anbieten. Zudem können wir auf einen großen Pool an Fachkräften zurückgreifen, sowohl auf eigene Mitarbeiter als auch auf externe freie Mitarbeiter und Nachunternehmer.

Großes Interesse registrieren wir vor allem von Unternehmen aus dem öffentlichen Bereich, die die gestiegenen Energiekosten und notwendigen Investitionen nicht mehr aus den bestehenden Budgets finanzieren können. Viele Betreiber überzeugt vor allem, dass sich das EEK oft in kurzer Zeit selbst finanziert. Wir haben bereits erste Aufträge für große Krankenhäuser wie z.B. Universitätskliniken erhalten. Viele Anfragen verzeichnen wir zudem aus dem Bereich der Pflegeheime sowie dem Bildungssektor.

Das EEK ist auch für andere Branchen wirtschaftlich interessant. In vielen Hotels, in den kleinen familiengeführten Hotels und in den großen der internationalen Ketten, hat sich in den vergangenen, von der Pandemie geprägten Jahren, ein Investitionsstau aufgebaut, der zügig abgebaut werden muss. Das Wachstumsfeld Hoteldienstleistungen haben wir im Oktober mit Übernahme der Gräf Gardinen und Raumausstattungs GmbH & Co. KG weiter ausgebaut. Gemeinsam mit diesem Generalunternehmen für den schlüsselfertigen Hotelbau und die Hotelsanierung, der demnächst als Gräf Hotel- und Objektausstattung GmbH firmieren wird, kann der IGP Advantag-Konzern nun ein noch breiteres Spektrum an Dienstleistungen anbieten. Zugleich erweitert sich durch die Übernahme unser Pool an Fachkräften um 80 Mitarbeitende, darunter auch eigene Handwerker für Trockenbau, Putz-, Estrich-, Fliesen- sowie Maler- und Holzarbeiten.

Mit freundlichen Grüßen



Stefan Gräf



Raik Oliver Heinzelmänn

## Aktuell verzeichnen die Ingenieur- und Architekturbüros des IGP Advantag-Konzerns eine hohe Auslastung

Gerade das EEK stand bei unseren Präsentationen im Mittelpunkt des Investoreninteresses, z.B. bei der Frühjahrskonferenz in Frankfurt am Main. Wir sind daher zuversichtlich, dass wir mit einem Ausbau der Kapitalmarktkommunikation Investoren von den positiven Perspektiven des Konzerns überzeugen können. Im weiteren Jahresverlauf planen wir weitere Veranstaltungen, Ende November wollen wir den Konzern wieder auf dem Eigenkapitalforum präsentieren.

Aktuell verzeichnen die Ingenieur- und Architekturbüros des IGP Advantag-Konzerns eine hohe Auslastung und planen, den Personalstamm weiter auszubauen. Die Prognose des weiteren Geschäftsverlaufs bleibt aber angesichts des schwierigen Branchenumfeldes mit größeren Unsicherheiten als üblich behaftet.

Der Vorstand erwartet für das laufende Geschäftsjahr 2023 eine Gesamtleistung in einer Spanne von 68 bis 76 Mio. EUR nach rund 63 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2022 und ein Konzernergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen (EBITDA) in einer Spanne von 3 bis 5 Mio. EUR nach rund 3,2 Mio. EUR, davon dürften in der Gesamtleistung rund 17 Mio. EUR und im EBITDA rund 1 Mio. EUR auf die Erstkonsolidierung der Gräf Hotel- und Objektausstattung GmbH entfallen.

All diese Erfolge sind nur möglich durch das Engagement und die Begeisterung unserer Mitarbeiter. Ihnen gilt an dieser Stelle daher unser besonderer Dank. Ebenso danken wir unseren Geschäftspartnern für die hervorragende und konstruktive Zusammenarbeit. Ihnen, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, danken wir, dass Sie unsere Geschäftsentwicklung voller Vertrauen und Geduld begleiten.

Sehr geehrte Damen und Herren, das Branchenumfeld ist als Folge des Krieges, den Russland gegen die Ukraine führt, von vielen Verwerfungen geprägt. Diese Entwicklung ist auch an der IGP Advantag AG nicht spurlos vorbeigegangen. Umso erfreulicher ist es, dass die Gesellschaft ihre Positionierung im Segment der Bildungs- und Gesundheitsimmobilien weiter ausbauen konnte. Hier ist das Interesse der Investoren und Betreiber an Green Buildings im Berichtsjahr weiter gestiegen. Neben dem Neubau rückt dabei die Sanierung des Bestands immer stärker in den Fokus.

Die IGP Advantag hat mit der Gründung der IGP Green Solutions und dem Energie-Effizienz-Konzept ein zukunftsweisendes Thema adressiert, dessen Attraktivität und Wirtschaftlichkeit durch die höheren Energiepreise nochmals deutlich gestiegen ist.

Auf der Grundlage gemeinsamer Sitzungen und schriftlicher Berichte sowie laufender Kontakte, insbesondere des Aufsichtsratsvorsitzenden, mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat den Vorstand beraten und die Unternehmensführung überwacht. Die regelmäßigen Informationen des Vorstands waren umfassend und betrafen alle wesentlichen Daten und Vorgänge im Rahmen der Geschäftsentwicklung.

Sämtliche Fragen des Aufsichtsrats wurden umgehend beantwortet, so dass beständig und aktuell Einblicke in die Ertrags- und Finanzierungssituation, in den Auftragsengang und -bestand sowie in die Risiken und in das Risikomanagementsystem gegeben waren. Es gab hierbei seitens des Aufsichtsrats zu keinem Zeitpunkt Beanstandungen hinsichtlich der Unternehmensführung durch den Vorstand. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung eingebunden und hat seine Aufgaben, welche ihm obliegen, wahrgenommen. Interessenkonflikte, die dem Aufsichtsrat unverzüglich offenzulegen wären, lagen im Berichtsjahr weder bei Vorstands- noch bei Aufsichtsratsmitgliedern vor.

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

## BESETZUNG DES AUFSICHTSRATS IM BERICHTSJAHR

Der Aufsichtsrat der IGP Advantag AG besteht satzungsgemäß aus vier Mitgliedern. Im Berichtszeitraum gehörten dem Aufsichtsrat die folgenden Mitglieder an:

### Herr Dr. Markus Linnerz

Rechtsanwalt, Bonn  
Vorsitzender des Aufsichtsrats und Mitglied seit dem Ende der Hauptversammlung am 31. August 2022

### Herr Friedrich Orth

Diplom-Ingenieur, Hamburg  
Vorsitzender des Aufsichtsrats und Mitglied des Aufsichtsrats bis zum Ende der Hauptversammlung am 31. August 2022

### Frau Petra Wierzchowski

Wirtschaftsprüferin, Berlin  
Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats

### Herr Burkhard Dregger

Rechtsanwalt, Berlin

### Frau Jennifer Gräf

Architektin M.Sc., Berlin

## ARBEIT DES AUFSICHTSRATS IM BERICHTSJAHR

Im Berichtsjahr 2022 hat der Aufsichtsrat sechs ordentliche Sitzungen abgehalten, davon vier in Präsenz und zwei in Form einer Videokonferenz. Der Aufsichtsrat war zu jeder Zeit beschlussfähig. Beide Vorstandsmitglieder nahmen an allen sechs Sitzungen teil, ebenso, mit Ausnahme der Sitzung im März, auch alle Mitglieder des Aufsichtsrats. Teilweise waren die Teilnehmer online zugeschaltet. Aufgrund der Unternehmensgröße und der Größe des Aufsichtsrats wurden im Berichtszeitraum keine Ausschüsse gebildet.

## SCHWERPUNKTE DER SITZUNG VOM 04. MÄRZ 2022

In der ersten ordentlichen Aufsichtsratssitzung des Berichtsjahres wurden durch den Vorstand die aktuellen Herausforderungen durch den Krieg Russlands in der Ukraine erläutert. Schwerpunkte der Sitzung stellten die Erstellung der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021 sowie die Vorbereitungen für das Konzept IGP Green Solutions dar. Zudem berichtete der Vorstand über Risiken, das Risikomanagement und die geplante zeitliche Abfolge der Abschlusserstellung und -prüfung.

## SCHWERPUNKTE DER SITZUNG VOM 10. JUNI 2022

In der zweiten Sitzung lagen die inhaltlichen Schwerpunkte in der Berichterstattung des Vorstands über die Geschäftsentwicklung, größere Einzelprojekte und Kooperationen, mögliche Beteiligungen und Investitionen sowie in dem Stand der Abschlussprüfungen zum Jahresabschluss 2021. Der Aufsichtsrat hatte viele Fragen, die untereinander und mit dem Vorstand diskutiert wurden. Diese betrafen insbesondere Einzelheiten zu möglichen Beteiligungen.

## BILANZAUF SICHTSRATSSITZUNG AM 29. JULI 2022

Der Jahresabschluss, Konzernabschluss und Konzernlagebericht sowie die dazugehörigen Prüfungsberichte des Abschlussprüfers haben allen Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig vor der Bilanzsitzung am 29. Juli 2022 vorgelegen. In dieser Sitzung des Aufsichtsrats hat der Abschlussprüfer Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet, diese erläutert und Fragen des Aufsichtsrats beantwortet. Der Aufsichtsrat hat die Prüfberichte zustimmend zur Kenntnis genommen und nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung den Jahresabschluss, den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht gebilligt. Damit ist der Jahresabschluss der IGP Advantag AG gemäß § 172 AktG festgestellt.

Weiterhin wurden der Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2021 sowie die Tagesordnung zur ordentlichen Hauptversammlung am 31. August 2022 besprochen, Herr Dr. Markus Linnerz zum Vorsitzenden und Versammlungsleiter der Hauptversammlung bestimmt und die entsprechenden Beschlüsse gefasst. Als Abschlussprüfer für den Jahresabschluss 2022 schlug der Aufsichtsrat der Hauptversammlung die Formhals Revisions- und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft vor.

### SCHWERPUNKTE DER SITZUNG VOM 31. AUGUST 2022

In der vierten Aufsichtsratsitzung direkt im Anschluss an die Hauptversammlung 2022 wählte der Aufsichtsrat unter Leitung der stellvertretenden Vorsitzenden, Frau Petra Wierzchowski, sein neues Mitglied, Herrn Dr. Markus Linnerz, als Nachfolger von Herrn Friedrich Orth zum Vorsitzenden. Der Vorstand informierte über die Entwicklung des Projektes in Fürstenwalde/Spree.

### SCHWERPUNKTE DER SITZUNG VOM 07. OKTOBER 2022

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand über die Schritte zur Umsetzung der Hinweisgeberschutz-Gesetzes (Whistleblower-Richtlinie) im Konzern informiert. Der Vorstand berichtete zudem detailliert zu den Veränderungen im Branchenumfeld. Die hohen Kostensteigerungen u. a. für Material, aber auch die höheren Zinsen, müssten aufgrund gesetzlicher Vorgaben in die Angebote einbezogen werden, auch wenn bereits wieder Preisrückgänge beobachtet würden.

Zudem belaste der Wegfall öffentlicher Fördermittel. Vielversprechende Perspektiven böte angesichts der gestiegenen Preise für Energieträger die energetische Sanierung, besonders im Bereich der Krankenhausgebäude und Bildungseinrichtungen.

### SCHWERPUNKTE DER SITZUNG VOM 25. NOVEMBER 2022

Der Vorstand berichtete im Rahmen der Geschäftsentwicklung insbesondere über den Sachstand der wesentlichen Projekte und die Ergebnisentwicklung vor dem Hintergrund der Planwerte. Der Aufsichtsrat erörterte die wesentlichen Projekte im Einzelnen mit dem Vorstand und stimmte den Vorschlägen des Vorstands nach Diskussion zu. Vorstand und Aufsichtsrat besprachen zudem Veränderungen und Trends im Branchenumfeld und entsprechende Schlussfolgerungen für die strategische Ausrichtung der Gesellschaft.

### WEITERE AUFSICHTSRATSBESCHLÜSSE

Außerhalb der Sitzungen kam es zu weiteren Beschlüssen, die im Umlaufverfahren erfolgten. Zudem erörterte der Aufsichtsrat den Halbjahresbericht vor der Veröffentlichung mit dem Vorstand.

### ERTEILUNG DES PRÜFUNGS-AUFTRAGS UND PRÜFUNG

Aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 31. August 2022 hat der Aufsichtsrat der Formhals Revisions- und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Wipperfürth, den Auftrag erteilt, den vom Vorstand nach den Regeln des HGB aufgestellten Jahresabschluss der IGP Advantag AG und den ebenfalls nach den Regeln des HGB aufgestellten Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie den zusammengefassten Lagebericht zu prüfen. Der verantwortliche Wirtschaftsprüfer für die Prüfung des Einzelabschlusses und des Konzernabschlusses waren die Herren Bastian Lehmkühler und Lennart Fabig. Der Abschlussprüfer erteilte jeweils uneingeschränkte Bestätigungsvermerke. Die Formhals Revisions- und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft hat die IGP Advantag AG erstmals geprüft, für die Geschäftsjahre 2020 und 2021 war Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Berlin, der Abschlussprüfer.

### BILANZAUF SICHTSRATSSITZUNG ZUM GESCHÄFTSJAHRE 2022 AM 19. JULI 2023

Am 19. Juli 2023 fand die Bilanzsitzung des Aufsichtsrats statt. Rechtzeitig vor dieser Sitzung erhielten alle Aufsichtsratsmitglieder die Jahresabschluss- und Konzernabschlussunterlagen, die Prüfungsberichte sowie alle sonstigen relevanten Vorlagen. Diese Unterlagen wurden in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats ausführlich besprochen. Die Herren Lehmkühler und Fabig nahmen als verantwortliche Abschlussprüfer per Videokonferenz an der Sitzung teil, berichtete ausführlich über den Prüfungsverlauf, erläuterte die wesentlichen Ergebnisse der Prüfungen, einschließlich der im Bestätigungsvermerk beschriebenen besonders wichtigen Prüfungssachverhalte, und stand dem Aufsichtsrat für Auskünfte und Diskussionen der Unterlagen sowie seiner ergänzenden Ausführungen zur Verfügung.

Der Aufsichtsrat hat auf dieser Basis den Jahresabschluss der IGP Advantag AG für das Geschäftsjahr 2022 und den Konzernabschluss einschließlich des zusammengefassten Lageberichtes 2022 geprüft. Der Aufsichtsrat sieht keinen Anlass, Einwendungen gegen die Geschäftsführung oder die vorgelegten Abschlüsse zu erheben.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss der IGP Advantag AG und den Konzernabschluss einschließlich des zusammengefassten Lageberichtes 2022 in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 19. Juli 2023 gebilligt. Der Jahresabschluss der IGP Advantag AG zum 31. Dezember 2022 ist damit gemäß § 172 AktG festgestellt.

Weiterhin wurden dieser Bericht des Aufsichtsrats sowie die Tagesordnung zur ordentlichen Hauptversammlung am 28. September 2023 besprochen und die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat schlägt der Hauptversammlung vor, die Formhals Revisions- und Treuhand GmbH als Abschlussprüferin für den Konzernabschluss sowie die notwendigen Einzelabschlüsse zu bestellen.

## ABHÄNGIGKEITSBERICHT GEMÄSS § 312 AktG

Die Formhals Revisions- und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft hat dem vom Vorstand gemäß § 312 AktG aufgestellten Abhängigkeitsbericht, dessen Prüfung auch der dem Abschlussprüfer erteilte Prüfungsauftrag umfasste, den folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„Aufgrund des Ergebnisses unserer Prüfung erteilen wir gemäß § 313 Abs. 3 AktG dem als Anlage beigefügten Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 folgenden Bestätigungsvermerk:

Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass 1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind und 2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

Auf Basis eigener Prüfungen hat sich der Aufsichtsrat dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer angeschlossen. Auch gegen die im Abhängigkeitsbericht enthaltene Schlusserklärung des Vorstands hat der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung keine Einwendungen erhoben und stimmte dieser zu.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand und allen Mitarbeitern des IGP Advantag-Konzerns für ihren Einsatz und die konstruktive Zusammenarbeit.

Berlin, 19. Juli 2023

Für den Aufsichtsrat der IGP Advantag AG



**Dr. Markus Linnerz**  
Aufsichtsratsvorsitzender



## KURSENTWICKLUNG, NOTIERUNG DER AKTIE (BÖRSEN)

Die Aktien der IGP Advantag AG werden seit dem 16.09.2013 unter der internationalen Wertpapierkennnummer ISIN DE000A1EWVR2 am Primärmarkt der Börse Düsseldorf sowie im Freiverkehr der Börsen Berlin, Frankfurt am Main und München notiert. Darüber hinaus werden die Aktien auf der Handelsplattform Xetra gehandelt.

# DIE AKTIE

Der Kurs der Aktie erreichte Ende Juli 2021 mit EUR 2,54 den bisher höchsten Stand seit der durch die Einbringung der IGP erfolgten operativen Neuausrichtung. Auch die Kapitalmärkte standen im Jahr 2022 unter dem Eindruck des am 24. Februar begonnenen Überfalls Russlands auf die Ukraine. Nachdem der deutsche Aktienindex DAX® Anfang Januar mit 16.285 Punkten fast wieder das im November des Vorjahres erreichte Allzeithoch (16.290 Punkte) erzielte, sank er sukzessive und wies am 28. September mit 11.862 Punkten seinen Jahrestiefstand aus. Der Stand zum Jahresende (13.924 Punkte) entsprach einem Rückgang gegenüber dem Vorjahr um 12,3 %.

Deutlich stärkere Verluste mussten kleinere Aktiengesellschaften verbuchen, der MDAX® wies einen Rückgang um 28 % aus, der SDAX® von 27 %. Insgesamt entsprach die Kursentwicklung der IGP Advantag-Aktie im Jahr 2022 einem ähnlichen Muster. Sowohl der Jahreshöchstkurs als auch der höchste Jahresschlusskurs (EUR 2,20) wurden bereits Anfang Januar erzielt. Zur Jahresmitte hat sich das fundamentale Umfeld für den Konzern durch massiv gestiegene Energiepreise und höhere Preise für viele Rohstoffe und Vorprodukte stark eingetrübt. Der Vorstand hatte allerdings auf der Hauptversammlung am 31. August 2022 die Guidance vom 22. Juli 2022 bestätigt, da IGP Advantag von der Branchenentwicklung nur zu einem geringen Teil betroffen sei. Der Kurs der Aktie ging jedoch weiter zurück und erreichte am 16. September Intraday auf Xetra mit EUR 0,99 den Jahrestiefstand, erholte sich aber schnell und stieg bis Anfang Dezember auf EUR 1,84. Der Jahresschlusskurs wurde auf Xetra mit EUR 1,55 festgestellt. Im Vergleich zum Stand des Vorjahres (EUR 2,18) errechnete sich hieraus ein Kursrückgang um 29 %.

Während der DAX in den ersten fünfmonatigen Monaten des Jahres 2023 um rund 16 % und der MDAX um 8 % stiegen, setzte sich der Abwärtstrend bei der IGP Advantag-Aktie fort. Zwar stieg der Kurs im Januar auf EUR 1,76, anschließend fiel er aber nahezu kontinuierlich bis auf EUR 0,925 im März. Im Anschluss an die Veröffentlichung vorläufiger Konzernzahlen erholte sich der Kurs vorübergehend bis auf EUR 1,25. Seitdem etablierte sich allerdings erneut ein Abwärtstrend, der den Schlusskurs der Aktie am 16. Juni auf EUR 0,65 drückte, ein Rückgang um 60 % gegenüber dem Jahresanfang.

Die Liquidität der IGP Advantag-Aktie im Börsenhandel hat sich weiter erhöht. Im Durchschnitt des Jahres 2022 wurden börsentäglich auf XETRA® knapp 2.000 Aktien gehandelt, deutlich mehr als im Jahr zuvor (1.100). In den ersten fünfmonatigen Monaten des Jahres 2023 stieg der Börsenumsatz in der IGP Advantag-Aktie nochmals an, im Mittel wechselten täglich 4.000 Aktien den Besitzer.

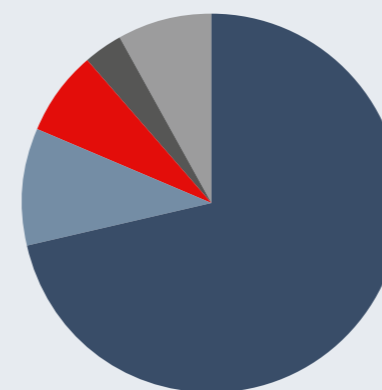
Um die Wahrnehmung der IGP Advantag-Aktie am Kapitalmarkt zu erhöhen, wurde der Kontakt zu interessierten Anlegern auf Roadshows und bei individuellen Einzelgesprächen fortgesetzt. So präsentierte der Vorstand die Firmenstrategie auf zwei Investorenveranstaltungen in Frankfurt am Main, im November 2022 auf dem Eigenkapitalforum und im Mai 2023 auf der Frühjahrskonferenz.

Angesichts des großen Interesses, besonders am Energie Effizienz Konzept der IGP Green Solutions, sind im Verlauf des Jahres 2023 weitere Präsentationen sowie eigene Roadshows geplant.

Stammdaten	
Börseneinführung	16.09.2013
ISIN	DE000A1EWVR2
WKN	A1EWVR
Tickersymbol	A62
Anzahl Aktien	27.732.795
Gattung	Stammaktien mit einem Nennwert von jeweils EUR 1,00
Börsensegment	Freiverkehr
Handelsplätze	Primärmarkt Börse Düsseldorf, Freiverkehr Berlin, Frankfurt + XETRA
Kapitalmarktpartner	Hauck & Aufhäuser
Designated Sponsor	Hauck & Aufhäuser
Spezialist	Wolfgang Steubing AG
Research	SMC
Grundkapital	EUR 27,7 Mio.
Genehmigtes Kapital	EUR 13,8 Mio.
Bedingtes Kapital	EUR 13,9 Mio.

Werte je Aktie (EUR)	2022	2021	2020
Jahresüberschuss	-0,106	-0,087	0,041
Jahresüberschuss vor Abschreibungen auf Firmenwerte	-0,014	-0,003	0,116
Cash Flow	-0,126	0,006	0,032
Cash Flow vor Änderung Working Capital	0,006	0,042	0,166
Dividende	0,000	0,000	0,000
Buchwert	1,023	1,124	1,210

Aktienkurse (XETRA)			
Hoch	2,20	2,54	2,10*
Tief	0,99	1,66	1,38*
Jahresende	1,55	2,18	1,75
<b>MARKET CAP (EUR Mio.; Jahresende)</b>	<b>43,0</b>	<b>60,5</b>	<b>48,5</b>



Aktionärsstruktur	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
Gräf Holding	71,50 %	81,60 %	- 10,10 %
conCapital	10,10 %	-	+10,10 %
GVA	7,20 %	7,20 %	+ 0,00 %
B+H	3,21 %	3,21 %	+ 0,00 %
Streubesitz	7,99 %	7,99 %	+ 0,00 %

## ANALYSTENRATINGS WEITERHIN POSITIV

SMC Research hat 2022 drei Studien über den IGP Advantag-Konzern veröffentlicht, zuletzt am 25. Oktober 2022. Das Urteil lautete unverändert „Buy“ bei einem Kursziel auf Sicht von 12 Monaten

von EUR 3,00 (zuvor EUR 3,60). Ein weiteres Update folgte im April 2023. Die Analysten senkten das Kursziel auf EUR 2,40. Das Rating lautet seitdem „Speculative Buy“.

## Schlusskurse XETRA



DIE AKTIE

DIE AKTIE

## FINANZKALENDER 2023

- 31.03.23** Veröffentlichung vorläufiger Konzern-Umsatzzahlen des Geschäftsjahres 2022
- 15.05.23** Frühjahrskonferenz 2023 (15.05.2023 - 17.05.2023)
- 21.07.23** Veröffentlichung geprüfter Konzern-Jahresabschluss per 31.12.2022
- 28.09.23** Veröffentlichung ungeprüfter Konzern-Halbjahresabschluss H1 2023
- 28.09.23** Ordentliche Hauptversammlung der IGP Advantag AG
- 27.11.23** Eigenkapitalforum 2023 (27.11. - 29.11.2023)

## GRUNDKAPITAL UNVERÄNDERT

Das Grundkapital lag zum Bilanzstichtag unverändert bei EUR 27.732.795. Die Gesellschaft verfügt daneben über ein Genehmigtes Kapital von EUR 13.756.500, das bis zum 26. August 2025 in Anspruch genommen werden kann (Genehmigtes Kapital 2020). Die ordentliche Hauptversammlung 2021 hatte am 17. August 2021 zudem beschlossen, das Grundkapital um bis zu EUR 12.479.758 bedingt zu erhöhen, um Inhabern bzw. Gläubigern von noch zu begebenden Optionsrechten bzw. Wandelanleihen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50.000.000 den Bezug von Aktien der Gesellschaft zu gewähren (Bedingtes Kapital I 2021). Der IGP Advantag AG ist es im Rahmen der Ermächtigungen auch gestattet, das Bezugsrecht der Aktionäre bei Kapitalmaßnahmen im Umfang von bis zu 10 % des Grundkapitals auszuschließen.

Damit verfügt die IGP über verschiedene Möglichkeiten zur Aufnahme von Kapital wie über die Ausgabe von Aktien gegen Bar- oder Sacheinlage oder auch die Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen. Zudem können Mitgliedern des Vorstands, Mitgliedern der Geschäftsführung verbundener Unternehmen und Arbeitnehmern des IGP Advantag-Konzerns befristet

bis zum 16. August 2026 Bezugsrechte für bis zu 1.386.639 Aktien der IGP Advantag AG angeboten werden (Bedingtes Kapital II 2021). Dieses Aktienoptionsprogramm soll der Motivation und Bindung von Mitarbeitern und Führungskräften dienen und der IGP einen Wettbewerbsvorsprung bei der Adressierung potenzieller neuer Mitarbeiter bieten.

Kapitalmaßnahmen auf der Grundlage der HV-Beschlüsse fanden bis Ende 2022 nicht statt. Allerdings wurden innerhalb der dafür vorgesehenen Bezugsfrist nach der Hauptversammlung Ende September 2021 im Rahmen des Aktienoptionsprogramms (Bedingtes Kapital II 2021) Optionen für insgesamt 423.500 Aktien ausgegeben. Hiervon entfielen 10.000 Aktien auf den Vorstand und 413.500 Aktien auf Arbeitnehmer der Gesellschaft sowie Arbeitnehmer und die Geschäftsführung von verbundenen Unternehmen. Gemäß der Optionsbedingungen können diese Aktien erstmals im vierten Quartal 2025 bezogen werden.

Nach diesem ersten Programm besteht demnach noch ein erhebliches Volumen für die Ausgabe weiterer Optionen.

## AKTIONÄRSSTRUKTUR: STRATEGISCHER INVESTOR BETEILIGT SICH MIT 10,1 %

Das Vorstandsmitglied Stefan Gräf verkaufte Ende November aus dem Bestand der Gräf Holding GmbH 2,8 Mio. Aktien an die conCapital Vermögensverwaltung GmbH, die sich als strategischer Investor hauptsächlich an Unternehmen aus dem Immobilien- und IT-Bereich beteiligt und nun über einen Anteil von 10,1 % am Grundkapital verfügt. Herr Gräf hält über die Gräf Holding GmbH nun 71,5 % der Aktien.

Der frühere Aufsichtsratsvorsitzende Friedrich Orth hielt über die GVA Grund- und Vermögensanlagen AG unverändert 7,2 % der Aktien.

Im Rahmen der Übernahme von 100 % der Anteile an der BRH Generalplaner GmbH erwarben 2021 aus dem Kreis der abgebenden Gesellschafter Andreas Becher und Nikolaos Hatzijordanou über die B + H Immobilienmanagement GmbH eine Beteiligung von 3,21 % an der IGP Advantag AG.

# NACHHALTIGKEITSBERICHT

für das Geschäftsjahr 2022

## INHALT

22	<b><u>VORWORT</u></b>
25	<b><u>UMWELT / ÖKOLOGIE</u></b>
25	<u>Baudienstleistungen</u>
27	<u>Emissionshandel</u>
28	<b><u>SOZIALES</u></b>
30	<b><u>GOVERNANCE / INTEGRE UNTERNEHMENSFÜHRUNG</u></b>
30	<u>Aktionärsstruktur</u>
30	<u>Gesamtleistung nach Geschäftsbereichen</u>
30	<u>Kennzahlenübersicht</u>
31	<b><u>VORSTAND</u></b>
31	<b><u>AUFSICHTSRAT</u></b>
33	<b><u>STAKEHOLDER</u></b>
33	<b><u>RISIKOMANAGEMENT</u></b>

## VORWORT

Grundlage unseres Handelns ist die Überzeugung, dass marktwirtschaftliche Lösungen meist den besten Weg weisen, um Ziele zu erreichen: Sie sind nicht nur effizient, sondern wirken auch schneller als Verordnungen, Verbote oder andere gesetzliche Vorgaben. Das gilt auch für das weltweit angestrebte Ziel, die Treibhausgasemissionen drastisch zu verringern. Seit ihrer Gründung unterstützt die Advantag ihre Kunden dabei, die Reduktionsziele des Kyoto-Protokolls und des Pariser Klimaschutzabkommens effizient zu erreichen.

Ziel der Bundesregierung ist, Deutschland bis 2045 klimaneutral zu stellen. Zentraler Ansatzpunkt ist dabei der Gebäudesektor. Im Mittelpunkt des öffentlichen Interesses stand zuletzt das Gebäudeenergiegesetz, das vor allem auf die Vorgabe eines „richtigen“ Heizenergieträgers abzielen schien. Das Konzept der Bundesregierung sieht allerdings auch vor, den Energieverbrauch von Gebäuden deutlich zu reduzieren. Ähnliche Vorschläge arbeiten Parlament und Kommission für die Europäische Union aus.

Daher soll nun verstärkt die Sanierung des Bestandes gefördert werden. Die in den nächsten Jahren steigenden Preise für Emissionsrechte schaffen dabei zusätzlich einen starken Anreiz, den Energieverbrauch zu reduzieren.

Der IGP Advantag-Konzern hat sein Geschäftsfeld baunahe Dienstleistungen bereits in den vergangenen Jahren auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. Neben der Verwendung klimaschonender Baustoffe und Materialien und dem Einsatz umweltfreundlicher Bauweisen wie der Holz-Modul-Konstruktion hilft die eigenentwickelte, in vielen Großprojekten bewährte BIM-Software [überbau], Gebäude effizient und nachhaltig zu errichten. Bei der Sanierung ist das Energie-Effizienz-Konzept von IGP Green Solutions für viele Kunden inzwischen die bevorzugte Wahl.

### Ganzheitlichkeit

Um als nachhaltig zu gelten, müssen Gebäude bei unserem Ansatz nicht nur beim Bau und im Betrieb einen geringen Energieverbrauch ausweisen, sondern weitere Aspekte berücksichtigen. So werden sie von vornherein so konzipiert, dass die Flächen während der gesamten Nutzungsdauer flexibel den sich ändernden Ansprüchen der Nutzer angepasst werden können und eine Drittverwendungsfähigkeit gegeben ist.

### An zwei Standorten wird die Nachhaltigkeit unserer Konzepte besonders deutlich.

In Berlin entsteht der greenovation campus als hochmoderner Effizienzgebäude mit dem Standard 40 EE als Holz-Hybrid-Bau. Das Konzept sieht eine breite Auswahl an Nutzungsmöglichkeiten wie Büros, Labors, Werkstätten, Apartments, Corporate Housing und Gastronomie vor, ergänzt um Fitnessangebote. Die variable Grundrissgestaltung bietet zukünftigen Mietern viele Nutzungsmöglichkeiten. Dank regenerativer Energien kann beim Heizen und Kühlen auf fossile Energieträger verzichtet werden. Eine Tiefgarage mit Lademöglichkeiten für E-Autos und E-Bikes ergänzt das ökologisch vorteilhafte Konzept.

In Steinfurt errichten wir den klimafreundlichen Mauritius Health & Care Campus, ein Zukunftsmodell der intersektoralen Gesundheitsversorgung. Gerade im personalintensiven Gesundheitsbereich gilt es, den Betriebsablauf detailliert zu berücksichtigen. So haben wir Steinfurt so konzipiert, dass knappe Personalressourcen nicht zusätzlich durch lange Wege für Krankentransporte beansprucht werden. In direkter Nachbarschaft zu einer Akutversorgung durch ein Krankenhaus werden Rehabilitation, Service-Wohnen und Pflegeeinrichtungen eng verknüpft.

Bei unseren Projekten und Dienstleistungen steht die Wirtschaftlichkeit weit vorn. Sie bieten aber nicht nur den Auftraggebern Vorteile, sie dienen auch dem Wohl der Nutzer, der Bewohner vor Ort und der Gesellschaft insgesamt, ebenso unserer Umwelt. In ihnen spiegelt sich damit zugleich unsere Grundeinstellung wider: Ein von Fairness, Offenheit und Toleranz getragener Umgang mit allen Anspruchsgruppen, unseren Mitarbeitern, unseren Lieferanten, unseren Nachunternehmern und den Behörden.

Nachhaltigkeit war, ist und bleibt der Schlüssel für unsere erfolgreiche Entwicklung. Wir sind daher zuversichtlich, mit unseren Dienstleistungen einen wesentlichen Beitrag leisten zu können, damit der Gebäudebestand in Deutschland bis 2045 klimaneutral wird.

Berlin, im Juli 2023



Stefan Gräf



Raik Oliver Heinzlmann

# IGP Advantag ist ein bundesweit tätiger integrierter Infrastrukturdienstleister mit ausgeprägtem Spezialwissen entlang der gesamten Wertschöpfungskette der AEC-Industrie (AEC: Architecture, Engineering and Construction).

Das Dienstleistungsspektrum reicht von der Klärung planungs- oder baurechtlicher Sondersituationen über die Generalplanung und Projektsteuerung sowie die Durchführung und Bauleitung bis zur Objekt- und Qualitätsüberwachung sowie Inbetriebnahme.

Schon heute bieten mehrere spezialisierte Konzerngesellschaften Lösungen, um durch nachhaltige Baumethoden, Baustoffe, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine intelligente Steuerung der Haustechnik klimarelevante Emissionen zu verringern oder zu vermeiden.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden weitere Synergiepotentiale gehoben. Dazu wurde das Knowhow mehrerer Konzerngesellschaften gebündelt, um Kunden aus einer Hand profitable Wege zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen aufzuzeigen.

Der IGP Advantag-Konzern bestand zum 31.12.2022 auf der ersten Ebene aus der Muttergesellschaft IGP Advantag AG mit Sitz in Berlin und auf der zweiten Ebene aus den jeweils 100%igen Tochtergesellschaften IGP Ingenieur GmbH (Projektmanagement und Objektüberwachung), IGP Projekt GmbH (Projekt-

entwicklung), IGP Beteiligungs GmbH (Beteiligungen an Unternehmen, die das Leistungsspektrum der IGP Gruppe unterstreichen und räumlich erweitern) und Advantag Services GmbH (Emissionshandel).

Der IGP Advantag-Konzern war zum Bilanzstichtag mit 21 Gesellschaften in Deutschland vertreten und beschäftigte 148 festangestellte Mitarbeiter. Ziel des Unternehmensaufbaus ist es, Synergien zwischen den spezialisierten Geschäftssparten zu heben, um neben einem höheren Grad an Nachhaltigkeit eine überdurchschnittliche Profitabilität zu erwirtschaften. Der Konzern erzielte im Geschäftsjahr 2022 eine Gesamtleistung von rund EUR 63,1 Mio. Davon entfielen rund EUR 30,4 Mio. auf den Handel mit CO<sub>2</sub> Zertifikaten. Mit Baudienstleistungen, deren Schwerpunkt in Berlin und in der Region Rhein-Ruhr lag, wurden rund EUR 14 Mio. Erlöse erzielt.

## UMWELT / ÖKOLOGIE

### BAUDIENSTLEISTUNGEN

Der im November 2016 vom Bundeskabinett beschlossene Klimaschutzplan 2050 sah noch vor, den Primärenergiebedarf von Gebäuden bis 2050 um 80 % gegenüber 2008 senken.<sup>1</sup> Mit der ersten Änderung Klimaschutzgesetzes wurde 2021 der Zielpfad verschärft. Spätestens 2045 soll netto, d.h. unter Berücksichtigung von Senken im Bereich Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft (LULUCF), eine Treibhausgasneutralität erreicht werden. Nach 2050 sollen negative Treibhausgas-Emissionen ausgewiesen werden.<sup>2</sup> Auf die Gebäude in den beiden Sektoren „Private Haushalte“ und „Gewerbe, Handel, Dienstleistungen“ entfallen nach dem Klimaschutzgesetz aktuell rund 16 % aller direkt zuordenbaren THG-Emissionen in Deutschland.<sup>3</sup> Berücksichtigt man auch die Industriegebäude sowie die Emissionen aus der Nutzung von Strom und Fernwärme, dürfte der Anteil der Gebäude rund 30 % betragen. Der Gebäude-report 2022 der Deutschen Energie-Agentur (Dena) bezifferte den Anteil sogar auf 40 %, wenn man nach dem Verursacherprinzip zusätzlich zum Betrieb auch die THG-Emissionen berücksichtigt, die bei der Errichtung von Gebäuden anfallen bzw. angefallen sind.<sup>4</sup>

#### Die Dena propagiert drei Hebel, um die Emissionen von Treibhausgasen im Gebäudesektor zu senken:

- Die Energieeffizienz im Betrieb der Gebäude soll durch eine bessere Dämmung der Fassaden und den Einbau geeigneter Fenster, den Austausch der Anlagentechnik und eine optimierte Gebäudetechnik erhöht werden.
- Zum Heizen und der Versorgung mit warmem Wasser sollen vermehrt erneuerbare Energien eingebunden werden.
- Beim Neubau und der Sanierung sollen kreislauffähige Materialien und Konstruktionen verwendet sowie bereits vorhandene Materialien wiederverwendet werden. Zudem sollen eher vorhandene Gebäude genutzt werden anstelle Neubauten zu errichten.

Zudem plädiert die Dena dafür, digitale Techniken konsequent einzusetzen, um die Einsparpotenziale in diesen drei Handlungsfeldern schneller zu erschließen.<sup>5</sup>

Im Bereich der Baudienstleistungen ist IGP seit vielen Jahren bestrebt, Umweltbelastungen durch smarte und moderne Baumethoden, -prozesse und -materialien zu vermeiden oder stark zu reduzieren. Der Einsatz umweltfreundlicher Bauweisen wie Holz-Modul-Konstruktionen, ein hoher Vorfertigungsgrad und die Verwendung modernster Gebäudetechnik sind in allen Bereichen Standard.

Sowohl der Neubau als auch die Sanierung der geplanten Gebäude müssen während der Errichtung und im Betrieb höchsten Anforderungen an die Klimafreundlichkeit genügen. Dafür unterwerfen sich die Konzerngesellschaften freiwillig entsprechenden Zertifizierungen und lassen die Nachhaltigkeitspolitik extern überprüfen. Beispielhaft sind Zertifizierungen der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB).

Herausragende Beispiele hierfür sind die greenovation Projekte. Seit 2021 entwickelt die IGP-Gruppe in Berlin-Zehlendorf den greenovation campus – einen CO<sub>2</sub>-neutralen Büro-Wohn-Komplex in Holzmodul-Bauweise. Auf einer Bruttogeschossfläche (BGF) von rund 15.550 qm entstehen unter anderem Büroflächen und Werkwohnungen. Auf den Einbau von Heizungen und Kühlsystemen, die mit fossilen Energieträgern betrieben werden, wird verzichtet. Dachgärten, Regenwasser-Retentionszonen und Photovoltaik-Anlagen runden das Konzept ab. Die Tiefgarage verfügt über Lademöglichkeiten für E-Autos und E-Bikes. IGP plant, an weiteren Standorten in Deutschland Projekte nach dem Konzept des greenovation campus zu errichten.

Inzwischen ist IGP auch auf dem stark wachsenden Markt für Healthcare-Immobilien vertreten. Im März 2021 hat IGP über ihre Tochtergesellschaft IGP Projekt GmbH als Generalübernehmer den Auftrag für den Bau eines interdisziplinären Gesundheitszentrums in Steinfurt erhalten. Auf einer Gesamtfläche

1 <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Artikel/Industrie/klimaschutz-klimaschutzplan-2050.html>

2 <https://www.umweltbundesamt.de/daten/klima/treibhausgasreduzierungsziele-deutschlands#nationale-treibhausgasreduzierungsziele-und-deren-umsetzung>

3 <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/energiesparen/energiesparende-gebäude#eigentümer>

4 <https://www.gebaeudeforum.de/wissen/zahlen-daten/gebaeudereport-2022/>

5 <https://www.dena.de/newsroom/vorteil-tempo-treibhausgas-emissionen-im-gebäudebereich/>

von ca. 39.000 qm BGF entstehen eine Reha-Klinik mit verschiedenen Fachdisziplinen, Unterkünfte für betreute Wohnformen, ein Pflegeheim, eine Pflegeschule sowie Wohnungen und Tiefgaragen.

Das Auftragsvolumen für die IGP Projekt GmbH beläuft sich insgesamt auf mehr als 50 Millionen Euro. Die Projektentwicklung soll bis 2026 abgeschlossen sein.

Schon seit vielen Jahren ist auch die Sanierung von Bestandsbauten Bestandteil des Dienstleistungsportfolios. Diese Erfahrung wird nun gebündelt von der IGP Green Solutions GmbH als Energie-Effizienz-Konzept (EEK) angeboten, das die Planung und das Engineering bis zur schlüsselfertigen Ausführung umfasst, inklusive Finanzierungs- und Fördermittelangeboten. Durch die energetische Optimierung und den Einsatz erneuerbarer Energien werden der Energieverbrauch und die Emission von Treibhausgasen drastisch reduziert. Die verbleibenden, wirtschaftlich noch nicht vermeidbaren Emissionen können über Zertifikate neutralisiert werden. Der niedrigere Aufwand für Energieträger schafft genügend Spielraum, um die Kosten des Projekts, einschließlich der Kapitalkosten und des Honorars der IGP, zu finanzieren.



Erste Akquisitionserfolge bei Gesundheitsimmobilien, besonders bei großen Krankenhausstandorten, bestätigen den Erfolg des EEK. Der Konzern sieht darüber hinaus große Potenziale bei Pflegeheimen und Bildungseinrichtungen wie Schulen und Universitäten. Gerade bei Auftraggebern aus dem öffentlichen Bereich ist das EEK wegen seiner letztendlichen Budgetneutralität besonders interessant. Da Länder und Kommunen über viele Jahre Investitionen in ihren Gebäudebestand vernachlässigt haben, ruht hier ein großes Absatzpotenzial

Auch im Hotelsektor haben die gestiegenen Energiepreise Schwachstellen offengelegt. Angesichts der Umsatzeinbußen während der Coronapandemie fehlten vielen Betreibern die Mittel für notwendige Sanierungen. Dieser Investitionsstau muss nun zügig abgebaut werden, um die Energieeffizienz zu erhöhen. Gemeinsam mit der Ende 2022 übernommenen Gräf Gardinen und Raumausstattungs GmbH & Co. KG bietet die IGP Ingenieur GmbH unter der Marke "Wholesale" ein schlüssiges und schlüsselfertiges Konzept, spezialisiert auf den Umbau von Hotels im laufenden Betrieb.

Der Konzern verfügt mit der selbstentwickelten BIM-Software [überbau] über eine umfassende Lösung zur Prozessdigitalisierung. [überbau] ist ein ganzheitliches Managementsystem für die Immobilienbranche, mit dem Bauherren, Generalunternehmer und ausführende Firmen erhebliche Kosten- und Zeiteinsparungen erzielen können. Die Software unterscheidet sich von den Systemen der Mitbewerber dadurch, dass sie nicht nur für die Planungsphase eingesetzt wird, sondern zugleich für die Leistungsphasen nach den Ausschreibungen optimiert ist. [überbau] ordnet den unterschiedlichen Bauleistungen Informationen zu und visualisiert den Bauprozess. Die umfassende Softwarelösung übernimmt Steuerungs- und Dokumentationsaufgaben im Baumanagement zur effizienten und sicheren Projektsteuerung, einschließlich Personalmanagement und Zeiterfassung, und bietet so in allen Phasen des Bauprojekts mehr Kontrolle, Aktualität und Transparenz, auch für ökologisch relevante Daten.

Bis 2019 wurde [überbau] intern entwickelt und seitdem operativ eingesetzt. Seit 2020 wird [überbau] als SaaS Lösung von der Tochtergesellschaft Metis Systems AG extern vermarktet. Gemeinsam mit dem Karlsruher Institut für Technologie (KIT) hat die Gesellschaft 2021 den mit EUR 750.000 dotierten Förderpreis „Künstliche Intelligenz als Treiber für volkswirtschaftlich relevante Ökosysteme“ im Rahmen des bis 2023 laufenden Forschungsprojekts „SDaC – Smart Design and Construction“ gewonnen. Neben Metis Systems AG und dem Konsortialführer KIT begleiten 9 weitere Partner das Projekt, darunter auch die Konzerngesellschaft IGP Ingenieur GmbH.

Metis Systems konzentriert sich dabei auf die Nutzung von Künstlicher Intelligenz (KI) in der Bauwirtschaft und ist Teilprojektleiter der Gruppe „Bauausführungsplanung“ mit den Bereichen Mängelprädiktion, Nachtragsprädiktion und Terminplanprognose. Dabei gibt es bereits erste vielversprechende Projektergebnisse, die auf der Plattform [www.cyberforum.de/sdac-test-phase](http://www.cyberforum.de/sdac-test-phase) vorgestellt werden.

Ziel des seit April 2020 laufenden Gesamtprojektes ist die Entwicklung einer digitalen Plattform, auf der sich die gesamte Bauwirtschaft vernetzt und die mit Hilfe von künstlicher Intelligenz eine einfachere Planung und Realisierung von Bauwerken ermöglicht. Da in der Baubranche eine Vielzahl unterschiedlicher Soft- und Hardware eingesetzt wird, ist die Aufbereitung und der Austausch von Daten erschwert. Nun sollen die gängigen Datenformate mittels Methoden der Künstlichen Intelligenz aufbereitet und strukturiert werden.

Der Einsatz von KI bietet eine Vielzahl von Optimierungspotenzialen. Das System kann z.B. eigenständig den Baufortschritt ermitteln, indem 2D- und 3D-Aufnahmen abgeglichen werden und der Ist-Zustand einer Baustelle mit dem Soll-Zustand des digitalen Zwillings im zugrundeliegenden BIM-Modell verglichen wird. Besonders wichtig ist dabei, mögliche Gefahrenquellen zu erkennen, zu lokalisieren und zu dokumentieren. Auf diese Weise können Mitarbeiter schnell vor möglichen Unfallquellen gewarnt und der Arbeitsschutz verbessert werden. Ebenso soll das Problem unterschiedlicher Lieferscheine gelöst werden, indem aus den verschiedenen digitalen und haptischen Formaten einheitliche Daten generiert werden. Auch die Mängelprädiktion und die Massenermittlung in Bauplänen sollen mit KI vorangebracht werden.

Künftige Bauvorhaben können dadurch schneller, effizienter und kostengünstiger abgewickelt und Baustellen sicherer eingerichtet werden. Durch das SDaC-Forschungsprojekt sollen vor allem kleine und mittelständische Unternehmen in der Bauwirtschaft leichter auf Datenbestände zugreifen können, um die KI-Modelle effizient nutzen zu können. Seit Q4 2021 wird die Software auch in einer App-Version angeboten, z.B. für die mobile Nutzung auf Baustellen.

Das Geschäft mit [überbau] soll als wachstumsstarkes und margenträchtiges Standbein des IGP Advantag-Konzerns für einen wachsenden Anteil an wiederkehrenden Erlösen sorgen. Darüber hinaus bietet das hochskalierbare Softwaregeschäft die Möglichkeit, die Konzernmargen auszuweiten.

## EMISSIONSHANDEL

Bei der Errichtung CO<sub>2</sub>-neutraler Gebäude kommen der IGP Gruppe auch ihre umfangreichen Erfahrungen im Emissionshandel zugute. Die Advantag Services GmbH betreibt den Handel mit CO<sub>2</sub>-Emissionsrechten im Rahmen des verpflichtenden europäischen Emissionshandels ETS. Darüber hinaus ist Advantag Services seit 2021 Mitglied an der Singapur Air-Carbon Exchange, an der CO<sub>2</sub>-Zertifikate für den Luftverkehr gehandelt werden. Im November 2021

wurde die Gesellschaft zudem als Intermediär für das nationale Emissionshandelssystem nEHS an der European Energy Exchange EEX zugelassen. Damit wurde das Serviceangebot um zwei aussichtsreiche Marktsegmente erweitert.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden rund 55 % des Konzernumsatzes mit dem Handel von CO<sub>2</sub>-Emissionszertifikaten erwirtschaftet. Der Markt für Emissionszertifikate in Europa war 2022 von großen Schwankungen geprägt, Mitte August erzielte der EUA-Referenzkontrakt mit 99,22 EUR den höchsten Stand seit dem Start des Handels im EU-ETS im Jahr 2005. Am 30. Dezember schloss der Handel mit 83,97 EUR (5 % über dem Jahresanfangswert).

Insgesamt wurden 2022 deutlich weniger Zertifikate als im Vorjahr veräußert. Im Geschäft mit nationalen Emissionszertifikaten (nEZ) konnte Advantag Services den Absatz um fast 10 % ausweiten. Gemessen an der Stückzahl wurden im Kundenauftrag insgesamt rund 23 % weniger Zertifikate gehandelt. Der Umsatz ging, gestützt von höheren Durchschnittserlösen, um 12 % zurück.

Die Europäische Union plant, die Pflicht zum Erwerb von Emissionszertifikaten auf weitere Branchen und Sektoren auszuweiten. Zudem wird die Abgabe von kostenlosen Emissionszertifikaten an Unternehmen in energieintensiven Industrien bis 2032 sukzessive zurückgeführt. Die höhere Nachfrage nach Emissionszertifikaten dürfte zu weiteren Preissteigerungen führen. Im nationalen deutschen Emissionshandel wurde zudem bereits gesetzlich fixiert, dass die Preise für Emissionsrechte steigen werden. Somit bietet dieses Geschäftsfeld auch in den folgenden Jahren starke Umsatz- und Ergebnissteigerungspotenziale.

Der IGP Advantag-Konzern hat im Geschäftsjahr 2022 rund 476 Tonnen CO<sub>2</sub>-Emissionen verursacht und damit rund 2 % weniger als im Vorjahr (2021: rund 487 Tonnen).

Der Anstieg der direkten Emissionen (Scope 1: +30,1 % auf 78 Tonnen CO<sub>2</sub>Äq.) und der indirekten Emissionen (Scope 2: +382 % auf 243 Tonnen CO<sub>2</sub>Äq.) spiegelte deutlich die Normalisierung der Geschäftstätigkeit nach den von den Beschränkungen zur Eindämmung der Corona-Pandemie geprägten Vorjahren wider. Die nachgelagerten Emissionen konnten deutlich reduziert werden (Scope 3: -56 % auf 166 Tonnen CO<sub>2</sub>Äq.). Die zugrunde gelegten Emissionsfaktoren sind Mittelwerte, die in der Praxis eine breite Streuung aufweisen. Um diese methodischen Unschärfen angemessen zu berücksichtigen, wurde auf den ermittelten Konzernwert nochmals ein höherer Korrekturfaktor als in den Vorjahren aufgeschlagen (2022: 15,0%; 2021: 12,5%; 2020: 7,5%).

Die so für den IGP Advantag-Konzern ermittelte Emissionsmenge von 486 Tonnen CO<sub>2eq</sub> wurde wiederum insgesamt über ein besonders sorgfältig ausgesuchtes Klimaschutzprojekt kompensiert.

Für 486 Tonnen wurden Zertifikate des CDM-Projekts 1168 „Enercon Wind Farm (Hindustan) Ltd in Rajasthan“ erworben. Ziel der Projektaktivität ist es, über die Errichtung und den Betrieb einen 60-MW-Windparks im Bundesstaat Rajasthan im Norden Indiens Strom aus erneuerbaren Energiequellen zu erzeugen und in das regionale staatliche Stromnetz einzuspeisen. Die Anlage wurde vom Windenergie-Spezialisten Enercon installiert, dem größten deutschen Hersteller von Windenergieanlagen. Die Projektaktivität ersetzt Erzeugungskapazitäten, in denen Strom bisher hauptsächlich mit konventionellen fossilen Energieträgern produziert wurde, und vermindert so die anthropogenen Emissionen von Treibhausgasen um ungefähr 63.154 Tonnen CO<sub>2</sub>Äq pro Jahr sowie signifikante Mengen von Luftschadstoffen (Schwefeloxide, Stickstoffoxide, Feinstaub, u.a.).

Nach dem Erwerb haben wir die Zertifikate stilllegen lassen.<sup>1</sup> Die Stilllegung (Offsetting) eines Zertifikats mit der Bezeichnung Certified Emission Reduction (CER) gewährleistet die Neutralisierung einer Tonne CO<sub>2</sub> oder deren Äquivalent in anderen Treibhausgasen.

Bei diesem Projekt-Mechanismus handelt es sich um den global anerkannten Clean Development Mechanism (CDM) der Vereinten Nationen (UN), welcher auch im EU-Emissionshandel bis zur dritten Handelsperiode genutzt werden kann und noch heute im Rahmen des globalen Emissionshandels für den Luftverkehr Verwendung findet (CORSIA: Carbon Offsetting and Reduction Scheme for International Aviation).<sup>2</sup>

**DIE IGP ADVANTAG AG SOWIE DEREN TOCHTERGESELLSCHAFTEN SIND SOMIT ALS KLIMANEUTRALE UNTERNEHMEN EINZUSTUFEN.**

1 Certificate no: VC27597/2023 in <https://offset.climateneutralnow.org/vchistory?Name=&OrderIdString=&ProjectIdString=1168&DateFrom=&DateUntil=> bzw. <https://offset.climateneutralnow.org/vchistory/details?orderId=27597>

2 <https://www.icao.int/environmental-protection/CORSIA/Pages/default.aspx>

**SOZIALES**

Im IGP Advantag AG-Konzern waren zum Bilanzstichtag 148 Mitarbeiter beschäftigt, bzw. 150 im Jahresdurchschnitt (auf Basis des Konsolidierungskreises per 31.12.2022).

Per Ende September 2021, zur Auflage des Aktienoptionsprogramms, hat sich die Beschäftigtenstruktur wie folgt dargestellt: Von 170 Mitarbeitern bekleideten 18 leitende Funktionen (Vorstand, Geschäftsführer, Leitende Angestellte), davon waren 2 Frauen (11 %). Insgesamt lag die Zahl weiblicher Mitarbeiter bei 37 %.

und externen Sachverhalten statt. Im Durchschnitt werden pro Konzernunternehmen 10 Mitarbeiter beschäftigt. Die Kommunikation innerhalb dieser kleinen Organisationseinheiten ist geprägt von hoher Transparenz, offener Gesprächskultur und direkten Kommunikationswegen über alle Hierarchiestufen.

Die Gesellschaft verspricht sich, durch das Angebot von Aktien Mitarbeiter enger an das Unternehmen zu binden. Zudem soll so die Attraktivität als Arbeitgeber gestärkt werden, um neue Mitarbeiter zu rekrutieren. Die Hauptversammlung hat 2021 für ein Aktienoptionsprogramm ein Bedingtes Kapital im Umfang von 1.386.639 Euro geschaffen, entsprechend rund 5 % des Grundkapitals („Bedingtes Kapital II 2021“)

**IM BERICHTSZEITRAUM WURDEN KEINE OPTIONEN FÜR AKTIEN AUSGEBEN (VORJAHR: OPTIONEN FÜR INSGESAMT 423.500 AKTIEN).**

Regelmäßig stattfindende Mitarbeitergespräche bilden konzernweit die Grundlage für den gegenseitigen Austausch. Darüber hinaus finden Meetings und Informationsveranstaltungen sowie Seminare zu internen

**KLIMANEUTRALITÄT DURCH AUSGLEICH**

	IGP Advantag AG (2022: IGP Bet. GmbH)	IGP Ingenieur AG (inkl. Tochterges.)	IGP Projekt GmbH (inkl. Tochterges.)	Advantag Services GmbH	Auximio AG	Summe	kg CO <sub>2</sub>
<b>Geschäftsjahr 2022</b>							
Reisen per Bahn in km	0	172.406	9.378	0	0	181.784	5.817
Reisen per Flugzeug in km	0	259.563	274.848	0	0	537.936	204.416
Reisen per Pkw in km	0	308.052	7.380	0	3.525	315.432	39.429
Fahrten per Taxi in km	0	9.101	309	0	0	9.410	1.176
Gesamtverbrauch E-Autos in kWh	0	937	0	10.181	0	11.118	4.458
Energieverbrauch Gebäude kWh	0	58.480	8.703	3.069	0	70.252	28.171
Anzahl Mitarbeiter (inkl. Freiberufler)	0	266	17	4	3	294	
Mitarbeiter km Arbeitsweg	15.232	1.012.928	64.736	15.232	11.424	1.119.552	139.944
							<b>423.411</b>

<b>Geschäftsjahr 2021</b>							
Reisen per Bahn in km	40.282	64.845	1.485	0	0	106.612	3.412
Reisen per Flugzeug in km	0	98.400	10.242	0	0	108.642	41.284
Reisen per Pkw in km	202	224.734	7.380	0	0	232.316	29.040
Fahrten per Taxi in km	0	777	127	0	0	904	113
Gesamtverbrauch E-Autos in kWh	0	1.999	52	4.017	0	6.068	2.433
Energieverbrauch Gebäude kWh	0	49.715	8.390	1.901	0	60.006	24.062
Anzahl Mitarbeiter (inkl. Freiberufler)	4	338	25	4	3	374	
Mitarbeiter km Arbeitsweg	28.288	2.404.480	176.800	28.288	21.216	2.659.072	332.384
							<b>432.728</b>

Benchmarks	2022	2021	2022	2021
Kraftstoffpreis EUR je Liter	1,93	1,58	Zuschlag wg. Ungenauigkeit	15,00 %
Kraftstoffverbrauch Pkw Liter je 100 km	10,00	10,00	CO <sub>2</sub> -Emissionen final	476.338 kg
Flugstrecke nah (H/R) in km	1.200,00	1.200,00	CO <sub>2</sub> -Emission pro Mitarbeiter p.a.	1.620 kg
Flugstrecke Europa (H/R) in km	3.600,00	3.600,00	CO <sub>2</sub> -Emissionen je Mio. Umsatz	9.125 kg
Zugstrecke inkl. ÖPNV (H/R) in km	165,00	165,00	Abdeckungsgrad Mitarbeiter	100 %
Preis pro Flug (H/R) EUR	198,00	198,00	Dienstreisen in km / Mitarbeiter	2.823 kg
Taxifahrt EUR je km	0,85	0,75	Scope 1 – direkte Emissionen	77.740 kg
Strom E-Auto EUR je km	0,48	0,48	Scope 2 – indirekte Emissionen	243.120 kg
Verbrauch E-Auto kWh je 100 km	17,50	17,50	Scope 3 – vor-/nachgelagerte	166.063 kg
Stromkosten EUR je kWh	0,38	0,30		
km / Mitarbeiter (MA)	34,00	34,00		
Arbeitstage MA mit Anreise	112,00	103,00		
			<b>486.923 kg</b>	<b>486.819 kg</b>

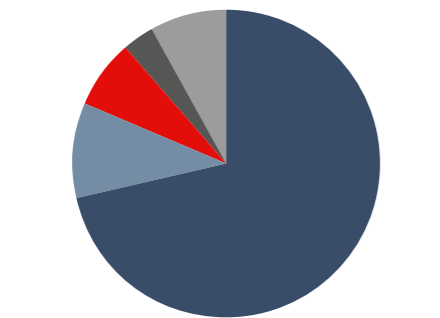
	je Pkm* Bahn	je km Kfz	je Pkm* Flugzeug	je kWh Strom
CO <sub>2</sub> -Emissionen in kg	0,032	0,125	0,380	0,401

\*Pkm: Personenkilometer

## GOVERNANCE / INTEGRE UNTERNEHMENSFÜHRUNG

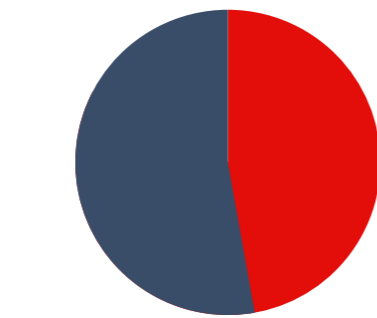
Die IGP Advantag ist eine Aktiengesellschaft nach dem deutschen Aktienrecht und verfügt über eine dualistische Struktur, bestehend aus Vorstand und Aufsichtsrat. Die IGP Advantag AG ist die Obergesellschaft des Konzerns.

### AKTIONÄRSSTRUKTUR



Gräf Holding	71,50 %
conCapital	10,10 %
GVA	7,20 %
B+H	3,21 %
Streubesitz	7,99 %

### GESAMTLEISTUNG NACH GESCHÄFTSBEREICHEN



IGP	33,7 Mio. EUR	52,6 %
Advantag	30,4 Mio. EUR	47,4 %

### Kennzahlenübersicht

	2022		2021		2020	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	56.506,08	88	49.353,28	75	37.850,04	97
Bestandsveränderungen	6.476,14	10	15.309,22	23	502,05	1
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0,00	0	210,14	1
Sonstige betriebliche Erträge	1.156,56	2	1.039,98	2	549,56	1
<b>Gesamtleistung</b>	<b>64.138,78</b>	<b>100</b>	<b>65.702,48</b>	<b>100</b>	<b>39.111,79</b>	<b>100</b>
Materialaufwand	44.619,49	70	49.539,59	75	18.721,06	48
Personalaufwand	10.245,88	16	9.087,06	14	9.920,42	25
Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.263,56	13	6.189,91	9	5.229,78	13
EBITDA	1.011,85	2	885,92	1	5.240,53	13
Abschreibungen	2.574,04	4	2.623,78	4	2.365,46	6
EBIT	-1.868,74	-3	-1.737,86	-3	2.875,07	7
Zinserträge	34,44	0	58,66	0	44,91	0
Zinsaufwand	421,21	1	171,76	0	-22,54	0
EBT	-2.255,52	-4	-1.850,95	-3	2.897,44	7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	534,41	1	518,74	1	1.686,02	4
Sonstige Steuern	91,22	0	3,13	0	5,34	0
Konzernjahresüberschuss	-2.880,15	-4	-2.372,82	-4	1.206,07	3

## VORSTAND

Der Vorstand entscheidet über die Strategie, die auf einen nachhaltigen Unternehmenserfolg ausgerichtet ist. Er steuert die Finanz- und Liquiditätsplanung in enger Abstimmung mit den Führungskräften der zweiten Ebene. Die Arbeit des Vorstandes und die

Aufgabenverteilung sind in einer Geschäftsordnung geregelt, die der Aufsichtsrat erlassen hat. Gemäß § 6 der Satzung entscheidet der Aufsichtsrat über die Zahl der Vorstandsmitglieder. Im Berichtsjahr setzte sich der Vorstand aus zwei Personen zusammen.

### Stefan Gräf

Dipl.-Ing. Bauingenieurwesen  
 Jahrgang 1967  
 Hauptaktionär (Anteil per 31.12.2022: 71,5 % über die Gräf Holding GmbH)

**seit 2019:** Vorstandsmitglied IGP Advantag AG, darüber hinaus in der Geschäftsführung verschiedener Unternehmen der IGP Gruppe tätig

**Expertise:** Geschäftsführung von Unternehmen im Bereich Ingenieurwesen, Projektentwicklung, Unternehmensaufbau, Projektentwicklung, Projektmanagement, Generalplanung

### Raik Oliver Heinzelmann

Bank- und Finanzkaufmann  
 Spotmarkt-Börsenhändler für Emissionsrechte und Gas  
 Jahrgang 1970

**seit 2010:** Vorstandsmitglied IGP Advantag AG und Geschäftsleiter von zwei Tochtergesellschaften

**Expertise:** Emissionshandel, Klimaschutz, Nachhaltigkeit, Unternehmensfinanzierung, Börsenhandel, Fair Disclosure

## AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat überwacht und kontrolliert den Vorstand. Die Grundlagen für die Arbeit des Aufsichtsrates sind in einer Geschäftsordnung zusammengefasst. Gemäß § 9 der Satzung besteht der Aufsichtsrat aus vier Mitgliedern. Seit der Hauptversammlung vom 31. Oktober 2019 setzt sich der Aufsichtsrat jeweils zur Hälfte aus Männern und Frauen zusammen. Alle Mitglieder des Aufsichtsrates sind gewählt bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2022 beschließt.

### Dr. Markus Linnerz

Rechtsanwalt  
 Jahrgang 1969  
 Mitglied und Vorsitzender des Aufsichtsrates seit dem Ende der Hauptversammlung 2022 am 31. August 2022

**seit 2022:** Vorsitzender des Aufsichtsrates der Wurmatal Beteiligungen AG, Übach-Palenberg

**seit 2019:** Mitglied des Aufsichtsrates der Sanitätshaus Aktuell AG, Vettelschoß

**seit 2012:** Mitglied und Vorsitzender des Aufsichtsrates der Allerthal-Werke AG, Köln

**seit 2019:** selbständiger Rechtsanwalt, Tätigkeitsschwerpunkt Gesellschaftsrecht, insbesondere Aktienrecht (Rechte und Pflichten der Organe, Deutscher Corporate Governance Kodex, aktien- und kapitalmarktrechtliche Meldepflichten, Hauptversammlungen).

**2015 – 2019:** Assoziierter Partner Legerlotz Laschet Rechtsanwälte, Köln

**2003 – 2015:** angestellter Rechtsanwalt in der Kanzlei Flick Gocke Schaumburg, Bonn

**Expertise:** Aktien- und Gesellschaftsrecht, Hauptversammlungen, kapitalmarktorientiertes Gesellschaftsrecht





**Petra Wierzchowski**  
Wirtschaftsprüferin  
Jahrgang 1966

**seit 2019:** Aufsichtsratsmitglied IGP Advantag AG  
**seit 2004:** Geschäftsführende Gesellschafterin der Hecht & Kollegen GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft  
**1998 – 2004:** Gesellschafterin der Hecht & Kollegen GbR, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater  
**1991 – 1998:** Assistentin im Bereich Steuern und Wirtschaftsprüfung, Michael Hecht

**Expertise:** Geschäftsführung von Unternehmen im Bereich Steuerberatung / Wirtschaftsprüfung, Unternehmensaufbau

Frau Wierzchowski verfügt als geprüfte Wirtschaftsprüferin über besonderen Sachverstand auf dem Gebiet der Abschlussprüfung. Damit erfüllt der Aufsichtsrat der IGP Advantag AG bereits eine Anforderung an wesentliche persönliche Voraussetzungen gemäß § 100 Abs. 5 AktG nach der Änderung durch das Finanzmarktintegritätsstärkungsgesetz (FISG).

**Burghard Dregger**  
Rechtsanwalt  
Jahrgang 1964

**seit 2023 und von 2011 – 2021:** Mitglied des Abgeordnetenhauses von Berlin  
**seit 2019:** Aufsichtsratsmitglied IGP Advantag AG  
**2018 – 2021:** Vorsitzender der CDU-Fraktion  
**seit 1995:** Aufbau Dregger Rechtsanwälte Berlin

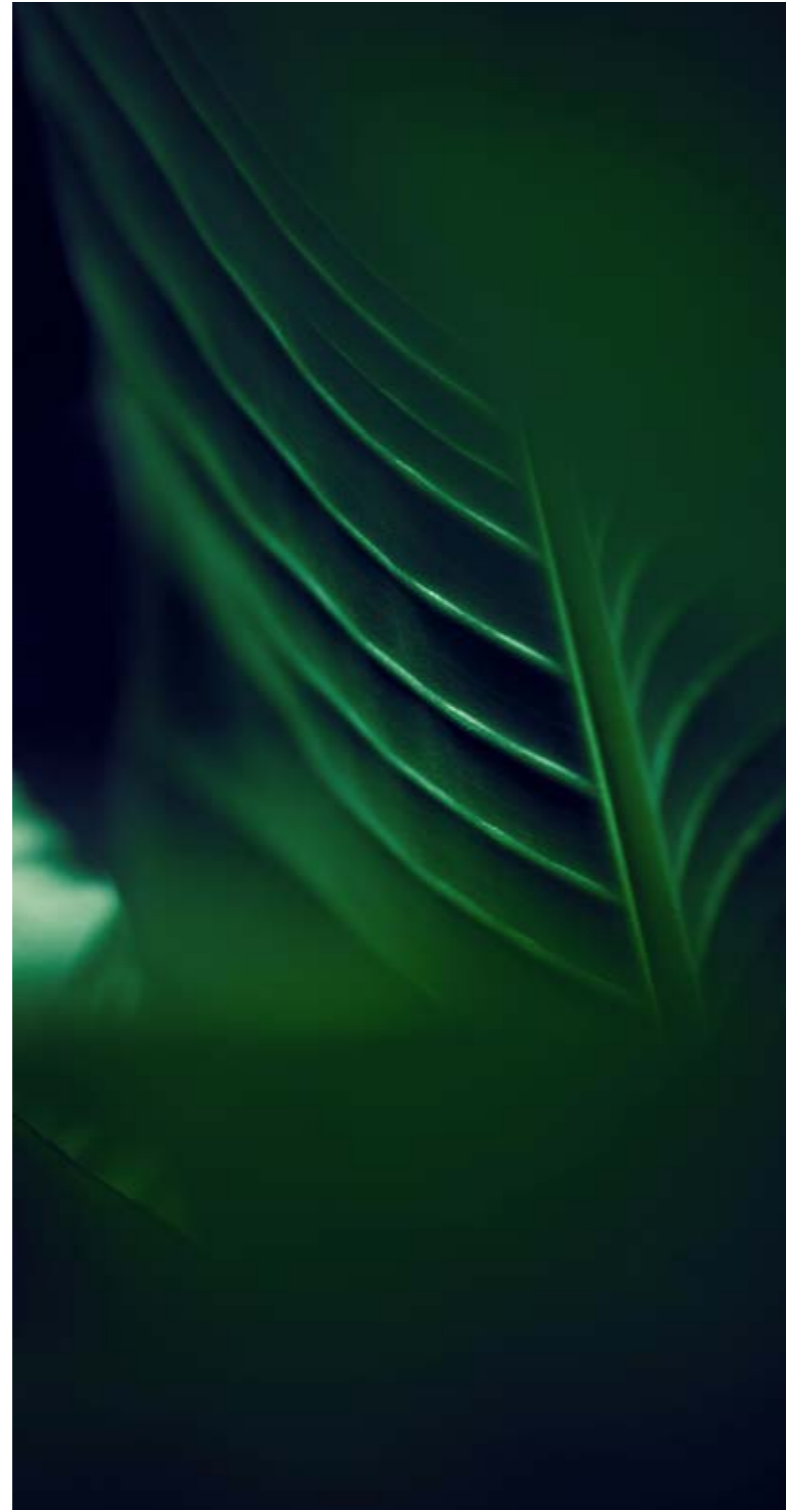
**Expertise:** Geschäftsführung von Unternehmen, Unternehmensaufbau, Rechtswissenschaften

**Jennifer Gräf**  
Architektin M.Sc.  
Jahrgang 1987

nahestehende Person (Ehefrau) des Vorstandsmitglieds und Großaktionärs Stefan Gräf

**seit 2019:** Aufsichtsratsmitglied IGP Advantag AG  
**seit 2015:** Geschäftsführung IGP Projekt GmbH

**Expertise:** Geschäftsführung von Unternehmen im Bereich Architektur / Projektentwicklung, Unternehmensaufbau, Projektentwicklung, Projektmanagement



Herr Dr. Markus Linnerz ist Vorsitzender des Aufsichtsrates der der Wurmthal Beteiligungen AG, Übach-Palenberg, Deutschland, und Vorsitzender des Aufsichtsrates der Allerthal-Werke AG, Köln, Deutschland, sowie Mitglied des Aufsichtsrates Sanitätshaus Aktuell AG, Vettelschoß, Deutschland.

Die anderen Mitglieder des Aufsichtsrates üben keine weiteren Mandate in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten oder vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen außerhalb des Konzerns aus.



## STAKEHOLDER

Vertreter der IGP Advantag AG befinden sich im regelmäßigen Austausch mit Interessenvertretungen, Verbänden und Behörden. Für Unternehmen des Bausektors ist besonders der Interessenausgleich mit öffentlichen Stellen von hoher Bedeutung und wird dementsprechend proaktiv und transparent gefördert. Im Kontakt mit Kunden und Lieferanten spielen Nachhaltigkeitsaspekte auch für die IGP Advantag Gruppe eine immer größere Rolle. Besonders die Themen Klimaschutz, Energie- und Ressourceneffizienz sowie die strenge Einhaltung von Arbeits- und Menschenrechten

bei Bauprojekten gewinnen an Gewicht. Eine weitere wesentliche Stakeholder-Gruppe des IGP Advantag Konzerns stellen Investoren und Analysten dar. Auch am Kapitalmarkt wächst die Bedeutung von ESG-Kriterien als Grundlage für Anlageentscheidungen. Die Mitglieder des Vorstandes und die Investor Relations Beauftragten nutzen daher Roadshows und Gespräche mit Investoren und Analysten, um neben aktuellen Themen und der Marktlage auch das breite Spektrum an Dienstleistungen rund um das Thema Nachhaltigkeit zu erläutern.

## RISIKOMANAGEMENT

IGP Advantag und die Tochtergesellschaften betreiben ein umfangreiches Risikomanagement (s. 4.2 Risikomanagement im Lagebericht ab Seite 54).

Berlin, Juli 2023

**Stefan Gräf**

**Raik Oliver Heinzelmann**



# KONZERNLAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr 2022

## INHALT

36	<b><u>1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS</u></b>
36	<u>1.1 Überblick</u>
37	<u>1.2 Unternehmensstruktur</u>
37	<u>1.3 Geschäftsmodell</u>
38	<u>1.4 Organe und Mitarbeiter</u>
39	<b><u>2. WIRTSCHAFTSBERICHT</u></b>
39	<u>2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung</u>
40	<u>2.2 Branchensituation</u>
47	<b><u>3. GESCHÄFTSVERLAUF</u></b>
47	<u>3.1 Ertragslage</u>
49	<u>3.2 Finanz- und Vermögenslage</u>
49	<u>3.3 Erläuterung Konzern-Kapitalflussrechnung</u>
50	<u>3.4 Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage durch den Vorstand</u>
50	<u>3.5 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren</u>
52	<b><u>4. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT</u></b>
52	<u>4.1 Chancenbericht</u>
54	<u>4.2 Risikomanagement</u>
54	<u>4.3 Darstellung der einzelnen Risiken</u>
58	<u>4.4 Gesamtbetrachtung der Risiken</u>
58	<b><u>5. PROGNOSEBERICHT</u></b>
58	<u>5.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung</u>
59	<u>5.2 Branchensituation</u>
65	<u>5.3. Ausblick (für den IGP Advantag-Konzern)</u>

## 1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

### 1.1 ÜBERBLICK

Die IGP Advantag AG ist ein integrierter Infrastrukturdienstleister mit ausgeprägtem Spezialwissen entlang der gesamten Wertschöpfungskette der AEC-Industrie (AEC: Architecture, Engineering and Construction). 1998 gegründet, verfügt die IGP Gruppe über langjährige Erfahrung und beschäftigte im Geschäftsjahr rund 149 hochqualifizierte Mitarbeiter und konnte zudem auf einen Pool von mehr als 200 externen Fachleuten in Partnerunternehmen an verschiedenen Standorten in ganz Deutschland zurückgreifen.

Die Geschäftsaktivitäten ruhen auf vier Säulen: Initiate, Manage, Sustain und Invest. Dabei umfasst Initiate die Identifikation, Entwicklung sowie Planung von Immobilienprojekten auch vor dem Hintergrund planungs- und baurechtlicher Sondersituationen. Manage beinhaltet die Generalplanung, Projektsteuerung, Durchführung und Bauleitung einschließlich der Objekt- und Bauüberwachung unter Verwendung modernster digitaler Prozesse und der eigenen BIM-Anwendung [überbau]. Um das umfassende und wissensgetriebene Geschäftsmodell weiter auszubauen und sich zusätzliche Expertise zu sichern, erfolgt im Rahmen der Invest-Strategie die gezielte Beteiligung an baunahen innovativen Dienstleistungsunternehmen, darunter namhafte Architektur- und Sachverständigenbüros, aber auch Experten für Transformations- und Prozessoptimierung, Fördermittel sowie Softwareexperten mit eigener BIM-Software. Sustain mit dem Schwerpunkt auf Klimaschutz, Green Building und Emissionshandel ergänzt das Geschäftsmodell um weitere zukunftsweisende Unternehmensbereiche. Insgesamt adressiert das Unternehmen mit seinem Portfolio langfristige Megatrends wie Bildung, Gesundheit, Klimaschutz und Digitalisierung.

Im Jahr 2020 erfolgte eine umfassende strategische Neuausrichtung der Gesellschaft, die durch die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage der IGP Ingenieur AG, Berlin, und der IGP Projekt GmbH, Berlin, in die börsennotierte Advantag AG, Geldern, vollzogen wurde (Reverse Takeover).

Die Aktie der IGP Advantag AG ist unter ISIN DE000A1EWVR2 im gehobenen Freiverkehrssegment Primärmarkt der Börse Düsseldorf sowie im Freiverkehr der Börsen Berlin, München und Frankfurt mit Handel der Aktien auf XETRA notiert.

### 1.2 UNTERNEHMENSSTRUKTUR

Der IGP Advantag Konzern bestand zum Bilanzstichtag 31.12.2022 in der ersten Ebene aus der Muttergesellschaft IGP Advantag AG und in der zweiten Ebene aus den jeweils 100%igen Tochtergesellschaften IGP Ingenieur GmbH (Projektmanagement und Objektüberwachung), IGP Beteiligungs GmbH (Beteiligungen), IGP Projekt GmbH (Projektentwicklung), Advantag Services GmbH (Emissionshandel) sowie der 76,6 %igen Tochtergesellschaft Auximio AG (Mikrofinanzinstitut).

#### Unterhalb der IGP Ingenieur GmbH sind wiederum folgende Tochtergesellschaften gegliedert:

- 100%ige Tochtergesellschaft IGP Technik GmbH (Technische Gebäudeausrüstung)
- 100%ige Tochtergesellschaft IGP Hotel Projekt Management GmbH (weltweite Projektabwicklung)
- 100%ige Tochtergesellschaft Metis Systems AG (Projektsteuerung mit eigener BIM-Software)
- 100%ige Tochtergesellschaft BRH Generalplaner GmbH (Planungsleistungen)

#### Unterhalb der IGP Beteiligungs GmbH sind folgende Tochtergesellschaft gegliedert:

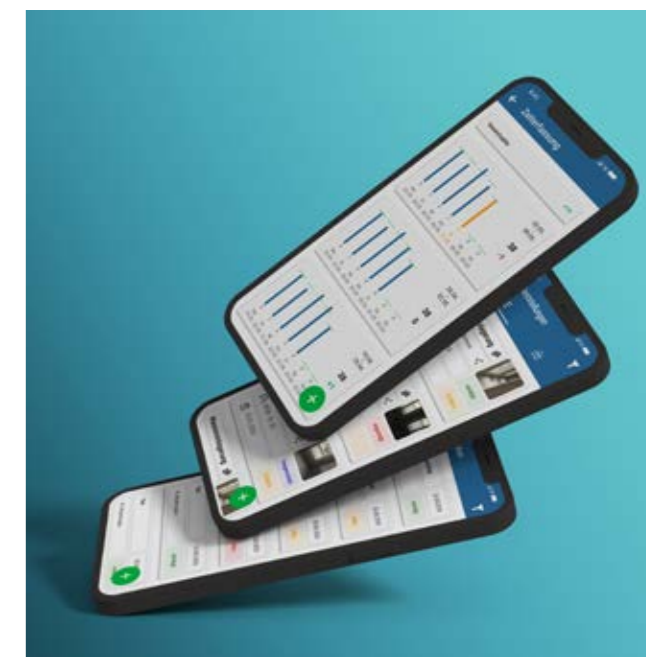
- 89,9%ige Tochtergesellschaft CFV GmbH (Immobilien-Projektgesellschaft).
- 51%ige Tochtergesellschaft IGP Med GmbH (Gesundheitsimmobilien)

- 50%ige Tochtergesellschaft MIQ [überbau] AG (Software)
- 50%ige Tochtergesellschaft IGP Doors GmbH (Türsysteme)
- 25,1%ige Tochtergesellschaft Conbene Improvement GmbH (Lean Management)
- 25,1%ige Tochtergesellschaft Deep Green Funding GmbH (Fördermittelberatung)
- 25,1%ige Tochtergesellschaft Franken Generalplaner GmbH (Architektur)
- 30,0%ige Tochtergesellschaft SAA Schweger Architekten GmbH (Architektur).

Die IGP Projekt GmbH hält 45 % der Anteile an der IGP Sachverständigen GmbH (Gutachten und Brandschutz) und 99 % der Anteile an der Steinfurt Entwicklungs GmbH

### 1.3 GESCHÄFTSMODELL

Der IGP Advantag-Konzern verfügt über ein breites Spektrum innerhalb des Infrastrukturbereiches, das von der Klärung planungs- oder baurechtlicher Sondersituationen über die Generalplanung und Projektsteuerung sowie die Durchführung und Bauleitung bis zur Objekt- und Qualitätsüberwachung sowie Inbetriebnahme reicht. Im Laufe der 25-jährigen Unternehmensgeschichte hat die IGP Advantag-Gruppe eine Vielzahl an Immobilienprojekten im In- und Ausland erfolgreich begleitet. Der Konzern beschäftigte zum Geschäftsjahresende 148 eigene Mitarbeiter und kann auf weitere ca. 200 Fachkräfte aus zahlreichen Partnerunternehmen zurückgreifen,



mit denen überwiegend langjährige Geschäftsbeziehungen unterhalten werden.

Der Konzern verfügt mit der selbstentwickelten BIM-Software [überbau] über eine umfassende Lösung zur Prozessdigitalisierung. [überbau] ist ein ganzheitliches Managementsystem für die Immobilienbranche, mit der Bauherren, Generalunternehmer und ausführende Firmen erhebliche Kosten- und Zeiteinsparungen erzielen können. Die Software unterscheidet sich von den Systemen der Mitbewerber dadurch, dass sie nicht nur für die Planungsphase eingesetzt wird, sondern als einzige Lösung für die Leistungsphasen nach Ausschreibungen optimiert ist. [überbau] ordnet den unterschiedlichen Bauleistungen Informationen zu und visualisiert den Bauprozess. Die umfassende Softwarelösung übernimmt Steuerungs- und Dokumentationsaufgaben im Baumanagement zur effizienten und sicheren Projektsteuerung und bietet so mehr Kontrolle, Aktualität und Transparenz in allen Phasen des Bauprojekts.

Bis 2019 wurde [überbau] intern entwickelt und operativ eingesetzt. 2020 erfolgte der Vermarktungsstart von [überbau], die nun von der Tochtergesellschaft METIS SYSTEMS AG als SaaS Lösung vertrieben wird. Das skalierbare Geschäft mit [überbau] soll ein wachstumsstarkes und margenträchtiges Standbein des IGP Advantag-Konzerns werden und einen wachsenden Anteil an wiederkehrenden Erlösen generieren. Darüber hinaus bietet das hochskalierbare Softwaregeschäft eine positive Wirkung auf die Konzernmargen.

Die Advantag Services GmbH betreibt den Handel mit CO<sub>2</sub>-Emissionsrechten im Rahmen des verpflichtenden europäischen Emissionshandels ETS. Darüber hinaus ist die Advantag Services hinsichtlich des neu gestarteten Emissionshandels für die internationale Luftfahrtindustrie (CORSIA) als Mitglied der Singapur AirCarbon Exchange zugelassen sowie als Intermediär für das nationale Emissionshandelssystem nEHS an der European Energy Exchange EEX, welches 2021 begonnen hat und in den kommenden Jahren europaweit eingeführt werden soll. Zudem soll das EU ETS 2024 um die Sektoren Schifffahrt und Recycling ausgeweitet werden.

Die IGP Advantag-Gruppe verfolgt darüber hinaus das Ziel, durch Übernahmen und Minderheitsbeteiligungen in Deutschland zu wachsen, um so das eigene Leistungsspektrum über weitere Spezialbereiche zu vergrößern. Dabei betreibt der Konzern kein aktives Targeting, sondern nimmt überwiegend Opportunitäten wahr. Aus diesem Grund unterliegen potenzielle Beteiligungsszenarien keinem zeitlichen Horizont. Das finanzielle Volumen einer Beteiligungstransaktion bewegt sich in einem sechs- bis siebenstelligen Bereich.

Schließlich entwickelt die IGP Advantag planmäßig in den kommenden Jahren auch eigene Immobilienprojekte und beabsichtigt damit, die Wertschöpfungskette und die daraus entstehenden Ertragspotenziale signifikant zu vergrößern. Eigene Projektentwicklungen stellen einen wichtigen Expansionsschritt für die Gruppe mit erheblichem Beitrag zur weiteren Profitabilitätssteigerung dar. Hierbei liegt der Schwerpunkt weiterhin auf planungs- oder baurechtlich schwierigen Situationen, in denen die IGP Advantag-Gruppe über eine große Expertise verfügt, so dass der Zugang zu diesen Projekten oft zu attraktiven Konditionen erfolgt. Zunächst liegt der Fokus für das eigene Projektgeschäft auf den Regionen Rhein-Ruhr und Berlin. Mit dem Erwerb eines 5,5 ha großen Areals in Fürstenwalde hatte IGP hierbei im Geschäftsjahr 2022 den ersten Schritt getan. Entstehen soll dort ein Bildungs- und Gesundheitscampus, auf dem auch Wohnen möglich ist und der sich wenige Kilometer von der Tesla Gigafactory Grünheide entfernt befindet. Das Projekt soll in enger Zusammenarbeit mit verschiedenen Partnern bis 2027 vollständig realisiert werden. Ein Großteil des Areals wurde im Mai 2023 an einen Investor veräußert, welcher die Wohnbebauung unter Beteiligung der IGP Projekt GmbH durchführen wird. Die Projektentwicklung Jagdschloss Ensemble und der vorhandenen Bestandsgebäude wird auch weiterhin von der IGP - Gruppe realisiert.

#### 1.4 ORGANE UND MITARBEITER

Im Berichtszeitraum ergaben sich keine Veränderungen bei der Besetzung des Vorstandes. Die IGP Advantag AG wird von ihren Vorständen Stefan Gräf und Raik Oliver Heinzelmann geleitet.

Der Aufsichtsrat setzt sich aus vier Mitgliedern zusammen. Im Juni 2022 hatte der Aufsichtsratsvorsitzende Dipl.-Ing. Friedrich Orth mitgeteilt, sein Mandat mit Ablauf der Hauptversammlung am 31. August 2022 auf eigenen Wunsch aus persönlichen Gründen niederlegen zu wollen. Die Hauptversammlung wählte Herrn Dr. Markus Linnerz, Rechtsanwalt in Bonn, in den Aufsichtsrat, der ihn in seiner Sitzung am selben Tage zum Vorsitzenden wählte. Seine Stellvertreterin ist die Wirtschaftsprüferin Petra Wierzchowski. Weitere Mitglieder sind der Rechtsanwalt Burkard Dregger und die Architektin M.Sc. Jennifer Gräf.

Auf Konzernebene wurden im Jahresdurchschnitt 149,5 Mitarbeiter beschäftigt.

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

Zur Beurteilung der Chancen und Risiken sind für den IGP Advantag-Konzern das gesamtwirtschaftliche Umfeld in Deutschland sowie im Besonderen die Entwicklung des Immobilieninvestmentmarktes und der Bauindustrie von Bedeutung. Zwar spielen Teilbereiche wie der Tiefbau oder Logistikimmobilien bisher für den IGP Advantag-Konzern direkt keine Rolle. Allerdings strahlt die Kapazitätsauslastung der Branche insgesamt auch auf Bereiche aus, die IGP Advantag betreffen.

### 2.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG<sup>1</sup>

In **Deutschland** wuchs das BIP im Jahr 2022 um 1,8 %. Einem negativer Außenbeitrag (-1,3 %) gegenüber, da die Importe (6,0 %) deutlich stärker wuchsen als die Exporte (2,9 %).

Die Investitionen in Anlagen stiegen um 2,1 %, die Ausrüstungsinvestitionen sogar um 3,3 %. Starke Impulse verliehen dabei steuerliche Anreize zur Förderung der Elektromobilität, die zum Jahresende ausliefen. So stimulierte der starke Anstieg bei den Neuzulassungen gewerblicher Pkw zum Jahresende. Demgegenüber gingen die Bauinvestitionen aufgrund mehrerer belastender Faktoren und Sondereffekte um 1,7 % zurück. Insgesamt stiegen die Bruttoanlageinvestitionen um 0,4 %.<sup>1</sup>

Triebfeder waren die privaten Konsumausgaben (+4,3 %). Deren Grundlage bildete eine hohe Dynamik auf dem Arbeitsmarkt. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg im Jahresdurchschnitt trotz des ungünstigeren wirtschaftlichen Umfelds um 1,3 %, das Arbeitsvolumen um 1,4 %. Die Erwerbslosenquote sank trotz der Sonderentwicklung durch eine Vielzahl der aus der Ukraine Geflüchteten von 3,3 % auf 2,8 %<sup>2</sup> bzw. die Arbeitslosenquote nach der nationalen Statistik der Bundesanstalt für Arbeit von 5,7 % auf 5,3 %.<sup>3</sup>

Die Bruttomonatsverdienste von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern einschließlich Sonderzahlungen stiegen um 3,5 %. Da sich die Verbraucherpreise im selben Zeitraum aber um 6,9 % erhöhten, sanken die Reallöhne um 3,1 %.<sup>4</sup> Allerdings griffen wohl viele Verbraucher zur Finanzierung ihrer Ausgaben auf Ersparnisse zurück, die Sparquote sank von 15,1 % auf 11,4 %.<sup>5</sup>

Die Erholung zeigte sich insbesondere in freizeitnahen Konsumbereichen wie Beherbergung, Gaststätten, Unterhaltung und Kultur. Bis Mitte des Jahres wuchsen die realen Umsätze im Gastgewerbe deutlich und holten sogar einen Großteil der während der Pandemie erlittenen Einbußen auf. In der zweiten Jahreshälfte belasteten Kaufkraftverluste, die privaten Haushalte führen ihre Ausgaben für freizeitnahe Konsumzwecke deutlich zurück. Zugleich fehlte konsumnahen Dienstleistern zum Jahresende angesichts historisch hoher Krankenstände häufig qualifiziertes Personal. Im vierten Quartal sanken die privaten Konsumausgaben, vor allem die Ausgaben für Freizeitaktivitäten (-7,5 %) und Beherbergungs- und Gaststätdienstleistungen (-7,6 %) und Lebensmittel, Getränke und Tabakwaren (-3,6 %). Langlebige Konsumgüter (+5,0 %) profitierten ebenfalls vom lebhaften Absatz von Pkw, da viele Fahrzeugen, die zuvor wegen Lieferengpässen nicht produziert oder ausgeliefert werden konnten, nun verfügbar waren. Zudem lief zum Jahresende der Umweltbonus für Elektro- und Hybridfahrzeuge aus, so dass Käufe vorgezogen wurden.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> [https://gemeinschaftsdiagnose.de/wp-content/uploads/2023/04/GD\\_1\\_2023.pdf](https://gemeinschaftsdiagnose.de/wp-content/uploads/2023/04/GD_1_2023.pdf) Seite 89

<sup>2</sup> ebenda Seite 51

<sup>3</sup> [https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Wirtschaft/jahreswirtschaftsbericht-2023.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=10](https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Wirtschaft/jahreswirtschaftsbericht-2023.pdf?__blob=publicationFile&v=10) Seite 150 f.

<sup>4</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23\\_078\\_62321.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23_078_62321.html)

<sup>5</sup> <https://www.bundesbank.de/resource/blob/764252/64755f6721c03efa89f4d47dc0777859/mL/2023-04-monatsbericht-data.pdf> Seite 168

<sup>6</sup> [https://gemeinschaftsdiagnose.de/wp-content/uploads/2023/04/GD\\_1\\_2023.pdf](https://gemeinschaftsdiagnose.de/wp-content/uploads/2023/04/GD_1_2023.pdf) Seite 51



## 2.2 BRANCHENSITUATION

### Baugewerbe<sup>1</sup>

Die Bauinvestitionen litten unter hohen Baupreisen und steigenden Bauzinsen. Neben einer zunehmenden Anzahl von Stornierungen von Bauvorhaben belastete zum Jahresende auch das Wetter, da es im Dezember deutlich kälter war als im Vorjahr (1,8°C nach 2,6°C).<sup>2</sup> Das Baugewerbe verzeichnete einen Umsatzzuwachs um fast 14 % auf 562 Mrd. EUR. Alle Teilsegmenten berichteten hohes, zweistelliges Wachstum. Die Steigerungen waren allerdings allein Preiserhöhungen zuzuschreiben. Im Jahresdurchschnitt 2022 stiegen die Preise für Bauleistungen des Bauhauptgewerbes nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 16,7 %, so stark wie zuletzt im Jahr 1970.<sup>3</sup> Real sank der Umsatz branchenweit um 5,8 %.<sup>4</sup> Das Ausbaugewerbe verbuchte real einen Umsatzrückgang um 4,8 %.<sup>5</sup>

Trotz schwacher Konjunktur stieg die Zahl der Beschäftigten im Bauhauptgewerbe im Jahresdurchschnitt um knapp 1,7 % auf 926.660. Allerdings konnten kaum noch Fachkräfte im Inland rekrutiert werden, in den bauhauptgewerblichen Berufen übertraf die Zahl der offenen Stellen für Facharbeiter (17.400) deutlich die Zahl der Arbeitslosen (15.300). Bei Bauingenieuren kamen auf einen Arbeitslosen sogar drei offene Stellen. Die Zahl der (gewerblichen) Auszubildenden des Baugewerbes im 1. Lehrjahr lag mit rund 21.2000 zwar über der Zahl der Beschäftigten, die das Rentenalter erreichten (19.000 Abgänge). Allerdings brechen rund 30 % ihre Ausbildung ab. Drei Viertel des seit 2009 aufgebauten Personalbestandes entfielen auf ausländische Beschäftigte, ihr Anteil an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Bauhauptgewerbe stieg von 7,8 % auf 22,8 %. Hinzu kamen 2023 mehr als 80.000 Arbeitskräfte, die von ausländischen Baufirmen vorübergehend nach Deutschland entsandt wurden.<sup>6</sup>

1 <https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/auf-den-punkt-gebracht/baukonjunkturelle-lage-krieg-in-der-ukraine-bringt-baujahr-2022-ins-minus>

2 [https://www.dwd.de/DE/presse/pressemitteilungen/DE/2022/20221230\\_deutschlandwetter\\_dezember2022\\_news.html](https://www.dwd.de/DE/presse/pressemitteilungen/DE/2022/20221230_deutschlandwetter_dezember2022_news.html) und [https://www.dwd.de/DE/presse/pressemitteilungen/DE/2021/20211230\\_deutschlandwetter\\_dezember2021\\_news.html](https://www.dwd.de/DE/presse/pressemitteilungen/DE/2021/20211230_deutschlandwetter_dezember2021_news.html)

3 <https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/auf-den-punkt-gebracht/preisentwicklung-im-bauhaupt-gewerbe>

4 [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/02/PD23\\_072\\_441.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/02/PD23_072_441.html)

5 [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23\\_100\\_44131.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23_100_44131.html)

6 <https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/auf-den-punkt-gebracht/baukonjunkturelle-lage-krieg-in-der-ukraine-bringt-baujahr-2022-ins-minus> und <https://www.bgvht.de/download/entwicklung-der-baugewerblichen-umsaetze-im-bauhauptgewerbe-alle-betriebe/>

### Wohnungsbau

Mit dem Bau und der Sanierung von Wohnungen wurden 2022 in Deutschland rund 312 Mrd. EUR umgesetzt, rund 13 % mehr als 2021. Der nominale Zuwachs spiegelte vor allem höhere Baupreise wider. Lieferengpässe, der Mangel an Material und deutlich höhere Energiepreise belasteten im Jahresverlauf zunehmend. Die Baupreise dürften insgesamt um rund 15 % gestiegen sein, real ging der Umsatz damit um rund 2 % zurück.<sup>1</sup>

Die Anhebung der Leitzinsen durch die Europäische Zentralbank (EZB) schlug auf die Kreditzinsen durch. Die Zinsen für besicherte Wohnungsbaukredite mit einer Zinsbindung von 5 bis 10 Jahren stiegen nach Erhebungen der Deutschen Bundesbank von 1,09 % (Ende 2021) auf 3,36 % (Ende 2022).<sup>2</sup> Die Finanzierungsbedingungen verschlechterten sich zusätzlich durch höhere Kreditanforderungen der Banken. Zugleich sanken die verfügbaren Einkommen, viele private Haushalte mussten den Kauf oder den Bau von Wohnraum zurückstellen. In der zweiten Jahreshälfte gingen deutlich weniger Aufträge ein, laut einer Umfrage des ifo-Instituts klagten zudem im November knapp 17 % der Unternehmen über die Stornierung von Aufträgen.<sup>3</sup>

Die Probleme des Wohnungsbaus betrafen vor allem den Neubau. Insgesamt wurden 2022 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 295.300 Wohnungen fertiggestellt.<sup>4</sup> Damit wurde das Ziel der Bundesregierung, jährlich 400.000 neue Wohnungen zu bauen, wiederum deutlich verfehlt.

Demgegenüber konnte das Ausbaugewerbe die Produktion insgesamt stabil halten. Zwar dürfte auch hier der Umfang von Bauvorhaben teilweise reduziert worden sein, So gaben 24 % der Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft an, wegen der gestiegenen Preise Neubauprojekte aufgegeben zu haben. Deutlich geringer war die Zahl bei Modernisierungsprojekten (8 %).<sup>5</sup> Andererseits verfügten Handwerker vielerorts wieder über freie Kapazitäten, so dass der Auftragsbestand abgearbeitet werden konnte.

1 [https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw\\_01.c.862940.de/23-1-1.pdf](https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.862940.de/23-1-1.pdf) Seite 5 ff und Tabelle 4 auf Seite 13

2 <https://www.bundesbank.de/resource/blob/904654/9f38009b7c747cd2013c6200280bc8e4/mL/2023-02-monatsbericht-data.pdf> Seite 126 von 168 Seiten

3 <https://www.ifo.de/DocDL/sd-2023-01-bauwirtschaft.pdf> Seite 14

4 [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/05/PD23\\_199\\_31121.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/05/PD23_199_31121.html)

5 [https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw\\_01.c.862940.de/23-1-1.pdf](https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.862940.de/23-1-1.pdf) Seite 10 (8 von 13)

6 <https://bauwirtschaft-hessen.de/konjunkturentwicklung-bauhauptgewerbe-2023/>

7 [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23\\_095\\_31111.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23_095_31111.html)

8 <https://bauwirtschaft-hessen.de/konjunkturentwicklung-bauhauptgewerbe-2023/>

9 <https://www.bgvht.de/download/entwicklung-der-baugewerblichen-umsaetze-im-bauhauptgewerbe-alle-betriebe>

Einen weiteren Grund für die bessere Lage im Ausbaugewerbe liefern seit mehreren Jahren Aufträge zur energetischen Sanierung. Die massiv gestiegenen Preise für Heizenergieträger verliehen hier 2022 zusätzlich starke Impulse. Zudem wurde die Förderung solcher Maßnahmen durch öffentliche Mittel erneut deutlich ausgeweitet.

### Wirtschaftsbau<sup>6</sup>

Im Hochbau schwächte sich die Nachfrage in der zweiten Jahreshälfte aufgrund der Preissteigerungen und des Anstieges der Kreditzinsen ab. Nominal erreichten die Aufträge fast das Vorjahresniveau (-1 %), real entsprach das Volumen einem Rückgang um 15,7 %. Die Baugenehmigungen für Büro- und Verwaltungsgebäude sanken gemessen am umbauten Raum gegenüber 2021 um 16,7 %. Hier verschlechterten sich die Renditeerwartungen im Jahresverlauf stetig, viele Projekte wurden auf Eis gelegt. Demgegenüber wuchs die Nachfrage nach Lagergebäuden weiter. Die Zunahme dürfte auch die Erfahrungen aus den Folgen des Materialmangels und der Engpässe entlang der Lieferketten während der Corona-Pandemie widerspiegeln. Bei Handelsgebäuden ging die Investitionsneigung weiter zurück. Investitionen in Fabrikgebäude waren lediglich zu Beginn des Jahres gefragt. Nachdem Russland den Krieg gegen die Ukraine begann, schwächte sich die Dynamik deutlich ab.<sup>7</sup>

Im Tiefbau wurden Bauleistungen in Höhe von 19,5 Mrd. EUR beauftragt, real eine Stagnation. Der Anteil des Tiefbaus am Wirtschaftsbau stieg damit weiter und erreichte 46 %. Triebkraft verliehen die Investitionen in das Schienennetz, in Flughäfen und die Energieinfrastruktur.<sup>8</sup>

Der Umsatz im Wirtschaftsbau stieg nominal um 11,7 % auf knapp 57 Mrd. EUR (real: -4,4 %). Auf den Hochbau entfielen 32,2 Mrd. EUR (nominal +11,2 %), auf den Tiefbau 24,7 Mrd. EUR (nominal +12,5 %).<sup>9</sup>

## Öffentlicher Bau

Bund, Länder, Gemeinden und Gebietskörperschaften sind für das Bauhauptgewerbe wichtige Auftraggeber. Im langfristigen Durchschnitt entfallen nahezu 30 % des Branchenumsatzes auf den Öffentlichen Bau.<sup>1</sup> Allerdings sanken deren Investitionen 2022 real um 1,1 %. Auslöser waren vor allem die gestiegenen Preise, sodass die Auftragsvolumina aufgrund von Budgetrestriktionen verringert wurden.<sup>2</sup> Das betraf vor allem die Kommunen als Auftraggeber. Das Bauvolumen im öffentlichen Bau sank real um 1,0 %, der öffentliche Tiefbau (davon entfällt rund die Hälfte auf den Straßenbau, die andere Hälfte verteilt sich auf Brücken- und Tunnelbau, Leitungstiefbau, Wasserbau und Sportanlagen)<sup>3</sup> verbuchte ein leichtes Plus von 0,1 %.<sup>4</sup> Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass die Investitionen der Höhe nach nur auf Ebene des Bundes und der Länder über den Abschreibungen liegen. In den Kommunen übersteigen die Abschreibungen seit vielen Jahren das Investitionsvolumen, so dass dort netto ein Substanzverzehr stattfindet. Der Investitionsstau wurde vom Deutschen Institut für Urbanistik per Ende 2021 bereits auf mehr als 159 Mrd. EUR beziffert.<sup>5</sup>

## Immobilieninvestmentmarkt<sup>6</sup>

Auf dem deutschen Investmentmarkt wurden nach Berechnungen von CBRE und JLL im Jahr 2022 Immobilien im Volumen von 65,8 Mrd. EUR übertragen, 41 % weniger als im Rekordjahr 2021. Der Wert lag allerdings nur rund 8 % unter dem Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre. Auf Einzeltransaktionen entfiel ein Volumen von 38,6 Mrd. EUR (-27 %). Über Portfoliotransaktionen wurden 27,4 Mrd. EUR umgesetzt (-53 %). Auf eine starke erste Jahreshälfte folgte eine deutliche Zurückhaltung der Investoren. Risikofaktoren waren vor allem der Krieg in der Ukraine, die Abschwächung des Wirtschaftswachstums weltweit sowie höhere Finanzierungskosten. Zudem klafften die Preisvorstellungen auf Käufer- und Verkäuferseite

meist weit auseinander. Das Transaktionsvolumen im Jahresschlussquartal war das schwächste der vergangenen zehn Jahre.<sup>7</sup>

Eine besonders detaillierte Analyse der einzelnen Segmente des Investmentmarktes enthält wiederum das Research von BNP Paribas.

## Wohnimmobilien

In Wohnungsbestände (Portfolios mit mindestens 30 Wohneinheiten) wurden 2022 rund 13,1 Mrd. EUR investiert, rund 74 % weniger als im „Rekordjahr“ 2021, als allerdings mehr als 22 Mrd. EUR auf die Übernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia entfielen. Der Zehnjahresdurchschnitt wurde um rund ein Drittel unterschritten. Auf Bestandsportfolios entfielen 26,5 % des Transaktionsvolumens, mit 3,47 Mrd. EUR der niedrigste Wert der vergangenen 10 Jahre. Rund 150 Einzeltransaktionen addierten sich zu einem Anteil von 27 %. Der größte Anteil entfiel mit 34 % auf Projektentwicklungen. Unter den Käufergruppen fiel besonders das niedrige Volumen bei Immobilien-Aktiengesellschaften und REITs auf (1,22 Mrd. EUR; Anteil: 9,3 % nach 50,7 %). Der Rückgang dürfte aber zu einem Großteil auf die Übernahme Vonovia / Deutsche Wohnen zurückzuführen sein. Spezialfonds (Anteil: 29,6 % nach 9,3 %) und Investment Manager (20,0 % nach 16,3 %) investierten insgesamt mehr als 6,5 Mrd. EUR. Mit 47 % lag der Anteil der A-Städte auf Höhe des Vorjahres, aber um rund ein Drittel unter dem langjährigen Schnitt.<sup>8</sup>

## Gewerbeimmobilien

Bei Gewerbeimmobilien hat sich der Anteil von **Büroimmobilien** um 7 Prozentpunkte auf 41 % verringert. Trotz eines Umsatzrückganges um 28 % auf 22,3 Mrd. EUR blieb dieses Teilsegment aber das umsatzstärkste. Der Zehn-Jahresdurchschnitt wurde um rund 10 % unterschritten. Obwohl zum Jahresanfang nach Abklingen der Corona-Pandemie noch viele Angestellte im Homeoffice arbeiteten, startete der Büro-Investmentmarkt in Q1 mit einem Rekordumsatz (9,8 Mrd. EUR). Auch Q3 schien den zunehmenden Belastungen zu trotzen (5,7 Mrd. EUR). Das Schlussquartal fiel allerdings mit 3,4 Mrd. EUR besonders schwach aus. Als Begründung wurde vor allem eine Zurückhaltung bei großvolumigen Investments angeführt.<sup>1</sup>

Demgegenüber übertrafen **Logistik**objekte mit einem Umsatz von 10,1 Mrd. EUR das Rekordergebnis des Vorjahres um rund 3 %. Allerdings zeigte sich auch hier im Jahresverlauf eine deutliche Abschwächung (Q1: +133 %). Einzeltransaktionen (Umsatz: 5,4 Mrd. EUR; -12 %) und Portfolio-Deals (4,7 Mrd. EUR; +26 %) hielten sich die Waage. Unter den Käufergruppen dominierten Spezialfonds (Anteil: 30,6 %) sowie Immobilien-Aktiengesellschaften und REITs (19,6 %).<sup>2</sup>

**Einzelhandels**objekte steigerten ihren Anteil auf gut 17 %. Das Volumen legte um rund 7 % auf 9,4 Mrd. EUR zu, lag aber gut 20 % unter dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre. Einzeltransaktionen wiesen mit 5,4 Mrd. EUR den höchsten Umsatz seit 2019 aus, Portfoliodeals umfassten gut 4 Mrd. EUR. Hier stach die Übernahme der Deutschen EuroShop AG durch Oaktree Capital und die CURA Vermögensverwaltung heraus. Insgesamt waren vor allem Equity/Real Estate Fonds (Anteil: 24 %) als Investoren aktiv. Spezialfonds (22 %) dominierten die Einzeltransaktionen. Unter den Objektarten entfielen auf Fachmärkte gut 44 %, auf Shoppingcenter 28 % und auf Geschäftshäuser 21 %. Bei Kaufhäusern (7 %) dominierten die kleineren Größenklassen.<sup>3</sup>

Der **Hotel**markt verfehlte das Niveau des Jahres 2021 mit einem Investmentvolumen von knapp 1,9 Mrd. EUR um rund 25 % und den Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre um 43 %. Der Anteil am

Investmentmarkt sank auf 3,5 %. Besonders stark fiel der Rückgang bei Portfoliotransaktionen aus (77 % auf 231 Mio. EUR). Der Jahresschluss bot aber einen Hoffnungsschimmer: Q4 wies das zweitbeste Quartal seit 2019 aus. Da zudem ein Anteil von 45 % nach einer Großtransaktion auf ausländische Investoren entfiel, wurde die Wiederbelebung des Marktes als Zeichen für eine Trendwende gewertet. Den A-Standorten fehlten die typischen Geschäftsreisen, der Transaktionsumsatz sank um 55 % auf 806 Mio. EUR. Der Anteil der A-Standorte am Hotel-Investmentvolumen sank aber auf 43 %, der niedrigste Wert der vergangenen 10 Jahre. In der Reihenfolge der Städte führte Frankfurt vor München, Berlin und Stuttgart. Demgegenüber legten klassische Urlaubsregionen zu, da sich dort der Tourismus deutlich erholte.<sup>4</sup>

## Gesundheitsimmobilien

Im Teilsegment Healthcare-Investment (Anteil: 6 %) wurden mit 3,3 Mrd. EUR zwar rund 25 % weniger umgesetzt als im Rekordjahr 2021. Der zehnjährige Durchschnitt wurde aber um mehr als 30 % übertroffen. Der Umsatz wurde vor allem im ersten Halbjahr erzielt. Q3 (-22 %) und Q4 (37 %) lagen unter den Quartalsdurchschnitten der vergangenen fünf Jahre.

**Pflege**immobilien trugen mehr als die Hälfte zum Transaktionsvolumen bei (1,8 Mrd. EUR; 42 %). Das Segment **betreutes Wohnen** wies ebenfalls einen Rückgang aus (321 Mio. EUR). Demgegenüber erreichten Gesundheitsimmobilien (schwerpunktmäßig **Ärzt Häuser, Kliniken und Medizinische Versorgungszentren**) einen neuen Höchstwert (1,15 Mrd. EUR).

Relativ wenige Investments entfielen auf Portfoliodeals (43 %). Dies deutet darauf hin, dass sich Gesundheitsimmobilien zu einer eigenständigen Assetklasse entwickelt haben, in der eine Vielzahl unterschiedlicher Investoren gezielt auch Einzelobjekte erwirbt. So kauften offene Fonds, die ein breites Spektrum an Privatanlegern repräsentieren, Objekte für 454 Mio. EUR (Anteil: 14 %). Insgesamt aber dominierten weiterhin Spezialfonds mit 1,59 Mrd. EUR bzw. einem Anteil von rund 49 %, deutlich vor Immobilien Aktiengesellschaften und REITs (15 %).

<sup>1</sup> <https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/auf-den-punkt-gebracht/oeffentliche-bauinvestitionen>

<sup>2</sup> [https://gemeinschaftsdiagnose.de/wp-content/uploads/2023/04/GD\\_1\\_2023.pdf](https://gemeinschaftsdiagnose.de/wp-content/uploads/2023/04/GD_1_2023.pdf) Tabelle 2.13 auf Seite 54 f.

<sup>3</sup> <https://www.bau-innung.de/item/stoffpreisgleitklauseln-muster>

<sup>4</sup> [https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw\\_01.c.862940.de/23-1-1.pdf](https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.862940.de/23-1-1.pdf) Seiten 11 und 13

<sup>5</sup> <https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/auf-den-punkt-gebracht/oeffentliche-bauinvestitionen>

<sup>6</sup> <https://www.jll.de/de/presse/Deutscher-Investmentmarkt-beendet-2022-mit-angezogener-Handbremse> PDF-download unter: <https://www.cbre.de/insights/figures/deutschland-investment-figures-q4-2022#download-report>

<sup>7</sup> [https://www.cbre.de/-/media/cbre/countrygermany/insights/2023\\_cbre\\_real\\_estate\\_market\\_outlook\\_de.pdf](https://www.cbre.de/-/media/cbre/countrygermany/insights/2023_cbre_real_estate_market_outlook_de.pdf) Seite 11, <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investmentmarkt/deutschland-at-a-glance-q4-2022> und <https://www.jll.de/de/presse/Deutscher-Investmentmarkt-beendet-2022-mit-angezogener-Handbremse>

<sup>8</sup> <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/wohnungsmarkt/deutschland-at-a-glance-q4-2022> und zum Vergleich: <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/wohnungsmarkt/deutschland-at-a-glance-q4-2021> bzw. <https://www.presseportal.de/pm/50927/5411370> und zum Vergleich <https://www.presseportal.de/pm/50927/5114732>

<sup>1</sup> <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/buero-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance-q4-2022> bzw. <https://www.presseportal.de/pm/50927/5411369>

<sup>2</sup> <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/logistik-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance-q4-2022> bzw. <https://www.presseportal.de/pm/50927/5415314>

<sup>3</sup> <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/retail-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance-q4-2022> bzw. <https://www.presseportal.de/pm/50927/5411754>

<sup>4</sup> <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/hotel-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance-q4-2022>

Die starken Anstiege, u.a. bei den Energiepreisen und den Personalkosten, sowie die teilweise noch aufgetretene Pandemie belasteten viele Betreiber. Damit rückte das Betreiberrisiko für Investoren stärker in den Fokus. Allerdings fehlten oft ausreichend attraktive Verträge mit bonitätsstarken Betreibern als Grundlage für weitere Transaktionen. Projektentwicklungen einschließlich Forward-Deals, die den aktuell höheren Anforderungen entsprachen und zudem zeitgemäße Mietkonditionen auswiesen, erreichten einen Anteil von rund 23 %.<sup>1</sup>

### Bildungsimmobilien

Für 2022 hatten die Kommunen nach Erhebungen des KfW-Kommunalpanels 2023 als wichtigster Auftraggeber für Bauten im Segment Bildungsimmobilien Investitionen von rund 11,9 Mrd. EUR für Schulen (Vorjahr: 9,8 Mrd. EUR) und 3,5 Mrd. EUR für Kindertagesstätten (3,4 Mrd. EUR) in ihren Haushalten eingeplant. Angesichts der starken Preissteigerungen im Bausektor dürften die Kommunen damit real weniger investiert haben als 2021. Berücksichtigt man die Investitionen, die notwendig sind, um den Bestand bei Qualität und Kapazität auf den aktuell als angemessen angesehenen Stand zu heben, errechnet sich in den Kommunen ein überfälliges Investitionsvolumen zum Jahresende von 47,4 Mrd. EUR bei Schulgebäuden und von 11,9 Mrd. EUR bei Kitas, 1,9 Mrd. EUR bzw. 1,5 Mrd. EUR mehr als Ende 2021.<sup>2</sup>

### Green Buildings<sup>3</sup>

Mittlerweile sind in Deutschland mehr als 2.800 Gebäude als Green Buildings zertifiziert. Die meisten Zertifikate wurden von DGNB ausgestellt (1.670), gefolgt von BREEAM (660) und LEED (490). In als Green Buildings zertifizierte Gebäude wurden 2022 ca. 11,2 Mrd. EUR investiert, rund 10 % weniger als im Vorjahr (12,4 Mrd. EUR). Da im Investmentmarkt in Einzelobjekte insgesamt rund 25 % weniger investiert wurden (36,5 Mrd. EUR nach 48 Mrd. EUR im Jahr 2021), stieg der Anteil der „grünen“ Gebäudekategorie von 25,7 % auf 30,6 %, ein neuer Höchststand.<sup>4</sup>

ESG-Kriterien haben inzwischen einen sehr hohen Stellenwert bei den Investitionsentscheidungen der Asset-Manager erreicht. Allerdings bleiben einige Detailfragen zur Taxonomie und der Offenlegungsverordnung der EU noch unbeantwortet. Weiterhin fehlt ein klarer Rahmen für die Einordnung und Anerkennung eines Publikumsfonds als Artikel 8 oder 9 Fonds. Institutionelle Anleger, die im Vorjahr 50 % bis 59 % ihrer Anlagen in zertifizierte Green Buildings investiert hatten, bauten diesen Anteil 2022 auf über 60 % aus: Versicherungen von 59 % auf 72 %, geschlossene Fonds von 53 % auf 67 % und offene Fonds von 55 % auf 62 %. Regionale Schwerpunkte blieben dabei A-Standorte, wo 80 % dieser Gebäudeinvestitionen getätigt wurden (nach 87 % im Vorjahr).

Büroobjekte waren wie im gesamten Investmentmarkt auch bei Green Buildings die größte Assetklasse, dort stieg ihr Anteil auf 46 % nach 38 % (2021) und 34 % (2020). Die Entwicklung wurde vor allem von großen internationalen Gesellschaften getrieben. Einen starken Anstieg wiesen auch Logistikimmobilien aus, bei denen der Anteil „grüner“ Objekte von 16,5 % auf 27 % stieg.

### Emissionshandel

Ergänzend zum EU-ETS startete 2021 in Deutschland das nationale Emissionshandelssystem (nEHS) für die Bereiche Wärme und Verkehr, um dort den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu senken. Bis 2022 waren zunächst nur die Hauptbrennstoffe Benzin, Diesel, Heizöl, Flüssig- und Erdgas Teil des nEHS, ab 2023 folgen alle weiteren Brennstoffe, darunter auch Kohle. Im Rahmen des nEHS gilt zunächst bis 2025 ein gesetzlich festgelegter Festpreis. Die Festpreisauktionen für ein nEHS-Zertifikat und damit für eine Tonne CO<sub>2</sub> starteten in 2021 mit 25 EUR, werden bis 2025 schrittweise auf 55 EUR ansteigen und sich ab 2026 durch Angebot und Nachfrage bestimmen, wobei eine Deckelung bei 65 EUR erfolgt.<sup>1</sup> Am 22. September 2022 endete im Rahmen der Nachkaufregel gemäß BEHG der Verkauf von nEZ mit Fälligkeit 2021 und einem Festpreis von 25 EUR. Mit rund 18,5 Mio. Zertifikaten wurde das insgesamt für diese Fälligkeit zugelassene Nachkaufvolumen von den BEHG-Verantwortlichen zu etwa 64 % ausgeschöpft. Damit wurden seit 2021 insgesamt 305,8 Millionen nEZ mit Fälligkeit 2021 im Gesamtwert von rund 7,6 Milliarden EUR erworben.

Im Gesamtjahr 2022 haben sich insgesamt 159 verschiedene Käufer im Primärmarkt beteiligt (ohne die indirekte Teilnahme von Käufern über Intermediäre). Am Jahresende 2022 waren zum direkten Verkauf auf der EEX-Plattform 183 Teilnehmer offiziell zugelassen. Für den indirekten Zugang zum Handel waren mehr als 1.400 Registerkonten bei der EEX hinterlegt, was die vergleichsweise hohe Zahl an Intermediären widerspiegelt.

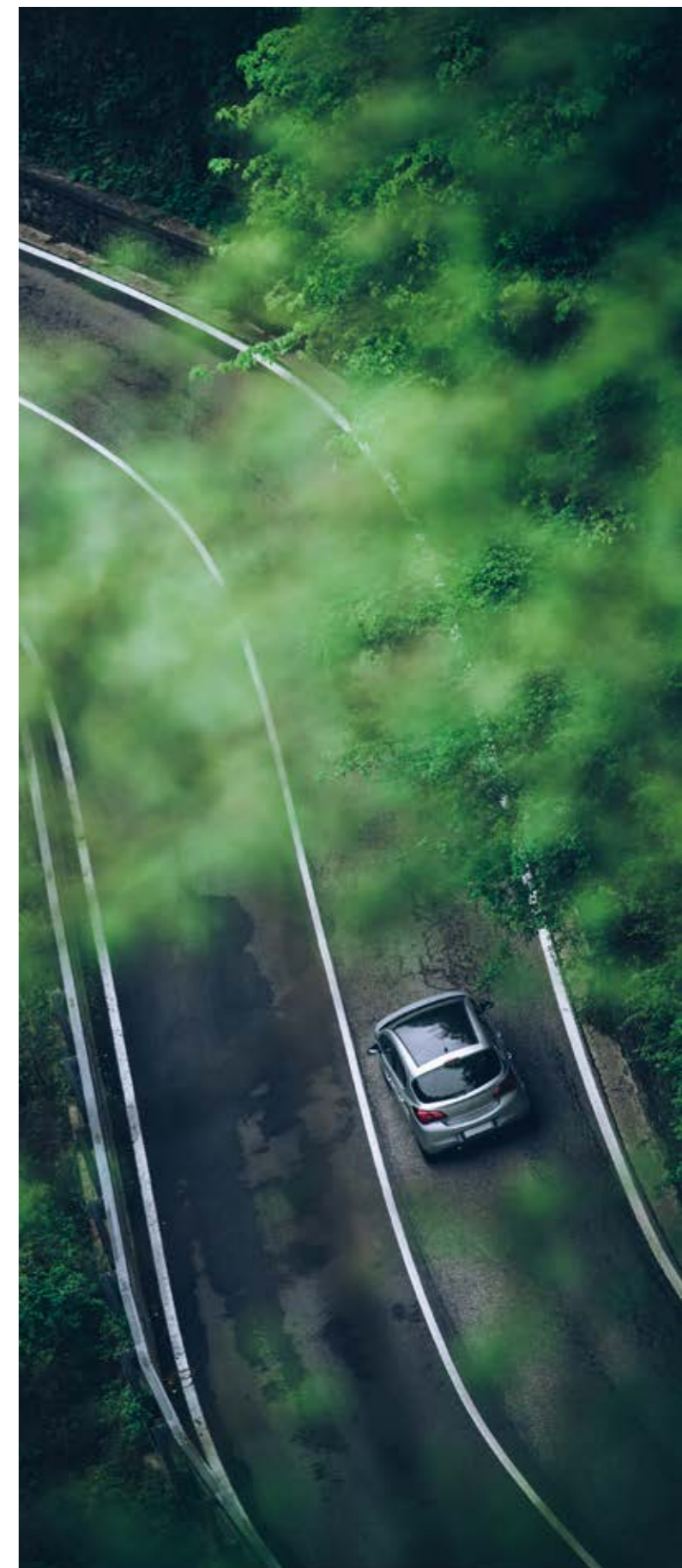
<sup>1</sup> <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/healthcare-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance-q4-2022>

<sup>2</sup> <https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Konzernthemen/Research/PDF-Dokumente-KfW-Kommunalpanel/KfW-Kommunalpanel-2023.pdf> Seite 1, 11, 15 und 16 (bzw. im PDF Seiten 5, 15, 19 und 20 von 42), Vorjahr: <https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Konzernthemen/Research/PDF-Dokumente-KfW-Kommunalpanel/KfW-Kommunalpanel-2022.pdf> Seite 10

<sup>3</sup> <https://www.realestate.bnpparibas.de/sites/default/files/document/2022-02/green-building-investmentmarkt-deutschland-2022.pdf>  
Vorjahreszahlen: <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investmentmarkt/deutschland-market-focus-2022> bzw. <https://www.presseportal.de/pm/50927/5463120> und Vorjahr: <https://www.presseportal.de/pm/50927/5150504>

<sup>4</sup> <https://www.presseportal.de/pm/50927/5411369> und Vorjahr: <https://www.presseportal.de/pm/50927/5114737>

<sup>1</sup> <https://www.gesetze-im-internet.de/behg/BJNR272800019.html>



Im Gesamtjahr 2022 wurden an 95 Verkaufsterminen rund 198 Millionen nEZ mit Fälligkeit 2022 im Gesamtwert von rund 6 Mrd. EUR verkauft. Der höchste Monatserlös wurde im November mit knapp 2,3 Mrd. EUR verzeichnet. Damit wurden 2022 deutlich weniger Zertifikate als im Vorjahr veräußert (2021: rund 287 Millionen Zertifikate). Maßgeblich für den Rückgang dürfte eine Änderung des BEHG gewesen sein. Mitte November beschloss der Bundestag, die Erhöhungen des CO<sub>2</sub>-Preises um ein Jahr zu verschieben. Nun beträgt der Preis im Jahr 2023 wie im Vorjahr 30 EUR je Tonne (statt wie zuvor gesetzlich vorgesehen 35 EUR), steigt 2024 auf 35 EUR (statt auf 45 EUR) und 2025 auf 45 EUR statt auf 55 EUR). Damit kosten Zertifikate in den Jahren 2022 und 2023 einheitlich 30 Euro. Einige Unternehmen dürften den Erwerb von benötigten Zertifikaten daher verschoben haben, da für die Emissionen des Jahres 2022 nun nEHS-Zertifikate sowohl mit der Fälligkeit 2022 als auch 2023 abgegeben werden können.

Im Jahr 2022 wurden an der EEX insgesamt rund 84,5 Millionen EUA und EUAA (2021: 101 Millionen) für Deutschland versteigert (Primärmarkt). Der volumengewichtete Durchschnittserlös pro Berechtigung lag bei 80,32 EUR (2021: 52,50 EUR). Der höchste Preis seit Beginn der Versteigerungen im Jahr 2010 wurde bei der EUA-Auktion am 19. August mit 96,87 EUR erzielt. Der Durchschnittserlös pro Berechtigung lag 2022 um mehr als 50 % höher als 2021. Trotz deutlich gesunkener Auktionsmengen lagen die Gesamterlöse 2022 mit 6,8 Mrd. EUR damit um knapp 30 % über dem Vorjahreswert (5,3 Mrd. EUR).

Im Berichtszeitraum stand der deutschen Auktionsmenge von 84,5 Millionen EUA ein kumuliertes Handelsvolumen am relevanten Sekundärmarkt für Emissionsberechtigungen in Höhe von rund 9,1 Milliarden EUA (2021: 12 Milliarden EUA) gegenüber, einschließlich des OTC-Volumens der London Energy Brokers' Association (LEBA). Das Handelsvolumen am Sekundärmarkt sank 2022 gegenüber dem Vorjahr um 25 % auf den niedrigsten Stand seit 2019.

Nach dem starken Anstieg im Jahr 2021, als der EUA-Preis knapp 150 % zulegte, prägte eine Seitwärtsbewegung das Jahr 2022, allerdings mit hohen Preisschwankungen. Nachdem sich der Aufwärtstrend bis Anfang Februar bis zu einem neuen Hoch von über 98 EUR fortsetzte, folgte eine deutliche Korrektur. Auslösendes Moment waren u.a. außergewöhnlich hohe Preisschwankungen auf den internationalen Energiemärkten. Der EUA-Preis fiel Anfang März kurzzeitig auf den Jahrestiefstand von 55 EUR. Bis Mitte August erholte sich der EUA-Referenzkontrakt auf 99,22 EUR, den höchsten Stand seit dem Start des Handels im EU-ETS im Jahr 2005. Nach einem erneuten Rückgang bis auf rund 65 EUR notierte der EUA-Referenzkontrakt zum Handelsschluss am 30. Dezember bei 83,97 EUR, 5 % über dem Jahresanfangswert.

Aufgrund der deutlich höheren EUA-Durchschnittspreise wurde auf dem Sekundärmarkt mit rund 700 Mrd. EUR (2021: rund 650 Mrd. EUR) eine neue Höchstmarke beim Umsatz erreicht.

Auf dem Primärmarkt für Luftverkehrsberechtigungen (**EUAA**) wurden für Deutschland 586.500 EUAA im Gesamtwert von rund 40 Millionen EUR versteigert, der Zuschlagpreis lag bei 68,62 EUR je Tonne CO<sub>2</sub>. Von den Mitgliedstaaten wurden insgesamt rund 3,7 Millionen EUAA Spot-Kontrakte versteigert (2021: 3,8 Millionen). Das Handelsvolumen auf dem Sekundärmarkt umfasste rund 1,6 Millionen EUAA (2021: 6,8 Millionen). Im Vergleich zum EUA-Sekundärmarkt war die Liquidität auf dem EUAA-Sekundärmarkt damit deutlich niedriger, nicht zuletzt, da EUAA nun auch für stationäre Anlagen verwendet werden können

Die Einnahmen aus dem EU-ETS und dem nEHS werden in voller Höhe an den Klima- und Transformationsfonds (KTF) überwiesen. Dieses Sondervermögen fördert aktuell Bundesprogramme im Gebäudebereich, die Weiterentwicklung der Elektromobilität inklusive des Ausbaus der Ladeinfrastruktur, den Aufbau der Wasserstoffindustrie und Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz. Zudem werden Mittel verwendet, um Einnahmeausfälle auszugleichen, nachdem die EEG-Umlage zur Reduzierung der Stromkosten abgeschafft worden war.<sup>1</sup>

### 3. GESCHÄFTSVERLAUF

In der Sparte Baudienstleistungen bestand die Auftraggeberstruktur 2022 vor allem aus privaten Bauherren. In den Vorjahren dominierten öffentliche Auftraggeber. Öffentliche bzw. halböffentliche Auftraggeber bleiben aber ein wichtiges Marktsegment für die IGP-Gruppe. Seit Jahren arbeitet die IGP vertrauensvoll mit öffentlichen Auftraggebern, wie der Stadt Berlin, der Charité Universitätsmedizin Berlin, der FBB Flughafengesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH sowie mehreren Wohnungsbaugesellschaften in Berlin und München zusammen.

Die erste Hälfte des Jahres 2022 stellte die deutsche Wirtschaft vor gewaltige Herausforderungen. Nachdem russische Truppen am 24. Februar die Ukraine überfallen hatten, wurden viele Lieferketten unterbrochen, verstärkt durch Sanktionen der Europäischen Union. In der Folge stiegen die Preise auf den Energie- und Rohstoffmärkten massiv. Im zweiten Halbjahr hat sich das fundamentale Umfeld weiter stark eingetrübt.

Die stark gestiegenen Preise für Erdgas und Heizöl trieben das Interesse nach Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs von Bestandsgebäuden massiv an. Die IGP konnte hier als Wettbewerbsstärke die jahrelange Erfahrung aus der Sanierung von Gebäuden einbringen. Neben der energetischen Sanierung rückte dabei die Beratung in den Vordergrund. Mit dem Energie-Effizienz-Konzept von IGP Green Solutions, einer Kooperation von IGP Projekt, IGP Ingenieur und Advantag Services hat der Konzern ein Angebot entwickelt, das vor allem für große Krankenhäuser und Universitäten in Deutschland finanziell attraktive Lösungen auf dem Weg zur Klimaneutralität bietet. Die Akquisition neuer Aufträge wurde durch das bereits eng geknüpfte Netzwerk im Gesundheitssektor unterstützt.

Im Bereich des CO<sub>2</sub>-Zertifikatehandels wurden neben den Handelsaktivitäten im Bereich des verpflichtenden EU-Emissionshandels bereits neue Kunden im verpflichtenden nationalen Emissionshandelsystem (nEHS) gemäß Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) gewonnen. Der Anteil des Umsatzes für die öffentlichen Hand hat im Berichtsjahr ca. 23% betragen.

#### 3.1 ERTRAGSLAGE

Vorabhinweis: Die seit dem 1. Juni 2021 vollkonsolidierte BRH Generalplaner GmbH trug im Geschäftsjahr 2022 ganzjährig zur Konzernergebnisrechnung bei (Vorjahr: sieben Monate), weitere Konsolidierungseffekte fielen nicht ins Gewicht.

Angesichts der Unsicherheiten bezüglich der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, die sich aus dem Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine ergaben, hatte der Vorstand am 8. April 2022 vorerst auf eine Guidance für das Geschäftsjahr 2022 verzichtet, allerdings aufgrund der verschobenen Projektabrechnungen, des deutlich gestiegenen Auftragsbestandes sowie des regen Interesses am Handel von Emissionszertifikaten eine positive Unternehmensentwicklung erwartet.

Am 22. Juli 2022 konkretisierte der Vorstand die Prognose. Für die Gesamtleistung wurde eine Bandbreite zwischen 65,0 und 70,0 Mio. EUR avisiert, für das Konzernergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen (EBITDA) eine Bandbreite zwischen 2,5 und 4,0 Mio. EUR. Diese hohen Spannen wurden bewusst gewählt, um das Risiko eines sich verschlechternden Marktumfelds angesichts des Krieges in der Ukraine, der hohen Inflation und des Zinsumfeldes adäquat zu berücksichtigen. Weitere Prognoserisiken bargen mögliche staatliche Eingriffe in den Energiehandel. Fraglich blieb zum Zeitpunkt der Prognose zudem, in welchem Umfang die Gasmangellage den Bedarf an nationalen Emissionszertifikaten beeinflusst.

Mit einer Gesamtleistung von 64,138 Mio. EUR verfehlte der Konzern den unteren Wert der Prognosespanne (65,0 Mio. EUR) leicht. Bei den Baudienstleistungen verzögerten Personalengpässe in den Behörden und auf vielen Baustellen die Abnahme von erbrachten Leistungen auch das Geschäftsjahr 2022. Auf den europäischen Märkten für Emissionszertifikate sank das Handelsvolumen 2022 gegenüber dem Vorjahr deutlich. Diesem Trend konnte sich auch Advantag Services nicht entziehen. Die starke Zurückhaltung vieler Kunden nach dem Beginn des Krieges, den Russland gegen die Ukraine führte, schwächte sich erst gegen Jahresende ab. Zudem belastete eine Gesetzesänderung im nationalen Emissionshandel: Nun beträgt der CO<sub>2</sub>-Preis im Jahr 2023 unverändert 30 EUR je Tonne. Einige Unternehmen dürften daher den Erwerb von benötigten Zertifikaten verschoben haben, da für die Emissionen des Jahres 2022 nun nEHS-Zertifikate sowohl mit der Fälligkeit 2022 als auch 2023 zum Preis von 30 EUR verwendet werden können. Dem niedrigeren Handelsvolumen an den Börsen konnte sich Advantag Services nur teilweise entziehen.

Das Konzernergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen (EBITDA) lag mit 1,011 Mio. EUR deutlich unterhalb der Prognose.

<sup>1</sup> [https://www.dehst.de/SharedDocs/downloads/DE/nehs/verkaufsberichte-nehs/2022/2022-Q4-und-jahresbericht\\_verkaufsbericht.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=4](https://www.dehst.de/SharedDocs/downloads/DE/nehs/verkaufsberichte-nehs/2022/2022-Q4-und-jahresbericht_verkaufsbericht.pdf?__blob=publicationFile&v=4)



### 3.1.1 Erläuterung Konzernerlöse

Der IGP Advantag-Konzern erlöste im Geschäftsjahr 2022 mit dem Emissionshandel rund 30,346 Mio. EUR (Vorjahr: 34,485 Mio. EUR) bzw. 53,7 % (69,9 %) des Umsatzes. Auf Bauprojekte entfielen 25,810 Mio. EUR (Vorjahr: 14,561 Mio. EUR), entsprechend 45,7 % (29,5 %) der Konzern-Umsatzerlöse. Der Anstieg um 77 % war vor allem von einem deutlichen Zuwachs bei der IGP Projekt GmbH getrieben. Im Bereich „übrige“ wurden 350 Tsd. EUR erlöst nach 307 Tsd. EUR im Vorjahr, entsprechend 0,6 % nach 0,6 % der Konzern-Umsatzerlöse.

### 3.1.2 Erläuterung Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Auch im Geschäftsjahr 2022 waren noch stark Auswirkungen der COVID-19-Pandemie spürbar. Weiterhin fehlten vielerorts krankheitsbedingt Mitarbeiter, sowohl bei Geschäftspartnern als auch in den Behörden, zeitweise auch im Konzern. Mehrere Baugenehmigungen wurden noch nicht erteilt, die Abnahmen bei großen Projekten verzögerten sich weiter, teilweise erheblich zwischen mehreren Monaten und über ein Jahr. Trotzdem gelang es, mehrere Großprojekte (z.B. die Lose 1 und 2 am Berliner Flughafen BER) abzurechnen. Bei einem anderen größeren Projekt konnte die ursprünglich für 2021 geplante Teilschlussrechnung gestellt werden. Baufortschritte wurden beim Umbau des Hotels in der Schaperstraße in Berlin-Wilmersdorf zu einer Klinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie sowie beim Mauritius Health & Care Campus in Steinfurt realisiert.

Der IGP Advantag Konzern hat im Geschäftsjahr 2022 Gesamt-Umsatzerlöse in Höhe von 56,506 Mio. EUR (Vorjahr: 49,353 Mio. EUR), Bestandsveränderungen in Höhe von 6,476 Mio. (Vorjahr: 15,309 Mio. EUR) sowie, sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 1,156 Mio. EUR (Vorjahr: 1,040 Mio. EUR) erwirtschaftet. Die Gesamtleistung lag damit bei 64,138 Mio. EUR (Vorjahr: 65,702 Mio. EUR).

Der Aufwand für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (RHB) betrug 30,234 Mio. EUR (34,175 Mio. EUR), wobei es sich hierbei um den Einkauf von Emissionszertifikaten handelte. Der Aufwand für bezogene Leistungen sank leicht von 15,365 Mio. EUR auf 14,386 Mio. EUR und enthielt wie im Vorjahr überwiegend Posten für Dienstleistungen, die durch Nachunternehmer im Bereich Architektur und technische Dienstleistungen erbracht wurden. Der Aufwand für Material und bezogene Leistungen betrug im Geschäftsjahr 2022 damit 44,619 Mio. EUR (nach 49,540 Mio. EUR). Der

daraus resultierende Rohertrag lag mithin bei 19,518 Mio. EUR nach 15,123 Mio. EUR. Die Rohertragsquote stieg von 24,6 % auf 30,4 % der Gesamtleistung.

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte der IGP Advantag Konzern 149,5 Mitarbeiter, 6 % mehr als im Vorjahr (141). Der höhere Personalaufwand (10,245 Mio. EUR nach 9,087 Mio. EUR; +12,7%) war vor allem auf die gestiegene Zahl an Mitarbeitern, die Übernahme der BRH Generalplaner GmbH sowie auf Tariflohnsteigerungen zurückzuführen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen mit 8,263 Mio. EUR um 33 % über dem Niveau des Vorjahres (6,190 Mio. EUR). Daraus resultierte ein EBITDA in Höhe von 1,011 Mio. EUR (886 Tsd. EUR), dies entspricht 1,6 % (1,3 %) der Gesamtleistung.

Mit Baudienstleistungen werden grundsätzlich deutlich höhere Umsatzmargen erwirtschaftet als im Handelsbereich. Die Ergebnisse hängen allerdings stark vom Fortschritt einzelner Bauprojekte ab. Erst wenn Projekte für Dritte mit Abnahme bzw. Schlussrechnung umsatzwirksam werden, wird auch das Ergebnis realisiert.

Auch im Geschäftsjahr 2022 verzögerte sich die Abrechnung bei mehreren Großprojekten. Zudem waren bis zum Stichtag, der für die Bilanzerstellung relevant ist, das Baurecht bei mehreren Grundstücken sowie die Baugenehmigung bei mehreren Projekten noch nicht erteilt worden. Die Umsätze hieraus verschieben sich damit in Folgeperioden.

Der Anstieg der Abschreibungen um 9,7% von 2,879 Mio. EUR (2,624 Mio. EUR), war vor allem den höheren Abschreibungen auf den Firmenwert (2,574 Mio. EUR nach 2,325 Mio. EUR) geschuldet, da die BRH Generalplaner GmbH nun ganzjährig konsolidiert wurde. Das EBIT von 1,868 Mio. EUR entsprach einer Umsatzmarge von -3,3 % (Vorjahr: (-1,734 Mio. EUR bzw. 3,5%). Im Finanzergebnis schlugen sich vor allem die deutlich gestiegenen Zinssätze am Kapitalmarkt sowie die höheren Verbindlichkeiten nieder. Niedrigeren Zinserträgen (34 Tsd. EUR nach 59 Tsd. EUR) standen Aufwendungen von 421 Tsd. EUR nach 172 Tsd. EUR gegenüber. Abzüglich des Finanzergebnisses in Höhe von -387 Tsd. EUR (nach 113 Tsd. EUR) beträgt das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) -2,255 Mio. EUR. Im Vorjahr war ein Verlust von 1,851 Mio. EUR ausgewiesen worden. Nach Abzug des gestiegenen Steueraufwandes (626 Mio. EUR nach 522 Tsd. EUR), stellt sich der Konzernfehlbetrag auf 2,880 Mio. EUR (2,373 Mio. EUR). Darin enthalten waren Gewinne von 73 Tsd. EUR (Vorjahr: 7,6 Tsd. EUR), die auf Anteile Dritter am Konzernergebnis entfielen.

## 3.2 FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Die Finanz- und Vermögenslage hat sich im Berichtsjahr wie nachstehend erörtert entwickelt.

### 3.2.1 Erläuterung Konzernbilanz

Die Bilanzsumme des IGP Advantag-Konzerns belief sich zum Ende des Geschäftsjahres 2022 auf 72,779 Mio. EUR (2021: 61,800 Mio. EUR). Die Bilanzverlängerung um 10,979 Mio. EUR ergab sich vor allem aus dem höheren Bestand an laufenden, noch nicht abgerechneten Projekten. Die Gräf Gardinen und Raumausstattungs GmbH & Co. KG wird erst im Jahr 2023 vollkonsolidiert in die Konzernbilanz einbezogen.

### 3.2.2 Aktiva

Das Anlagevermögen beträgt 39,271 Mio. EUR (2021: 35,964 Mio. EUR) und wird dominiert vom Firmenwert, der über einen Zeitraum von 15 Jahren linear abgeschrieben wird. Der Firmenwert sank im Berichtszeitraum u.a. durch planmäßige Abschreibungen um brutto 2,381 Mio. EUR auf 31,529 Mio. EUR. Das Umlaufvermögen beträgt 33,404 Mio. EUR (2021: 25,748 Mio.). Davon entfallen 21,664 Mio. EUR (Vorjahr: 13,174 Mio. EUR) auf Vorräte, deren Zunahme auf gestiegene unfertige Leistungen zurückzuführen ist. Auf Forderungen entfallen 7,141 Mio. EUR (Vorjahr: 8,914 Mio. EUR). Der Rückgang ergab sich vor allem durch signifikante Wertberichtigungen und Abschreibungen in Höhe von 2,480 Mio. EUR. Die liquiden Mittel belaufen sich auf 4,566 Mio. EUR (Vorjahr: 3,627 Mio. EUR).

### 3.2.3 Passiva

Die Rückstellungen belaufen sich auf 5,513 Mio. EUR (5,792 Mio. EUR), davon 227 Tsd. EUR (Vorjahr: 86 Tsd. EUR) Steuerrückstellungen und 5,285 Mio. EUR (Vorjahr: 5,706 Mio.) sonstige Rückstellungen. In den sonstigen Rückstellungen wurden insbesondere ausstehende Rechnungen für gestiegene Fremdleistungen berücksichtigt sowie Urlaubsansprüche und Personalkosten, Risiken aus Schadensersatzleistungen sowie Kosten der Konzern- und Jahresabschlussprüfung und -prüfung. Die gesamten Verbindlichkeiten des IGP Advantag-Konzerns belaufen sich auf 38,719 Mio. EUR (Vorjahr: 24,529 Mio. EUR) und sind, mit Ausnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der Anleihen, zum Großteil kurzfristiger Natur. Die größten Posten innerhalb der Verbindlichkeiten entfallen mit 13,885 Mio. EUR auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr: 0 EUR), mit 11,154 Mio. EUR (Vorjahr: 9,550 Mio. EUR) auf erhaltene Anzahlungen aus Bestellungen sowie mit 6,997 Mio. EUR (Vorjahr: 7,231 Mio. EUR) auf sonstige Verbindlichkeiten, davon

3,689 Mio. EUR aus Steuern (Vorjahr: 3,318 Mio. EUR). Auf Anleihen der Auximio AG entfielen unverändert 300 Tsd. EUR.

## 3.3 ERLÄUTERUNG KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

Aus laufender Geschäftstätigkeit flossen im Geschäftsjahr 2022 liquide Mittel in Höhe von 3,483 Mio. EUR ab (im Vorjahr flossen 154 Tsd. EUR zu). Die Abschreibungen (2,879 Mio. EUR) glichen der Höhe nach den Jahresfehlbetrag (2,880 Mio. EUR) nahezu aus. Die sonstigen Rückstellungen sanken um 420 Tsd. EUR, im Vorjahr war hier eine Zunahme von 3,589 Mio. EUR verbucht worden. Zudem schlugen deutliche Veränderungen im Umlaufvermögen durch. Das Vorstandsvermögen nahm durch den Anstieg der unfertigen Leistungen um 8,490 Mio. EUR zu. Zugleich gingen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um 1,773 Mio. EUR zurück, die Rechnungsabgrenzungsposten stiegen um 17 Tsd. EUR. Insgesamt ergab sich hieraus ein Mittelabfluss von 6,733 Mio. EUR nach 3,503 Mio. EUR im Vorjahr. Zuwächsen bei den erhaltenen Anzahlungen aus Bestellungen (1,604 Mio. EUR), den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (1,133 Mio. EUR) und den sonstigen Verbindlichkeiten (ohne die Auszahlungen für den Erwerb von konsolidierten Unternehmen: 2,966 Mio. EUR) standen Abnahmen vor allem bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (-2,182 Mio.) gegenüber. Insgesamt ergab sich hieraus ein Mittelfzufluss von 3,096 Mio. EUR nach 2,487 Mio. EUR im Vorjahr.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug -9,484 Mio. EUR (-3,988 Mio. EUR) und bestand aus Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände (503 Tsd. EUR nach 159 Tsd. EUR) und in das Finanzanlagevermögen 5,746 Mio. EUR (872 Tsd. EUR). In den Erwerb von konsolidierten Unternehmen flossen 3,200 Mio. EUR (2,915 Mio. EUR). Für Investitionen in das Sachanlagevermögen wurden 36 Tsd. EUR ausgezahlt (47 Tsd. EUR).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Berichtszeitraum 13,900 Mio. EUR (2,074 Mio. EUR) und ergab sich aus der Aufnahme von Darlehen (13,885 Mio. EUR). Im Vorjahr waren aus der Aufnahme von Krediten von Gesellschaftern 2,00 Mio. EUR zugeflossen.

Die Finanzmittelfonds (Kassenbestand und frei verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten) des IGP Advantag-Konzerns betragen zum 31. Dezember 2021 3,626 Mio. EUR und sind zum 31. Dezember 2022 um 940 Tsd. EUR auf 4,566 Mio. EUR gestiegen. Zum Bilanzstichtag verfügte der Konzern über eine Kreditlinie von 2,5 Mio. EUR, die nicht in Anspruch genommen war.

### 3.4 BEURTEILUNG DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DURCH DEN VORSTAND

Der Vorstand der Gesellschaft sieht sich durch den Geschäftsverlauf trotz der Verzögerungen bei Bauprojekten in der Unternehmensstrategie bestätigt. Insgesamt hat sich die Geschäftsentwicklung aus Sicht der Konzernleitung im Bereich der Dienstleistungen im Immobiliensektor aufgrund der Verschiebungen einiger Projekte sowie im Bereich des Emissionshandels aufgrund der Verwerfungen auf den Energiemärkten und der Änderung des BEHG schwieriger dargestellt als erwartet.

### 3.5 FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die Gesellschaft überwacht den Geschäftsbetrieb durch das Monitoring bestimmter Kenngrößen und deren Entwicklung im Zeitverlauf sowie durch den Vergleich von Plan- mit Ist-Werten. Die IGP Projekt GmbH, die IGP Ingenieur GmbH, die IGP Technik GmbH und die Metis Systems AG erstellen Planungen auf Grundlage

folgender finanzieller Leistungsindikatoren.

- Umsatzerlöse
- Bestandsveränderungen (unfertige Projekte)
- Rohertrag
- Personalaufwand
- Sonstiger betrieblicher Aufwand
- EBITDA
- Liquidität

Die Umsatzerlöse werden auf Grundlage der erwarteten Fertigstellung bestehender und in Akquisition befindlicher Aufträge über Auftragseingangs- und Auftragsbestands- Aufzeichnungen geplant. In Bearbeitung befindliche Aufträge werden gemäß ihrem erwarteten Leistungsstand in den Bestandsveränderungen berücksichtigt. Der Rohertrag ergibt sich aus den mit

der Umsatzplanung korrespondierenden Schätzungen des Materialaufwands und der Fremdleistungen für Dienstleistungen von Nachunternehmern. Die Planung der Umsatzerlöse und der Bestandveränderungen sowie der korrespondierenden direkten Kosten für Material und Fremdleistungen lassen sich für einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten aufgrund der langen Projektlaufzeiten gut und verlässlich darstellen. Der Personalaufwand ist über die Personalplanung der Gesellschaften ebenfalls zuverlässig planbar. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten überwiegend regelmäßig und fortlaufend anfallende Posten wie Mieten, denen zumeist nicht kurzfristig kündbare Verträge zugrunde liegen und daher gut prognostizierbar sind. Als zentrale Kennzahl zur Beurteilung der Periodenerfolge dient das EBITDA. Die Liquiditätslage wird anhand der fortlaufenden Prüfung der Bankbestände und der offene Postenlisten überwacht.

### NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren wurden bislang nicht unmittelbar zur Unternehmenssteuerung herangezogen, werden aber zukünftig eine zunehmende Bedeutung für die IGP Advantag-Gruppe erhalten.

- Klimaschutz im Gebäudesektor – ökologische Nachhaltigkeit von Gebäuden
- Vor dem Hintergrund der politisch angestrebten CO<sub>2</sub>-Reduktion im Gebäudesektor und der hierfür anstehenden Ausweitung der CO<sub>2</sub>-Bepreisung sowie des Emissionshandels auf Gebäude dürfte dieser Aspekt zukünftig auch monetär eine immer wichtigere Rolle für Immobilienbesitzer spielen. Mit der bisher schon gezeigten Expertise im energieeffizienten Bauen, die weiter betont und ausgebaut werden soll, sowie den eigenen Aktivitäten im Handel mit Emissionszertifikaten, sieht sich IGP auf diesem Gebiet in einer führenden Position.
- Mitarbeiterzufriedenheit/ -bindung, Qualifikation
- Reputation des Unternehmens – große Referenzliste begünstigt Erhalt neuer, komplexer Aufträge
- Intensivierung der Kapitalmarktpräsenz könnte das anorganische Wachstum erleichtern. Bekanntheit und Vertrauen am Kapitalmarkt müssen noch aufgebaut werden. Um die Finanzierung der geplanten Expansion vor allem im Bereich der eigenen Projektentwicklungen, aber auch im Kerngeschäft, dessen regionales und vor allem internationales Wachstum durch Zukäufe beschleunigt werden könnte, zu erleichtern, will IGP die eigene Kapitalmarktpräsenz deutlich verbessern. Im Hinblick auf die Finanzierung der eigenen Projektentwicklungen könnte die Emission von Anleihen in Frage kommen, während das anorganische Wachstum durch den Einsatz der eigenen Aktie als Akquisitionswährung erleichtert werden könnte. Dazu muss aber die Attraktivität der Aktie weiter erhöht werden. Dies erfordert neben starken Fundamentaldaten und guten Geschäftsperspektiven auch eine regelmäßige und transparente Kommunikation mit dem Kapitalmarkt. Demselben Ziel dient die angestrebte Erhöhung des Streubesitzes, um die Liquidität im Aktienhandel zu erhöhen.



## 4. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### 4.1 CHANCENBERICHT

Die IGP Advantag-Konzerngesellschaften ist in ihrem Kerngeschäft als integrierter Infrastrukturdienstleister seit 25 Jahren am Markt präsent. Das Leistungsspektrum erstreckt sich von der Generalplanung über die Projektsteuerung, die Durchführung und die Bauleitung bis zur Objekt- und Qualitätsüberwachung. Darüber hinaus agiert der IGP Advantag-Konzern auch als Projektentwickler insbesondere in den Bereichen Gesundheitsimmobilien und Bildung, die grundsätzlich als Green Buildings konzipiert werden. Bei der Lösung von planungs- und baurechtlich anspruchsvollen Fällen verfügt die Gesellschaft über besondere Stärken, die z. B. durch den greenovation campus Berlin untermauert werden. Mit ihrer selbstentwickelten BIM Software [überbau] beansprucht der IGP Advantag-Konzern zudem eine Führungsrolle bei der Digitalisierung der Bauwirtschaft.

Mit dem Handel von Emissionszertifikaten betont der IGP Advantag-Konzern sein Engagement für Nachhaltigkeit und nutzt diese Expertise für die Ableitung von Strategien über alle Geschäftsfelder hinweg.

Aus ihrem ganzheitlichen und nachhaltigen Ansatz und dem gezielten Fokus auf Wachstumsfelder innerhalb des AEC-Marktes ergibt sich eine Vielzahl von Wachstumchancen für die IGP Advantag-Gruppe.

#### Projektsteuerung

Die IGP Ingenieur GmbH spezialisiert sich auf die Projektsteuerung und die späteren Leistungsphasen der HOAI 6-9 und bietet insbesondere die Objektüberwachung an. Da es bei großen Projekten immer mehr darauf ankommt, innerhalb des vorgegebenen Kosten- und Zeitrahmens fertig zu werden, wird diese Dienstleistung verstärkt nachgefragt.

Das Immobilienberatungsunternehmen Savills weist in einer Research-Ausarbeitung auf einen bisher selten akzentuierten, aber wichtigen Aspekt hin. Sollte eine weitgefassete CO<sub>2</sub>-Abgabe eingeführt werden, die auch die beim Bau anfallenden Emissionen (graue Energie) berücksichtigt, ergäbe sich ein Kostenvorteil für Bestandsimmobilien. Besonders die energetisch schlechtesten Bestandsbauten wiesen dann ein günstiges Verhältnis von Sanierungskosten zu CO<sub>2</sub>-Einsparungen

aus. Die Sanierung von Bestandsbauten wäre damit oft nachhaltiger als der Abriss und die Errichtung eines Neubaus.<sup>1</sup> Auf diese Nachfrage sieht sich der IGP Advantag-Konzern mit seinem Geschäftsmodell und seiner langjährigen Erfahrung gut vorbereitet.

#### Green Buildings

Neben einem grundsätzlich gestiegenen Umweltbewusstsein wird der Trend zu Green Buildings auch durch die neuen Verordnungen der EU in den Bereichen Taxonomie und Offenlegung getrieben. Durch MIFID II fokussieren sich institutionelle Immobilieninvestoren zunehmend auf nachhaltige Gebäude, um ihre Fonds auch in der Anlageberatung als nachhaltig bezeichnen zu dürfen. ESG-Fonds in Europa nehmen nach Anzahl und Anlagevolumen stark zu.<sup>2</sup>

Vor diesem Hintergrund treffen die besonderen Kompetenzen des IGP Advantag-Konzerns im Bereich des nachhaltigen Bauens auf eine steigende Nachfrage auf Seiten der Investoren. Noch dominieren Green Buildings vor allem in der Assetklasse Büroimmobilien.<sup>3</sup> Die Gesellschaft geht jedoch davon aus, dass sich dieser Trend auf alle Assetklassen ausbreiten wird. So bestehen besonders bei Gesundheitsimmobilien erhebliche Potenziale, um weniger fossile Energie bei der Errichtung von Neubauten, aber auch im Betrieb von Bestandsbauten einzusetzen.

Die Nachfrage nach Gesundheitsimmobilien übersteigt deutlich das Angebot. Der demografische Wandel und der damit einhergehende Bedarf an modernen Betreuungs- und Wohnkonzepten wird die Nachfrage weiter verstärken. Daher kann davon ausgegangen werden, dass das Interesse von Investoren und Nutzern noch lange anhalten wird.

Dies gilt ebenfalls für Seniorenimmobilien, die bei Investoren aufgrund ihrer relativen Konjunkturunabhängigkeit und ihres defensiven Charakters beliebt sind. Zunehmend drängen nun institutionelle Anleger in dieses Segment. Insbesondere moderne Seniorenimmobilien, die keinen politischen Regulierungsrisiken unterliegen, und vollausgelastete Pflegeheime, die sich auf Patienten mit hohen Pflegegraden konzentrieren, stehen hierbei im Fokus.

Die strategische Ausrichtung der IGP Advantag auf Gesundheits- und Bildungsimmobilien bedient damit besonders chancenreiche Märkte innerhalb der Immobilienwirtschaft. Die zunehmend steigende Nachfrage nach zertifizierten Green Buildings vergrößert dieses Potenzial zusätzlich. Sämtliche eigenen Immobilienprojekte der IGP Advantag Gruppe sollen mindestens den Zertifizierungsstandard Gold der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen DGNB e.V.) erreichen. Entsprechend werden unter anderem sowohl der Health & Care Campus in Steinfurt als auch der Greenovation Campus in Berlin als Green Buildings errichtet.

#### [überbau]

Mit der seit 2012 selbstentwickelten Software [überbau] eröffnen sich für die IGP Advantag Gruppe herausragende Chancen, nicht zuletzt, weil die Bundesregierung derzeit an einem Gesetzentwurf arbeitet, welcher die Digitalisierung von Bauprozessen mittels BIM-Software in Zukunft verpflichtend einführen soll. [überbau] digitalisiert sämtliche Prozesse, Aufgaben und Tätigkeiten aller am Bau beteiligten Firmen und ermöglicht damit, Effizienz und Produktivität in der Zusammenarbeit weiter zu stärken. Die Software wurde direkt aus konkreten Anforderungen der Praxis konzipiert und auf die realen Prozesse im Bauablauf abgestimmt. Durch die umfassenden Funktionalitäten ist die Software in der Lage, den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie für alle Beteiligten umfassend abzudecken. Damit bietet [überbau] ihren Anwendern einen Weg, ihr Geschäftsmodell schnell und effizient zu digitalisieren. Ihre Effektivität hat die Software in mehreren Projekten der IGP Advantag Gruppe bewiesen. Unter anderem war [überbau] ein Schlüsselement bei der strukturierten Erfassung und Behebung einer Vielzahl von Mängeln am Berliner Flughafen BER. Mit der SaaS Lösung [überbau] verfügt das international skalierbare Geschäft über ein margenträchtiges Umsatzpotenzial und soll für einen wachsenden Anteil an wiederkehrenden Erlösen in der Gruppe sorgen.

#### Emissionshandel

Im Jahr 2021 hat die Bepreisung von CO<sub>2</sub>-Emissionen für die Sektoren Verkehr und Immobilien begonnen. Damit wurden rund 4.000<sup>1</sup> weitere Inverkehrbringer von fossilen Brennstoffen verpflichtet, Zertifikate einzukaufen. Zugleich startete der nationale Emissionshandel. Aktuell werden die Zertifikate noch zu Festpreisen ausgegeben, ab dem Jahr 2027 werden die Preise für Emissionsrechte frei über Auktionen ermittelt werden.

greenovation campus Berlin. Für mehr Informationen zum Projekt siehe Referenzen auf Seite 96.



Die EU plant, den EU-Emissionshandel für Verkehr und Gebäude auf alle Mitgliedsstaaten auszudehnen.

Die Advantag Services GmbH wurde im Geschäftsjahr 2021 als Intermediär für das nationale Emissionshandelssystem nEHS an der EEX (European Energy Exchange) zugelassen. Damit stellt die Advantag Services die Versorgung mit nationalen Emissionszertifikaten (nEZ) für emissionshandelspflichtige Unternehmen sicher, indem sie eine indirekte Teilnahme am nEZ-Verkauf ermöglicht.

Durch die neue Zulassung als Intermediär für den nEHS und darüber hinaus als Mitglied der Singapore AirCarbon Exchange, an der CO<sub>2</sub>-Zertifikate für die Luftfahrtindustrie (CORSIA-Mechanismus) gehandelt werden, erweiterte die Advantag Services ihr Angebot um zwei aussichtsreiche Marktsegmente und ist zuversichtlich, neue Kundengruppen zu gewinnen.

<sup>1</sup> [https://www.savills.de/research\\_articles/260049/322060-0](https://www.savills.de/research_articles/260049/322060-0)

<sup>2</sup> <https://www.fundresearch.de/studie/studie-rasantes-wachstum-von-esg-fonds-setzt-sich-fort.php>

<sup>3</sup> <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investmentmarkt/deutschland-market-focus>

<sup>1</sup> <https://dserver.bundestag.de/btd/19/147/1914746.pdf>, z.B. Seite 30 am Ende des ersten Absatzes

## 4.2 RISIKOMANAGEMENT

Einen wichtigen Bestandteil der Unternehmensführung stellt das Risikomanagement dar, um Risiken, die die Geschäftstätigkeit negativ beeinträchtigen oder den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, früh erkennen und bewerten zu können. Durch eine systematische Risikoidentifikation und Bewertung können schnell geeignete Maßnahmen ergriffen werden, um Risiken zu vermeiden, zu vermindern oder zu begrenzen.

Hierfür wurden verschiedene Instrumente geschaffen, um rechtzeitig eingreifen zu können. Projektrisiken werden über ein Controllingtool transparent gemacht, das die monatlichen Umsätze den Aufwendungen (Personalkosten, Materialaufwand und Allgemeine Kosten) gegenübergestellt. Da die Daten aus der firmeneigenen Software [Überbau], in der alle Rechnungsein- und -ausgänge taggenau erfasst werden, automatisch gezogen werden, können die Ergebnisse der einzelnen Projekte tagesscharf kontrolliert werden. In der Praxis finden monatlich Controllinggespräche mit den Projektleitern statt, die Chancen und Risiken werden bewertet. Diese reichen vom Immobilienprojekt bis hin zur Bonität des Auftraggebers bzw. Kunden. Durch dieses zeitnahe Monitoring können Gegenmaßnahmen unverzüglich initiiert werden, um Risiken gegebenenfalls schnell aufzulösen.

Für spezifische Geschäftsrisiken greift die Gesellschaft auf Versicherungen zurück. Hierzu zählen insbesondere Haftpflichtversicherungen für Planungs- oder Ausführungsfehler.

Die IGP Advantag-Gruppe ist vor allem im deutschen Immobiliensektor tätig. Vor dem Hintergrund des diversifizierten Dienstleistungsportfolios ergibt sich eine Vielzahl von Chancen und Risiken.

Die kurz- und mittelfristige Prüfung der nachfolgend dargestellten Risiken erfolgt auf Konzernebene für alle relevanten Konzerngesellschaften über betriebswirtschaftliche Auswertungen auf Monatsbasis, quartalsweiser Soll-Ist-Vergleiche und Liquiditätsplanungen. Hierbei stehen die Kennzahlen Umsatzerlöse, Bestandsveränderungen, Rohertrag, Personalaufwand und EBITDA sowie die Liquidität im Vordergrund. Die Vorstände bzw. Geschäftsführer der Tochtergesellschaften berichten bei Abweichungen zu den Planungen und/oder außergewöhnlichen Geschäftsvorfällen direkt dem Vorstand der IGP Advantag AG.

Finanzielle Ausfallrisiken begrenzt der Konzern mit Bonitätsprüfungen von potenziellen Kunden und Geschäftspartnern. Im Rahmen von Immobilienprojekten greift der Konzern bevorzugt auf die Zusammenarbeit mit langjährigen Partnerunternehmen zurück.

Die im CO<sub>2</sub>-Emissionshandel tätige Tochtergesellschaft Advantag Services GmbH führt eine umfangreiche Prüfung aller Kunden durch, um die Identifizierung der wirtschaftlich Berechtigten gemäß Abgabenordnung und Geldwäschegesetz sicherzustellen (KYC: Know-Your-Customer). Zudem werden keine ungedeckten Positionen im Emissionshandel gehalten. Kaufpositionen werden ausschließlich gegen Vorkasse ausgeführt, bei Verkaufspositionen ist die vorherige Lieferung der Emissionszertifikate obligatorisch.

## 4.3 DARSTELLUNG DER EINZELNEN RISIKEN

### 4.3.1 Gesamtwirtschaftliche Risiken

Die für die IGP Advantag Gruppe relevante wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands unterliegt zur Zeit erheblich höheren Risiken als in den Jahren zuvor. Nachdem ab 2020 vor allem pandemiebedingte Einschränkungen, länger anhaltende Liefer- und Kapazitätsengpässe und die damit verbundenen Preisanstiege für Rohstoffe und Energie die Prognose der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung maßgeblich beeinflusst hatten, kam im Februar 2022 mit dem Überfall Russlands auf die Ukraine ein bedeutendes Risiko mit globalen Auswirkungen hinzu. Inwieweit sich dieser Krieg Russlands gegen die Ukraine auf die Gesamtwirtschaft im Allgemeinen und auf die Investitionsneigung von Immobilieninvestoren im Speziellen auswirken könnte, lässt sich aktuell kaum vorhersagen. Russische Unternehmen waren zudem in den vergangenen Jahren bedeutende Lieferanten für Öl, Gas und Kohle sowie für weitere Rohstoffe, u.a. Metalle, die als Vor- oder Zwischenprodukte oft für die Herstellung von Baumaterialien wichtig sind.

Vor dem Krieg beschäftigten viele Transporteure Fernfahrer aus der Ukraine. Die allgemeine Wehrpflicht des Landes könnte den ohnehin vorhandenen Fachkräftemangel im Logistikbereich bei einer länger anhaltenden Krise verstärken und die Lieferketten belasten.<sup>1</sup>

## 4.3.2 Marktrisiken

### 4.3.2.1 Abhängigkeit von der Marktentwicklung

Die IGP Advantag-Gruppe fokussiert sich im deutschen Immobiliensektor aktuell auf zwei regionale Schwerpunkte: die Metropolregionen Berlin und Rhein-Ruhr. Somit ist die IGP Advantag-Gruppe überwiegend davon abhängig, wie sich der nationale, aber auch bestimmte regionale Immobilienmärkte entwickeln.

Bei vielen Aufträgen im Gewerbeimmobilienbereich handelt es sich um konjunkturunabhängige und aufgrund bestehender Investitionsrückstände bzw. der demographischen Entwicklung stark nachgefragte Gesundheits- bzw. Bildungsimmobilien wie den Health & Care Campus in Steinfurt und um kombinierte Büroprojekte mit Wohnanteilen wie dem greenovation campus in Berlin, bei denen die ökologische Nachhaltigkeit im Vordergrund steht. Die Immobilienprojekte der IGP Advantag sind durch mehrjährige Laufzeiten gekennzeichnet, die gegenüber kurzfristigen Marktschwankungen auch aufgrund der Auftraggeberstruktur weniger empfindlich sind, da ein hoher Anteil an den Aufträgen von der öffentlichen Hand oder öffentlichen Unternehmen vergeben wird.

Der Krieg gegen die Ukraine könnte auch die Marktentwicklung im Immobiliensektor beeinträchtigen, sofern sie die Investitionsneigung von Investoren in Deutschland negativ beeinflussen würde. Ebenso könnten die gestiegenen Zinsen zu einem Nachfrage- rückgang bei Bauprojekten führen. Der IGP Advantag-Konzern sieht allerdings angesichts des Nachfragestaus durch die in den Vorjahren unterlassenen Investitionen der öffentlichen Hand (z.B. bei Schulen) und die demografisch getriebene Nachfrage nach Gesundheitsimmobilien hieraus kein wesentliches Risiko.

Die Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes unterliegt bei der IGP Advantag-Gruppe einem kontinuierlichen Monitoring. Aktuell sieht die Gruppe für das Geschäftsjahr 2023 keine negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Der Emissionshandel ist überwiegend durch die nationale und EU-Gesetzgebung getrieben. Durch die COVID-19-Pandemie musste die IGP Advantag im Jahr 2020 starke Einbußen im Handel mit Emissionszertifikaten hinnehmen. Bereits im Geschäftsjahr 2021 hingegen hat sich dieses Geschäft vollkommen erholt. Im Geschäftsjahr 2022 wurden deutlich weniger Zertifikate als im Vorjahr gehandelt. Maßgeblich für den Rückgang dürfte eine Gesetzesänderung im nationalen Emissionshandel gewesen sein. Nun beträgt der CO<sub>2</sub>-Preis im Jahr 2023 unverändert 30 EUR je Tonne. Einige Unternehmen dürften daher den Erwerb von

benötigten Zertifikaten verschoben haben, da sie für ihre Emissionen das Jahres 2022 nun nEHS-Zertifikate sowohl mit der Fälligkeit 2022 als auch 2023 zum Preis von 30 EUR verwenden können.

### 4.3.2.1 Abhängigkeit von regulatorischen Risiken

Die Geschäftstätigkeit der IGP Advantag-Gruppe ist in erheblichem Maße von den in Deutschland für Immobilien und die Bauwirtschaft geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen abhängig. Darüber hinaus unterliegt der Handel mit CO<sub>2</sub>-Zertifikaten einer starken politischen Einflussnahme sowohl auf nationaler als auch auf europäischer Ebene.

Die Hauptgeschäftstätigkeit als integrierter Infrastrukturdienstleister in der AEC-Industrie kann insbesondere durch wesentliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen im Umwelt-, Miet-, Bau- und Steuerrecht beeinflusst werden.

Die besonderen Kompetenzen in den Bereichen Green Building und Klimaschutz führen dazu, dass Änderungen im Umweltrecht von der IGP Advantag-Gruppe nicht als Risiko, sondern oft als Chance angesehen werden.

Änderungen der nationalen und der europäischen Gesetzgebung im Bereich des CO<sub>2</sub>-Emissionshandels könnten erheblich negativen Einfluss auf die Ertragslage der Tochtergesellschaft Advantag Services GmbH entfalten und die Profitabilität dieser Aktivitäten gefährden. Aufgrund der zuletzt in Kraft getretenen Reformen des EU-Emissionshandels, der Ausdehnung der Geschäftstätigkeit auf den nationalen Emissionshandel sowie der Teilnahme an der Singapur AirCarbon Exchange mit entsprechend positiven Einflüssen auf die Geschäftstätigkeit erachtet der Vorstand diese Risiken aktuell als gering.

Die rechtlichen Rahmenbedingungen im Umweltrecht wurden in den vergangenen Jahren wesentlich geändert. So wurden unter anderem das Energiekonzept der Bundesregierung in Bezug auf die energetische Sanierung von Wohnungen in Deutschland nach dem sogenannten Nullemissions-Standard oder die sonstigen Vorgaben der Energieeinsparverordnung 2009 und anderer umweltrechtlicher Bestimmungen im Rahmen des sogenannten Energieausweises umgesetzt. Am 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten, das Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden enthält. Wesentliche Bestimmungen des GEG wurden inzwischen verschärft, weitere Maßnahmen, um den Verbrauch fossiler Energieträger drastisch zu verringern, wurden bereits angekündigt.

<sup>1</sup> Vgl. <https://logistik-heute.de/news/ukraine-krieg-transportunternehmen-weisen-auf-vereinzelte-lieferausfaelle-hin-36149.html>

Durch diese Anforderungen verschlechterten sich die rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen in Deutschland vielfach. Weitere Änderungen der zuvor genannten Regelungen können sich daher negativ auf die Auftrags- und Ertragslage der IGP Advantag AG auswirken.

#### 4.3.3 Unternehmensbezogene und operative Risiken

##### 4.3.3.1 Abhängigkeit von wesentlichen Geschäftsbereichen

Die Geschäftsentwicklung der IGP Advantag-Gruppe kann von einzelnen Aufträgen für Baudienstleistungen und sowie Änderungen in deren zeitlichem Ablauf stark beeinflusst werden. Es besteht daher das Risiko einer höheren Volatilität der Erträge als in den Vorjahren.

Eine hohe Planungssicherheit ergibt sich aus der Kundenstruktur der IGP Advantag-Gruppe. Eine Vielzahl an Aufträgen wird über öffentliche Haushalte erteilt. Bauträger stellen nach gründlicher Risikoabwägung keine Zielgruppe des Konzerns dar. Die durchschnittliche Projektdauer nach Auftragsvergabe beträgt ein bis drei Jahre und bietet damit eine hohe Planungssicherheit.

Die Verlängerung der Wertschöpfungskette durch den Fokus auf vorgelagerte Leistungsphasen bei Dienstleistungen sowie die Entwicklung eigener Bauprojekte, nebst der Vermarktung der eigenen Softwarelösung (Überbau) in Deutschland und Europa, bieten die Chance, weitere Ertrags- und Ergebnispotenziale zu heben. Darüber hinaus verfolgt die IGP Advantag-Gruppe das Ziel anorganischen Wachstums durch Übernahmen und Minderheitsbeteiligungen in Deutschland, um das eigene Leistungsspektrum über weitere Spezialbereiche zu erweitern.

Der Emissionshandel ist gekennzeichnet durch eine breite und diversifizierte Kundenbasis. Das Geschäft ist vom politischen Willen getrieben, den Ausstoß von Treibhausgasen durch den verpflichtenden Erwerb von Emissionsrechten zu verringern. Dabei handelt es sich um ein maßgebliches umweltpolitisches Projekt nicht nur auf nationaler und europäischer Ebene, sondern auch weltweit. Transaktionen wickelt Advantag grundsätzlich nur gegen Vorkasse ab.

Durch die angestrebte Verbreiterung der Erlösquellen auf mehrere Spezialfelder und ihren ganzheitlichen Ansatz sieht die IGP Advantag-Gruppe kein nachhaltiges Risiko aus aktuell laufenden Großprojekten.

Allerdings könnten in der zweiten Jahreshälfte 2023 weiterhin bestehende Personalengpässe in den Behörden, Störungen entlang der Lieferketten, höhere Zinsen für Baukredite und anhaltend restriktive Kreditvergaben der Banken dazu führen, dass Bauprojekte später beauftragt oder abgenommen werden und sich Erträge wiederum in Folgejahre verschieben. Offen bleibt der Einfluss von Preisänderungen bei Bauleistungen. Allerdings sind die Preise mehrerer Rohstoffe und Vorprodukte an den internationalen Rohstoffmärkten bereits wieder gesunken.<sup>1</sup>

##### 4.3.3.2 Risiken aus neuen Geschäftsfeldern

Die IGP Advantag-Gruppe erbringt Dienstleistungen im Rahmen von Projektentwicklungen für Dritte und entwickelt in Zukunft eigene Projekte zur Verlängerung der Wertschöpfungskette. Das eigene Projektentwicklungsgeschäft birgt Risiken im Hinblick auf die Finanzierung, Probleme beim Verkauf, Verzögerungen bei der Entwicklung und Fertigstellung, der Kostenüberschreitung oder auch bei der Veränderung der wirtschaftlichen Rahmendaten im Bauzyklus.

Bedeutend ist daher für eigene erfolgreiche Projektentwicklungen die konsequente Risikominimierung durch die Entwicklung eines marktgängigen Konzeptes und die frühzeitige und systematische Herstellung der Planungs-, Vermarktungs- und Kostensicherheit. Zudem ist es wichtig, den regionalen Markt und seine Gegebenheiten bestens zu kennen.

Aus diesem Grund konzentrierte sich die IGP Advantag-Gruppe bei eigenen Projektentwicklungen bisher auf die Regionen Rhein-Ruhr und Berlin. Vor dem Erwerb eines Grundstücks wird eine detaillierte Markt- und Standortanalyse vorgenommen. Bereits in frühen Projektphasen erfolgt eine kontinuierliche Abstimmung mit Kommunen, Verwaltung, Politik und Öffentlichkeit, um Genehmigungsrisiken zu minimieren. Um das Finanzierungsrisiko und den Anteil von Bankenfinanzierungen zu reduzieren, werden verschiedene Optionen geprüft wie beispielsweise die Begebung von Anleihen oder die Einbeziehung von Partnerunternehmen in Projekte. Ein wichtiger Bestandteil der Risikoreduktion ist zudem der Verkauf von erworbenen Grundstücken zeitnah bereits nach Schaffung des Baurechts. Hinsichtlich des Verkaufs im Verlauf der Projektphasen pflegt die IGP Advantag-Gruppe fortlaufend Kontakte zu verschiedenen potenziellen Investoren.

Bei der Realisierung der Projekte setzt die IGP Advantag-Gruppe auf langjährige Partner, mit denen bereits in der Vergangenheit erfolgreich zusammengearbeitet wurde.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grundstücke, die bereits im Eigentum der IGP Advantag-Gruppe stehen oder noch erworben werden, mit Altlasten belastet sind, z.B. durch Bodenverunreinigungen mit Chemikalien, Mineralölen oder Metallen sowie durch Munitionsreste aus dem 2. Weltkrieg. Werden diese Kontaminationen erst im Verlauf des Projekts festgestellt, kann ihre Beseitigung zu erhöhten Kosten für den Konzern und sogar zu einem Scheitern des Projekts führen. Auch nach erfolgtem Verkauf des Grundstücks besteht das Risiko, dass Erwerber Schadensersatz- oder sonstige Gewährleistungsansprüche gegen die IGP Advantag-Gruppe geltend machen.

##### 4.3.3.3 Personalrisiken

Die Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft sowie die zweite Führungsebene der IGP Advantag-Gruppe (das sind die Geschäftsführer bzw. Vorstände der Tochtergesellschaften sowie Abteilungs- oder Projektleiter mit Führungsaufgaben) verfügen über große Branchenerfahrung und eine lange Betriebszugehörigkeit. Durch Personalabgänge in Schlüsselpositionen könnten besondere Kompetenzen und wichtige Kontakte verloren gehen, die nicht kurzfristig abgefangen werden können. Die adäquate und schnelle Nachbesetzung von Schlüsselpositionen kann nicht sicher gewährleistet werden.

Aktuell sieht die IGP Advantag-Gruppe kein hohes Risiko mit möglichen negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Die langfristige Bindung von Mitarbeitern und Führungskräften hat eine sehr hohe Bedeutung innerhalb der IGP Advantag-Gruppe. Die Betriebszugehörigkeit von teilweise mehr als 20 Jahren belegt die Attraktivität der IGP Advantag-Gruppe als Arbeitgeber und die hohe Zufriedenheit der Beschäftigten. Es bleibt zwar weiterhin schwierig, qualifizierte Fachleute zu rekrutieren. Dennoch hat die IGP bisher keine großen Probleme, die Baustellen adäquat zu besetzen. Interessant sind in diesem Zusammenhang auch Unternehmenszukäufe. Hier spielen nicht nur neue Märkte und Projekte eine Rolle, sondern auch Mitarbeiter und Arbeiterteams, die über die Unternehmensgrenzen hinweg einsetzbar sind. Im Bedarfsfall kann die Gruppe zudem jederzeit auf rund 200 Fachkräfte aus mehreren Partnerunternehmen zurückgreifen, zu denen langjährige Beziehungen unterhalten werden.

##### 4.3.3.4 Finanzierungs- und Zinsrisiken

Für die geplante Expansion der Geschäftstätigkeit und die Verlängerung der Wertschöpfungskette benötigt die IGP Advantag-Gruppe geeignete Finanzierungen bzw. ausreichend liquide Mittel. Es besteht das Risiko, dass Wachstumsziele aufgrund fehlender Finanzierung nicht erreicht werden können. Die Aufnahme von Fremdkapital birgt das Risiko erhöhter Zinslast, insbesondere vor dem Hintergrund der bereits gestiegenen Kapitalmarktzinsen sowie der Möglichkeit von weiteren Erhöhungen der Leitzinsen durch die Europäische Zentralbank. Konzerngesellschaften haben daher begonnen, Zinssicherungsgeschäfte abzuschließen, die im Geschäftsjahr 2023 greifen.

Das im Kerngeschäft angestrebte Wachstum könnte national und international anorganisch durch Zukäufe beschleunigt werden. Zudem wird eine Expansion über eigene Projektentwicklungen angestrebt. Hierbei plant die Gesellschaft, neben klassischen Bankenfinanzierungen, ihre noch auszubauende Kapitalmarktpresenz zur Finanzierung des Wachstums zu nutzen. So wird geprüft, künftig eigene Projektentwicklungen auch über Anleihen zu finanzieren, während anorganisches Wachstum auch über Eigenkapitalmaßnahmen gegen Bar- oder Sacheinlage realisiert werden könnte. Um dies zu ermöglichen, plant die IGP Advantag-Gruppe verschiedene Maßnahmen, die zu einer stärkeren Präsenz in den Medien und auf geeigneten Kapitalmarktkonferenzen führen.

Derzeit besteht kein Risiko im Hinblick auf einen Liquiditätsengpass. Zum Bilanzstichtag verfügte der IGP Advantag-Konzern über eine Liquiditätsposition von 3,63 Mio. EUR.

##### 4.3.3.5 Fehlende Bonität, Insolvenz oder Kündigung von Vertragspartnern.

Der IGP Advantag-Konzern bedient eine Vielzahl von Kunden aus unterschiedlichen Branchen und Märkten. Ein signifikanter Anteil der Erlöse wird mit öffentlichen Auftraggebern erwirtschaftet. Daher schätzt die Gesellschaft das Risiko eines Liquiditätsengpasses aufgrund von Adressausfallrisiken im Forderungsbestand oder in zukünftigen Forderungen als beherrschbar ein.

##### 4.3.3.6 Risiken im Zusammenhang mit der geplanten Expansion des Geschäfts, vor allem im Ausland

Das angestrebte anorganische Wachstum über Übernahmen und Minderheitsbeteiligungen, vor allem im Rahmen der geplanten Internationalisierung des Geschäfts, birgt Fehleinschätzungs-, Preis- und Integrationsrisiken.

<sup>1</sup> <https://www.vbw-bayern.de/vbw/Themen-und-Services/Rohstoffe-Ressourcen/vbw-Rohstoffpreisindex.jsp>

Risiken können sich bei einer fehlerhaften Einschätzung der Werthaltigkeit von Beteiligungen ergeben. Zudem besteht die Gefahr, dass ihre wirtschaftliche Entwicklung hinter den Erwartungen zurückbleibt. Daher besteht das Risiko, dass eingegangene Beteiligungen zu potenziellen Verlusten führen können, z.B. durch außerplanmäßige Abschreibungen.

Die Integration neuer Tochtergesellschaften in die IGP Advantag-Konzernstruktur kann aufgrund eventueller Inkompatibilität der eingesetzten Technologien / Software / technischen Ausstattung oder auch unterschiedlicher Führungskulturen und Unternehmensstrukturen zu Schwierigkeiten führen. Neben einem erheblichen Zeitaufwand könnte die Integration zudem hohe Kosten verursachen.

Um diese Risiken weitestgehend einzuschränken, werden potenzielle Beteiligungen nicht nur einer juristischen und wirtschaftlichen Prüfung unterzogen. Auch weitere Faktoren wie Führungs- und Unternehmenskultur, System-Kompatibilitäten und nicht finanzielle Integrationshemmnisse werden bei der Auswahl und Bewertung berücksichtigt.

## 5. PROGNOSEBERICHT

### 5.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG<sup>1</sup>

Mit dem deutlichen Rückgang der Energiepreise in der zweiten Jahreshälfte 2022 hat sich der Ausblick für 2023 aufgehellt, die Schätzungen zur wirtschaftlichen Entwicklung wurden angehoben. Für die Eurozone erwartet die OECD nun ein reales Wachstum des Bruttoinlandsproduktes um 0,8 % nach zuvor 0,5 %.<sup>2</sup> Für Deutschland gehen die Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrer Gemeinschaftsdiagnose nun von einem Zuwachs um 0,3 % aus, nachdem sie im Herbst 2022 noch einen Rückgang um 0,3 % erwartet hatten. Einem höheren realen Wachstum steht vorerst die hohe Inflation in vielen Gütergruppen entgegen.

Die Verbraucherpreise dürften im Jahresverlauf 2023 um 6,0 % steigen. Gestützt auf die demographische Entwicklung – die geburtenstarken Jahrgänge erreichen das Rentenalter – wird nur eine leichte Zunahme der Arbeitslosigkeit erwartet. Die Masseneinkommen der privaten Haushalte dürften 2023 deutlich zulegen. Die Nettolöhne und -gehälter werden nach Prognose der

### 4.3.4 Sonstige Risiken

Über die zuvor beschriebenen Risiken hinaus bestehen nicht vorhersehbare und unkontrollierbare Einflüsse auf den Geschäftsverlauf, deren Eintritt geeignet sein könnte, die Entwicklung des IGP Advantag-Konzerns negativ zu beeinflussen. Hierzu zählen u.a. Naturkatastrophen, Epidemien, Pandemien, Kriege und Terroranschläge.

### 4.4 GESAMTBETRACHTUNG DER RISIKEN

Die IGP Advantag-Gruppe verfolgt ein starkes Wachstum über den Ausbau der angestammten Geschäftstätigkeit, die Verlängerung der Wertschöpfungskette durch eigene Projektentwicklungen sowie den Aufbau neuer Geschäftsfelder auch durch Zukäufe.

Für diese Ziele sind ausreichende Eigen- und Fremdmittel zu günstigen Finanzierungskonditionen von zentraler Bedeutung. Dies sind die für die Gruppe aktuell wichtigsten Risikobereiche. Zum Bilanzstichtag bestanden keine existenzbedrohenden Risiken, die entweder einzeln oder in ihrer Gesamtheit den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten.

Institute sogar rascher zunehmen als die Bruttolöhne und -gehälter. Wegen der Preissteigerungen dürften die real verfügbaren Einkommen allerdings um 1,2 % sinken. Da die Sparquote nur leicht zurückgeht, werden die Haushalte nach Erwartung der Institute nur einen kleinen Teil ihrer auf rund 220 Mrd. EUR bezifferten Überschussersparnis, die sie während der Pandemie gebildet hatten, für Konsumausgaben verwenden. Insgesamt dürften die privaten Haushalte real rund 0,2 % weniger konsumieren.

Während der Staatskonsum langfristig wegen der steigenden Ausgaben in den Bereichen Gesundheit und Pflege kontinuierlich zunimmt, ist 2023 mit einem Rückgang um 1,0 % zu rechnen, da die zur Eindämmung der Pandemie stark ausgeweiteten Ausgaben wieder zurückgeführt werden. Die Anlageinvestitionen dürften sogar um 1,6 % sinken. Hier schlägt vor allem der Rückgang bei den Investitionen in Bauten (-4,9 %) durch, während bei den Ausrüstungsinvestitionen

(+1,9 %, gestützt durch staatliche Investitionen in das Sondervermögen für die Bundeswehr) und den sonstigen Anlageinvestitionen (+3,1 %) Zuwächse erwartet werden. Weitere Impulse sollen der Außenbeitrag (Exporte: +0,6 %, Importe: 0,2 %) sowie ein Vorratsaufbau verleihen.<sup>1</sup>

### 5.2 BRANCHENSITUATION<sup>2</sup>

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) schreibt durch die zum 1. Januar 2023 in Kraft getretene Änderung vor, dass Neubauten nur noch 55 % der Primärenergie des Referenzgebäudes verbrauchen dürfen, zuvor waren 75 % erlaubt. Das GEG enthält zudem neben Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, Vorgaben für die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Mehrere frühere Vorschriften (EnEV, EnEG, EEWärmeG) wurden mit dem GEG zusammengeführt.<sup>3</sup>

Ab 2027 könnten die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes weiter verschärft werden mit einer Pflicht, die Energieeffizienz der am wenigsten energieeffizienten Gebäude zu steigern.

Ähnliche Pläne existieren für die Europäische Union. Das europäische Parlament hat im März in erster Lesung eine Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie EPBD (EU Energy Performance of Buildings Directive) beschlossen. Demnach sollen Neubauten ab 2028 emissionsfrei sein, von Behörden genutzte oder betriebene bzw. sich in ihrem Besitz befindliche Gebäude bereits ab 2026. Alle Neubauten sollen zudem ab 2028 mit Solaranlagen ausgestattet werden, sofern dies technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar ist.

Zudem sieht die Vorlage konkrete Sanierungspflichten für den Altbestand vor. In jedem Mitgliedstaat wird der gesamte Gebäudebestand in 7 Energieeffizienzklassen eingeteilt, auf einer Skala von A bis G, wobei G die Gruppe mit den 15 % der Gebäude umfasst, die dem schlechtesten Wert im Gebäudebestand entspricht. Wohngebäude müssen bis 2030 mindestens Klasse E und bis 2033 Klasse D erreichen. Nichtwohngebäude und öffentliche Gebäude müssen diese Klassen bereits 2027 bzw. bis 2030 erreichen. Gleichzeitig sollen die Sanierungspflichten mit Förderprogrammen und umfangreichen Ausnahmeregelungen flankiert werden. Der Beschluss des EU-Parlamentes ist noch nicht rechtsverbindlich und muss noch in nationales Recht umgesetzt werden.<sup>4</sup>

Die weiter gestiegenen Anforderungen, um die bis 2045 angestrebte CO<sub>2</sub>-Neutralität im Gebäudebestand zu erreichen, treiben die Baukosten, u.a. durch den Mehraufwand für die Dämmung und die notwendige Heizungstechnik weiter in die Höhe.

Bei den Preisen, die den Bauinvestitionen zugrunde liegen, sehen die Institute allerdings einen kleinen Lichtblick. Die Forscher gehen davon aus, dass sich der Anstieg, der für 2022 auf 15,9 % beziffert wurde, von +9,8 % in der ersten Jahreshälfte auf +5,1 % in der zweiten Jahreshälfte abschwächt.<sup>5</sup>

Darüber hinaus hindern gestiegene Finanzierungskosten und restriktivere Kreditvergaberichtlinien der Banken viele Bauherren daran, neue Aufträge zu vergeben. Bei den Krediten dürfte erst eine Entspannung eintreten, wenn die EZB den Leitzinserhöhungszyklus beendet.

Allerdings dürften die gesamtwirtschaftlichen Impulse aus den gesetzlichen Vorgaben und finanziellen Förderungen vorerst gering bleiben. Der prognostizierte Rückgang der Bauinvestitionen (-4,9 %) wird vor allem vom Wohnungsbau (-6,7 %) geprägt. Aber auch für den Öffentlichen Nichtwohnbau (-4,1 %) und den Gewerblichen Bau (-1,3 %) werden Rückgänge prognostiziert.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> Vgl. [https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Wirtschaft/jahreswirtschaftsbericht-2022.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=18](https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Wirtschaft/jahreswirtschaftsbericht-2022.pdf?__blob=publicationFile&v=18)

<sup>2</sup> <https://www.oecd-ilibrary.org/sites/d14d49eb-en/index.html?itemId=/content/publication/d14d49eb-en>

<sup>1</sup> [https://gemeinschaftsdiagnose.de/wp-content/uploads/2023/04/GD\\_1\\_2023.pdf](https://gemeinschaftsdiagnose.de/wp-content/uploads/2023/04/GD_1_2023.pdf) Seite 89 und 90

<sup>2</sup> Vgl. <https://www.zdb.de/baukonjunktur/konjunkturprognose-2021>

<sup>3</sup> <https://www.bmwsb.bund.de/Web/BMWSB/DE/themen/bauen/energieeffizientes-bauen-sanieren/gebäudeenergiegesetz/gebäudeenergiegesetz-node.html>

<sup>4</sup> <https://oekozenrum.nrw/aktuelles/detail/news/neue-eu-gebäuderichtlinie/>

<sup>5</sup> [https://gemeinschaftsdiagnose.de/wp-content/uploads/2023/04/GD\\_1\\_2023.pdf](https://gemeinschaftsdiagnose.de/wp-content/uploads/2023/04/GD_1_2023.pdf) Seite 90

<sup>6</sup> [https://gemeinschaftsdiagnose.de/wp-content/uploads/2023/04/GD\\_1\\_2023.pdf](https://gemeinschaftsdiagnose.de/wp-content/uploads/2023/04/GD_1_2023.pdf) Seite 54



## Bauindustrie<sup>1</sup>

Viele Engpässe, vor allem bei Materiallieferungen, die die Produktion in den Vorperioden behindert hatten, haben sich inzwischen aufgelöst. Während im Mai 2022 noch 52 % der Firmen des **Bauhauptgewerbes** ihre Produktion durch Materialknappheit eingeschränkt sahen, waren es im Februar 2023 nur noch 10 %.<sup>2</sup> Im Januar stieg die Bauproduktion um 10,4 %. Auf den ersten Blick schien der Jahresauftakt damit darauf hinzudeuten, dass die Bauinvestitionen wieder steigen werden. Allerdings war die Zunahme vor allem darauf zurückzuführen, dass Aufträge nachgeholt wurden, die wegen der widrigen Wetterbedingungen im Vormonat zurückgestellt worden waren. Im weiteren Jahresverlauf sind deutliche Einbußen zu befürchten.

Inzwischen belastet ein massiver Nachfragerückgang die Bauindustrie. Die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe sind im Januar gegenüber dem Vorjahresmonat bereits real um 19 % gesunken, im Wohnungsbau sogar um 35 %. Der Auftragsbestand schrumpft seit Anfang 2022 kontinuierlich. Die

Reichweite der Auftragsbestände lag im Dezember 2022 saisonbereinigt bei 4,4 Monaten, im Februar 2023 nur noch bei 4,2 Monaten.<sup>3</sup> Ebenso sind die Baugenehmigungen seit dem vergangenen Sommer rückläufig. Der Hauptverband der Bauindustrie erwartet für das deutsche Bauhauptgewerbe im Jahr 2023 einen realen Umsatzrückgang von 6 %. Trotzdem dürften viele Firmen versuchen, ihre Belegschaften stabil zu halten, um über ausreichend Personalkapazitäten für den ab 2024 erwarteten Aufschwung zu verfügen.<sup>4</sup>

Teile des **Ausbaugewerbes** dürften demgegenüber weiterhin von Sonderkonjunkturen profitieren. Der Rückgang im Neubau schafft hier freie Kapazitäten, um zusätzliche Aufträge anzunehmen, z.B. für energetische Sanierungen wie Fassaden- und Dachdämmung oder den Fensteraustausch. Zu den Profiteuren gehört auch das breit aufgestellte Elektro-Handwerk. Dort steigt die Nachfrage, getrieben von den Energiepreisen, der Energiewende und den Vorgaben zur Dekarbonisierung. Besonders gefragt sind Leistungen rund um Erneuerbare Energien, Photovoltaik-Anlagen, Wärmepumpen, Speichertechnologien und E-Mobilität.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> <https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/auf-den-punkt-gebracht/baukonjunkturelle-lage-krieg-in-der-ukraine-bringt-baujahr-2022-ins-minus> <https://www.tga-fachplaner.de/meldungen/baumarkt-baugewerbe-erwartet-2022-23-baukonjunktur-delle>

<sup>2</sup> <https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/auf-den-punkt-gebracht/baukonjunkturelle-lage-krieg-in-der-ukraine-bringt-baujahr-2022-ins-minus> Absatz 2

<sup>3</sup> <https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/auf-den-punkt-gebracht/baukonjunkturelle-lage-krieg-in-der-ukraine-bringt-baujahr-2022-ins-minus> Absatz 5

<sup>4</sup> <https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/auf-den-punkt-gebracht/baukonjunkturelle-lage-krieg-in-der-ukraine-bringt-baujahr-2022-ins-minus>

<sup>5</sup> <https://www.zveh.de/der-zveh/die-e-handwerke/konjunkturumfrage.html>

## Wohnungsbau<sup>1</sup>

Eine gute Grundlage, um den Umfang der Bauaktivitäten in der nahen Zukunft zu schätzen, bilden die Baugenehmigungen. So beträgt die durchschnittliche Abwicklungsdauer, also die Zeit von der Genehmigungserteilung bis zur Fertigstellung, im Wohnungsbau aktuell rund 22 Monate, etwa 2 Monate mehr als Ausbruch der Corona-Pandemie.

Im Jahr 2022 wurde nach Erhebungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) in neu zu errichtenden Wohngebäuden der Bau von 304.600 Wohnungen genehmigt, 7,3 % weniger als im Vorjahr. Dabei hat sich der Rückgang im Jahresverlauf deutlich beschleunigt (1. Halbjahr: -2,1 %; 2. Halbjahr: -12,6 %). Nach einem Plus zum Jahresauftakt (Januar: +9,4 %) wurden ab Mai regelmäßig weniger Anträge genehmigt als im jeweiligen Vorjahresmonat, im Dezember lag das Minus bei 20,1%.

Besonders deutlich war das Minus der Baugenehmigungen im Jahr 2022 bei Einfamilienhäusern. Deutlich höhere Baupreise und rasant gestiegene Zinsen, verbunden mit strengeren Eigenkapitalanforderungen der kreditgebenden Banken, dürften die Budgetgrenzen vieler Bauinteressenten überschritten haben. Der hohe Rückgang (-16,8 %) ist durch einen Basiseffekt verstärkt worden: Im März 2021 war die Fördermaßnahme Baukindergeld ausgelaufen. Etwas geringer fiel der Rückgang bei Zweifamilienhäusern aus (13,8 % weniger Neubauwohnungen).

Etwa 63 % aller neuen Wohnungen in Deutschland entstehen in Mehrfamilienhäusern. Während im 1. Halbjahr noch ein Zuwachs um 7,8 % bei den Genehmigungen verzeichnet wurde, wies das Gesamtjahr einen Rückgang um 1,6 % aus.

Von 354.400 Baugenehmigungen, die 2022 erteilt wurden, entfielen rund 141.100 auf Privatpersonen als Bauherren (-12,6 %). Klassische Auftraggeber für IGP Advantag sind allerdings Unternehmen und die Öffentliche Hand. Auch bei Unternehmen als Antragsteller wurde ein Rückgang ausgewiesen, ihnen wurde der Bau von 147.900 Wohnungen genehmigt (-3,3 %). Gegen den Trend stemmte sich die öffentliche Hand, der 17,8 % mehr Genehmigungen zugerechnet werden konnten. Der tatsächliche Umfang blieb mit

<sup>1</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23\\_095\\_3111.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23_095_3111.html), [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/08/PD22\\_350\\_3111.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/08/PD22_350_3111.html), [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/05/PD23\\_199\\_31121.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/05/PD23_199_31121.html)

<sup>2</sup> <https://www.zdb.de/meldungen/fruehjahrsumfrage-des-deutschen-baugewerbes-auftragseinbruch-im-wohnungsbau-verstaerkt-wohnungsnott>

<sup>3</sup> <https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/empi256rb.pdf>

<sup>4</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/05/PD23\\_199\\_31121.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/05/PD23_199_31121.html)

12.200 Wohnungen allerdings deutlich hinter den beiden anderen Auftraggebergruppen zurück.

Neben dem Mangel an Material dürften die gestiegenen Kosten für Baumaterialien, der Fachkräftemangel sowie die Änderung der Finanzierungsbedingungen dazu beitragen, dass das von der Bundesregierung angestrebte Ziel, 400.000 neue Wohnungen pro Jahr fertigzustellen, auch 2023 deutlich verfehlt wird. Inzwischen geht das Bauministerium davon aus, diesem Ziel 2024 und 2025 näher zu kommen, gestützt durch einen höheren Anteil an Vorfertigung und den Ausbau der Digitalisierung.

In Umfragen erwarten 60 % der Bauunternehmen rückläufige Umsätze.<sup>2</sup> Mittelfristig bleibt der Ausblick aber positiv. Zwar wird aufgrund der demographischen Entwicklung regelmäßig ein Rückgang der inländischen Bevölkerung prognostiziert, der mit einem Rückgang des Neubaubedarfs einherginge. Allerdings dürfte dieser Trend von anderen Entwicklungen überlagert bleiben: Zum einen gibt es bundesweit große Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung der Regionen und Kreise, in vielen Großstädten fehlen Wohnungen.

Zudem wächst die qualitative Nachfrage: Es fehlen altersgerechte bzw. barrierearme Wohnungen, die steigende Zahl älterer Menschen führt zu einer Zunahme der Haushalte und erhöht die Nachfrage nach kleinen, bezahlbaren Wohnungen. Zudem ist es aktuell eher wahrscheinlich, dass sich der Migrationsdruck nicht nur aus der Ukraine fortsetzt. Betroffen sind vor allem Großstädte.<sup>3</sup> CBRE empfiehlt daher, Bestandsgebäude energetisch zu ertüchtigen und ungenutzte Gebäudeflächen wie Dachgeschosse zu erschließen. Kostengünstige Potenziale bieten auch neue Bautechnologien wie das serielle Bauen in Holzhybridbauweise.

In den vergangenen Jahren wurden regelmäßig mehr Bauvorhaben genehmigt als tatsächlich begonnen oder fertiggestellt wurden. Der sogenannte Bauüberhang, also die Zahl der genehmigten, aber bisher nicht gebauten Wohnungen, lag zum Jahresende 2022 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes bei 884.800 Wohnungen, 38.400 mehr als ein Jahr zuvor. Davon befanden sich 462.900 Wohnungen bereits im Bau.<sup>4</sup>

Um weitere Anreize zur energetischen Sanierung zu schaffen, müssen sich Vermieter seit dem 01. Januar 2023 an der CO<sub>2</sub>-Abgabe auf Brennstoffe beteiligen, die zuvor allein der Mieter zu tragen hatte. Bei Wohnungen liegt der Anteil des Vermieters zwischen 0 % und 95 %, die Höhe richtet sich, eingeteilt in zehn Stufen, nach den CO<sub>2</sub>-Emissionen je Quadratmeter Wohnfläche. Bei Nichtwohngebäuden teilen sich Mieter und Vermieter die CO<sub>2</sub>-Abgabe vorerst zur Hälfte, ein Stufenmodell wird voraussichtlich erst 2026 eingeführt.<sup>1</sup> Europaweit wird ein neuer eigenständiger Emissionshandel (ETS II) vorbereitet, der ab 2027 ähnlich dem nationalen deutschen Emissionshandel Gebäude einbezieht.

Um die Kostensteigerungen im Wohnungsbau abzufedern, hat die Bundesregierung Fördermaßnahmen zur energetischen Sanierung beschlossen und begonnen, die Wohnungsbauförderung neu aufzustellen. Der lineare Abschreibungssatz für Wohnneubauten wurde von 2 % auf 3 % pro Jahr erhöht, zudem wurde im Januar im Mietwohnungsneubau die Sonderabschreibung von 4 % befristet wieder eingeführt. Im Oktober 2022 legten der Bund und die KfW ein Förderprogramm auf, um den Erwerb von Genossenschaftsanteilen zu erleichtern. Unter den weiteren geplanten Maßnahmen befindet sich u.a. die im Koalitionsvertrag vereinbarte Wiedereinführung der Wohngemeinnützigkeit.

### Wirtschaftsbau<sup>2</sup>

Bei Nichtwohngebäuden streut die Größe deutlich breiter als bei Wohngebäuden. Daher ist der umbaute Raum der am besten geeignete Indikator für die künftige Bauaktivität. Im Jahr 2022 wurde bei Nichtwohngebäuden ein umbauter Raum von 236,7 Millionen Kubikmeter genehmigt, 0,6 % mehr als im Vorjahr.

Bei den Genehmigungen für nicht-landwirtschaftliche Betriebsgebäude (Anteil: rund 70 %; u.a. **Warenlager, Fabrik- und Werkstattgebäude**) stieg der umbaute Raum gegenüber 2021 um 6,7 %. Den stärksten Rückgang (-30,1 %) wiesen Anstaltsgebäude aus (u.a. **Krankenhäuser und Gebäude für die Altenpflege**). Der Rückgang bei **Büro- und Verwaltungsgebäuden** (-16,7 %) wurde unter anderem mit einem verminderten Bedarf an neuen Flächen aufgrund des verstärkten Arbeitens im Homeoffice erklärt. Allerdings überstieg der umbaute Raum damit noch die Volumina, die in den Jahren 2003 bis 2017 genehmigt wurden.

<sup>1</sup> <https://www.hausundgrund-verband.de/aktuelles/einzelansicht/bundesregierung-beteiligt-vermieter-ab-2023-an-co2-kosten-des-mieters-6408/>

<sup>2</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23\\_095\\_3111.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23_095_3111.html)

<sup>3</sup> <https://www.cbre.de/insights/books/germany-real-estate-market-outlook-2023/wohnen>

### Investmentmarkt

Der eingetrübte Ausblick strahlt auch auf den Investmentmarkt aus. Für einen Teil der Investoren dürften festverzinsliche Staatsanleihen dank höherer Renditen nun wieder eine attraktive Alternative zu Investments in Immobilien bieten.

Dies könnte nach Einschätzung von CBRE besonders die Nachfrage nach **Wohnimmobilieninvestments**<sup>3</sup> belasten. Viele Bestandhalter müssen nun nach weiteren Refinanzierungsrunden die höheren Zinskosten auszugleichen. Mit Vonovia hatte bereits das größte börsennotierte Wohnungsunternehmen angekündigt, im Jahr 2023 keine Neubauprojekte zu beginnen und in größerem Umfang Wohnbestände zu veräußern. Als Käufer kämen u.a. Investoren aus dem US-Dollarraum in Betracht, die zudem von dem aktuell günstigeren Wechselkurs profitieren. Zudem erwirtschaften viele große Institutionelle Investoren positive Cashflows und stehen unter Anlagedruck. Auch im Segment Wohnen dürften ESG-konforme Quartiere hohes Interesse auf sich ziehen, ebenso Neubauten für Mikrowohnen und Studentisches Wohnen. CBRE erwartet erst in der zweiten Jahreshälfte, wenn die EZB ihre Leitzinsanhebungen beendet, eine Belebung am Investmentmarkt. Die Preiskorrekturen dürften nach deren Einschätzung gering bleiben: Die Wohnungsnachfrage wird vorerst das Angebot übersteigen, ebenso trifft die Nachfrage der Investoren auf ein knappes Angebot.

bulwiengesa erwartet 2023 bei **Büroimmobilien** einen Rückgang der Nachfrage nach Büroflächen. Zwar steigt die Zahl der Beschäftigten, viele Unternehmen stehen aber unter massivem Kostendruck und halten sich bei neuen Anmietungen zurück. Stark gefragt dürften aber weiterhin hochwertige Flächen in Innenstädten bleiben, ebenso in innenstadtnahen Lagen mit guter Erreichbarkeit und einem breiten Dienstleistungsangebot in der Nachbarschaft. Zudem dürfte der Anteil von Mietverträgen, die auf Nachhaltigkeitsziele ausgerichtet sind, steigen. Neben der ESG-Thematik steht die Energieeffizienz der Gebäude aufgrund der stark gestiegenen Energiepreise als Kostenfaktor im Mittelpunkt der Mietentscheidung.

Die Leerstände werden 2023 wohl steigen, da eine Reihe von Neubauobjekten bis zu ihrer Fertigstellung nicht die angestrebten Vermietungsquote erreicht haben dürfte. Das gilt insbesondere in den A-Städten und in etwas abgeschwächter Form in B-Städten. C- und D-Städte seien weniger betroffen, da dort regelmäßig selten spekulativ gebaut wird. Allerdings drohen bei Gebäuden, die ESG-Kriterien nicht ausreichend genügen, erhöhte Leerstandsrisiken und deutliche Mietabschläge.

Für in Planung befindliche Büroobjekte verändern sich die Rahmenbedingungen durch die sprunghaft erhöhten Bau- und Finanzierungskosten dramatisch. Mittelfristig dürfte die Neubauleistung zurückgehen. Im Spitzensegment sind als Folge der höheren Baukosten sowie der steigenden ESG-Anforderungen Mietpreissteigerungen zu erwarten. Dies gilt vor allem für Lagen in den Innenstädten und in innenstadtnahen Bereichen. Die Durchschnittsmieten dürften vom steigenden Anteil höherwertiger Flächen profitieren und in den meisten Städten bzw. Lagen weiter leicht zulegen. Preisrückgänge sind regional und lokal bei deutlich überhöhtem Flächenangebot und bei Lagedefiziten zu erwarten.<sup>1</sup>

Das Transaktionsvolumen dürfte 2023 angesichts der aktuell schwierigen Rahmenbedingungen zurückgehen, besonders in der ersten Jahreshälfte. Bedingt durch

inzwischen etablierte Preisabschläge ergibt sich rechnerisch bereits bei einem unveränderten Transaktionsvolumen ein Umsatzrückgang. Das Investoreninteresse dürfte weiterhin auf ESG-konformen Objekten liegen. Hohe Baukosten für Neubauten bieten Potenzial, Bestandsgebäude für weitere Nutzungen umzubauen und energetisch zu sanieren, hin zu einem besseren ESG-Rating.<sup>2</sup>

Auf dem **Hotelmarkt**<sup>3</sup> erwartet CBRE, dass Investoren neben Stadthotels vermehrt auch Serviced Apartments und Ferienhotels in ihre Portfolios aufnehmen, da die Nachfrage nach regionalen und nachhaltigen Reisen steigt. Markenhotels bieten sich nun Gelegenheiten zur Übernahme von Standorten in interessanten, nicht reproduzierbaren Lagen. Viele kleine und individuell geführte Hotels stehen nach den mehrjährigen, liquiditätszehrenden Belastungen durch Pandemie und Energiekrise häufig vor einem umfangreichen Investitionsstau. Zudem erfordern ESG-Kriterien auch in der Hotelbranche umfangreiche Investitionen im Bestand.

Das seit Jahren wachsende Interesse an **Gesundheitsimmobilien** dürfte sich nach Einschätzung von CBRE fortsetzen. Unverändert versprechen die steigende Zahl älterer Menschen und deren Ansprüche an geeignete Wohnformen eine hohe Nachfrage nach Pflege- und Gesundheitsimmobilien.

<sup>1</sup> <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2023/02/Fruehjahrgutachten-2023.pdf> Seite 103 bis 105

<sup>2</sup> <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/bueromarkt/deutschland-at-a-glance>

<sup>3</sup> <https://www.cbre.de/insights/books/germany-real-estate-market-outlook-2023/hotel>

Mauritius Health & Care Campus, Steinfurt. Für mehr Informationen zum Projekt siehe Referenzen auf Seite 96.





Zum Jahreswechsel standen vielen Abschlüssen auch auf diesem Teilmarkt noch die weit auseinander liegenden Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern entgegen. Wenn sich die Erwartungen im Jahresverlauf annähern, dürfte die Zahl der Abschlüsse aber wieder zunehmen.

Mittelfristig engen die Vielzahl der je nach Bundesland unterschiedlichen Landesheimgesetze, hohe Grundstücks- und Baukosten sowie die mangelnde Verfügbarkeit von Grundstücken die Investitionsmöglichkeiten ein. Institutionelle Investoren konzentrieren sich daher oft auf weniger regulierte Teilbereiche wie Seniorenwohnen bzw. Betreutes Wohnen sowie die Kombination aus stationären und ambulanten Leistungen.

In Deutschland muss aber nicht nur der Neubau von seniorenrechten Wohnungen angekurbelt werden, um die wachsende Nachfrage zu befriedigen. In großem Umfang sind auch energetische Modernisierungen des Bestandes notwendig: Mehr als 14.000 der insgesamt 16.000 Pflegeheime in Deutschland sind älter als zehn Jahre. Die stark gestiegenen Energiepreise haben neben ökologischen Aspekten die Bedeutung der Energieeffizienz für einen wirtschaftlichen Betrieb deutlich gemacht. Zudem sieht sich dieses Segment aktuell nicht nur den allgemein widrigen gesamtwirtschaftlichen Bedingungen ausgesetzt: Das Tarifreuegesetz, der Fachkräftemangel, Energiekosten und Mietindexierungen belasten die Solvenz vieler Betreiber. Sollten Hilfen von Bund und Ländern diese Engpässe nicht abfangen können, drohe nach Ansicht von CBRE eine massive Insolvenzwelle bei Betreibern von Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen.

Angesichts der mittelfristig weiter steigenden Zahl älterer Menschen bietet diese Asset-Klasse wirtschaftlich aussichtsreiche Perspektiven und dürfte daher einen festen Platz in den Portfolios institutioneller Investoren behalten.<sup>1</sup>

Institutionelle Anleger investieren inzwischen bereits über 70 % ihrer Investitionen in zertifizierte **Green Buildings**.<sup>2</sup> ESG-Kriterien dürften damit immer stärker in den Fokus geraten, verstärkt durch gesetzliche Vorgaben. Der Fokus vieler Investoren lag bisher auf Neubauten. Etwa 96 % der Unternehmensimmobilien wurden nach Erhebungen von bulwiengesa aber bereits vor dem Jahr 2000 fertiggestellt. Oft liegen

diese Gebäude in urbanen, attraktiven Räumen, den klassischen Zielregionen institutioneller Investments. Durch energetische Sanierung und weitere bauliche Maßnahmen könnte dort eine Wertsteigerung erzielt werden, ohne Bestände abzureißen und neu zu bauen. Zudem übertrifft die ökologische Bilanz einer Bestandssanierung über einen Zeitraum von zwanzig Jahren die eines Neubaus.<sup>3</sup> Dies erscheint auch deswegen wichtig, weil Bestandsgebäude ohne eine gezielte energetische Sanierung Gefahr laufen, die im Jahr 2030 geforderte Energieeffizienzklasse D in den geltenden Anforderungen des Energieausweises zu verfehlen und so zu „Stranded Assets“ zu werden.

### Emissionshandel

Im laufenden Jahr 2023 ist von einer wieder anziehenden Nachfrage nach Zertifikaten auszugehen. Zum einen steigen die Preise für Emissionsrechte im nEHS 2024 auf 40 EUR je Tonne CO<sub>2</sub>, zudem hatten im Vorjahr einige Unternehmen die Möglichkeit genutzt, notwendige Käufe nach 2023 zu verschieben, um ihre Liquidität zu schonen.

Die Europäische Kommission hat die Versteigerung von EU-Emissionsrechten im Rahmen der Initiative REPowerEU auf Juli 2023 vorgezogen. Dieses sogenannte „Frontloading“ soll in diesem Jahr zusätzlich 16,5 Millionen EUAs in Auktionen anbieten.<sup>4</sup> Da Analysten sogar mit 30 bis 40 Millionen EUAs gerechnet hatten, zogen die Preise an den Sekundärmärkten in Erwartung des knapperen Angebots bereits an.

Die AirCarbon Exchange (ACX), die insbesondere den tokenisierten Handel mit CO<sub>2</sub>-Emissionszertifikaten für den internationalen Luftverkehr (CORSIA) betreibt, hat eine Partnerschaft mit dem Abu Dhabi Global Market (ADGM) geschlossen, um das weltweit erste kohlenstoffneutrale internationale Finanzzentrum sowie einen regulierten Handelsplatz für CO<sub>2</sub>-Zertifikate zu schaffen. Advantag ist seit 2021 Börsenmitglied an der ACX.

Insgesamt dürften die Volumina im Handel mit Emissionszertifikaten auf den europäischen Handelsplattformen im Jahr 2023 das Niveau des Jahres 2022 übersteigen.

### 5.3. AUSBLICK (FÜR DEN IGP ADVANTAG-KONZERN)

In der Sparte Baudienstleistungen wird für das Jahr 2022 trotz der Auswirkungen des russischen Krieges gegen die Ukraine wieder ein stabiles Ergebnis erwartet. Im Konzernverbund werden sich die IGP-Gesellschaften noch schlagkräftiger aufstellen und das Zusammenspiel zwischen den Gesellschaften weiter optimieren. Die IGP Projekt GmbH übernimmt die Leistungsphasen 1-4 der HOAI von der Projektentwicklung „auf der grünen Wiese“ bis hin zur Baugenehmigung. Architekten der BRH Generalplaner GmbH werden sich weiterhin auf die Leistungsphase 5 „Planung“ konzentrieren.

Die IGP Ingenieur GmbH wird sich zukünftig voll auf die Projektsteuerung und die Leistungsphasen 6-9 „Ausschreibung, Vergabe, Objektüberwachung und Dokumentation“ konzentrieren – mit Schwerpunkt Objektüberwachung. Einer der Assets in der Objektüberwachung ist die Personaleinsatzplanung, die weiter optimiert wird. Die IGP hat dazu bereits 2021 ein eigenes Software-Tool entwickelt. Zum Erfolg in der Personaleinsatzplanung gehören örtlich und zeitlich flexible Mitarbeiter, sowohl fest im Konzern angestellte als auch freie Mitarbeiter sowie Nachunternehmer. Mit diesem Pool hatte die IGP bereits im Rahmen des Großprojektes Hauptstadtflughafen BER viele positive Erfahrungen gesammelt.

In Berlin erwarten wir bei der Charité und der DEGEWO interessante Aufträge. Charité und Deutsches Herzzentrum bauen am Standort der Virchow-Kliniken in Berlin ein neues Herzzentrum mit 28.000 m<sup>2</sup> Fläche. Die IGP hat hier den Auftrag für die Projektsteuerung erhalten.

Nachdem Berlin jahrelang Schwerpunkt der Projektakquise und Projektaufträge war, wird IGP die 2022 begonnene Ausdehnung auf weitere Zielmärkte fortsetzen. Interessant ist der Immobilienmarkt im Leipziger Raum, wo das Wettbewerbsumfeld eher günstig ist. Dort besteht eine große Nachfrage nach Wohnungen sowie Investitionen in den Flughafen. Zudem plant BMW, den Standort dort zu erweitern. Auf Sylt wird der Auftrag für die Objektüberwachung und den Ausbau von drei Strandvillen im Lanserhof abgearbeitet.

Ende 2022 hat der IGP Advantag-Konzern das Energieeffizienz-Konzept (EEK) vorgestellt, welches individuell zugeschnittene Lösungsansätze zur ökologischen, energetischen und technischen Optimierung von Gebäuden und Betriebsabläufen anbietet. Dazu zählen auch Fördermittelberatung, Projektsteuerung und -management sowie die Planung und Realisierung von Baumaßnahmen, ergänzt um die Vermittlung maßgeschneiderter Zertifikate zum Ausgleich noch nicht vermeidbarer Emissionen. Anfang 2023 wurde hierzu die IGP Green Solutions GmbH gegründet, die als koordinierendes Dach die Arbeiten mehrerer Konzerngesellschaften bündelt und eng mit spezialisierten Unternehmen aus verschiedenen Branchen zusammenarbeitet. Alle notwendigen Dienstleistungen können nun aus einer Hand angeboten werden. Großes Interesse am EEK, das sich oft in kurzer Zeit selbst finanziert, zeigen vor allem Unternehmen aus dem öffentlichen Bereich, die die gestiegenen Energiekosten und notwendigen Investitionen nicht mehr aus den bestehenden Budgets finanzieren können, wie z.B. die Betreiber großer Krankenhäuser, von Pflegeheimen und Bildungseinrichtungen.

Das EEK ist auch für andere Branchen wirtschaftlich interessant, z.B. in Hotels, in denen sich in den vergangenen, von der Pandemie geprägten Jahren, ein Investitionsstau aufgebaut hat. Im Oktober 2022 wurde mit Übernahme der Gräf Gardinen und Raumausstattungs GmbH & Co. KG das Geschäftsfeld Hoteldienstleistungen weiter ausgebaut. Gemeinsam mit diesem Generalunternehmer für den schlüsselfertigen Hotelbau und die Hotelsanierung kann der IGP Advantag-Konzern nun ein noch breiteres Spektrum an Dienstleistungen anbieten. Zugleich erweitert sich durch die Übernahme der Pool an Fachkräften um 80 Mitarbeitende, darunter auch eigene Handwerker für Trockenbau, Putz-, Estrich-, Fliesen- sowie Maler- und Holzarbeiten. Die Gräf Gardinen und Raumausstattungs GmbH & Co. KG wird ab dem 1. Januar 2023 voll konsolidiert.

<sup>1</sup> <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/healthcare-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

<sup>2</sup> <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investmentmarkt/deutschland-market-focus>

<sup>3</sup> [https://initiative.bulwiengesa.de/unternehmensimmobilien/sites/default/files/2023-01/UI-Spotlight\\_ESG.pdf](https://initiative.bulwiengesa.de/unternehmensimmobilien/sites/default/files/2023-01/UI-Spotlight_ESG.pdf) Seite 5 f.

<sup>4</sup> [https://climate.ec.europa.eu/news-your-voice/news/repowereu-under-recovery-and-resilience-facility-auctioning-tentatively-start-july-2023-2023-03-27\\_en](https://climate.ec.europa.eu/news-your-voice/news/repowereu-under-recovery-and-resilience-facility-auctioning-tentatively-start-july-2023-2023-03-27_en)



Um der Expansion auf ein solides Fundament zu geben, wurden viele externe Einflussfaktoren im Detail betrachtet. Zur weiteren Risikobegrenzung wird für die kommenden Jahre unter anderem eine noch breitere Streuung der Auftraggeberstruktur angestrebt. Unsere Rahmenvertragspartner stellen zudem eine gewisse Grundauslastung und -sicherung des Umsatzes zum Projektgeschäft dar, da die Verträge eine Laufzeit von mehreren Jahren beinhalten.

Neben dem weiteren Ausbau der Niederlassungen stehen Aufträge zur Projektsteuerung und zur Objektüberwachung für Großprojekte im Fokus der Akquisition. Die Bauherren sollen aber auch in den frühen Leistungsphasen im Genehmigungsmanagement, bei der Überarbeitung und Optimierung der Ausführungsplanung sowie in der Vergabe durch Vorbereitung einer auf das Projekt, die Marktlage und den Bauherrn optimierte Vergabestrategie unterstützt werden. Die Analyse verschiedener Projekte hat gezeigt, dass in der Ausführungsphase ein Controlling mit der Software [überbau] das Projekt für alle Projektpartner transparent macht, sodass Claims reduziert werden und rechtzeitig gegengesteuert werden kann. Zeit ist ein wichtiger Faktor in allen Projekten.

Mit der Expertengruppe LEAN-Construction Management (LCM) und dem entsprechenden Modul in der Software [überbau] können Projekte gemeinsam mit den Projektpartnern besser gesteuert werden als mit herkömmlichen Terminplänen. LCM bietet eine größere – organisierte – Flexibilität im Bauprozess, die für die Einhaltung von Zeitplänen essenziell ist. Hier wird eng mit der Tochtergesellschaft CONBENE Improvement GmbH zusammengearbeitet, einem ausschließlich auf LEAN-Management spezialisierten Beratungsunternehmen. In 2021 konnten bereits im Zusammenspiel ein Großauftrag in Frankfurt für Groß & Partner bei dem Projekt „the FOUR“ am Goetheplatz gewonnen werden, der eine gute Auslastung für den neuen Standort bis 2024 sichern wird.

Die IGP wird neben der ganzheitlichen Betreuung von Projekten deshalb auch vermehrt die Projektbausteine Genehmigungsmanagement, Controlling, LEAN-Management, Management der Wirk- und Prinzip-Prüfung bis hin zur technischen Inbetriebnahme von Gebäuden anbieten.

Ziel im IGP Advantag-Konzern ist, 2023 das Bild der einzelnen Unternehmen weiter zu schärfen, damit die Kunden einfacher erkennen, auf welche Leistungsphasen die einzelnen Unternehmen fokussiert sind und welche besonderen Instrumente die Unternehmen zur Lösung der jeweiligen Aufgabe anwenden. Zudem unterstützen die Schwester- und Tochtergesellschaften, die in frühen Leistungsphasen

tätig sind, bei der Akquisition. Die IGP hat sich in den vergangenen Jahren stark auf den wachsenden Markt Berlin konzentriert und wird auch aus lokaler Sicht ihre Aktivitäten erweitern. Vielversprechend sind Märkte wie Frankfurt, Hamburg und Leipzig, aber auch Süddeutschland. Insgesamt bewerten wir die Chancen des Unternehmens innerhalb des Marktes als gut und die Risiken als gering.

Aktuell verzeichnen die Architekturbüros des IGP Advantag-Konzerns eine hohe Auslastung. Angesichts des umfangreichen Bestandes an Aufträgen bei den baunahen Dienstleistungen, der sukzessive abgearbeitet wird, weiterer Volumens- und Preissteigerungen im Zertifikatehandel sowie der Umsatz- und

Ergebnisbeiträge aus der Erstkonsolidierung der Gräf Gardinen- und Raumausstattungs GmbH & Co KG erwartet der Vorstand für das laufende Geschäftsjahr 2023 eine Gesamtleistung in einer Spanne von 68 bis 76 Mio. EUR (2022: 64,138 Mio. EUR) sowie ein Konzernergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen (EBITDA) in einer Spanne von 3 bis 5 Mio. EUR (2022: 1,011 Mio. EUR). Der weitere Geschäftsverlauf bleibt aber angesichts des schwierigen Branchenumfeldes (hohe Baukosten und Baumaterialpreise, stark gestiegene Zinsen, Insolvenzen von Pflegeheimbetreibern und Bauträgern, anstehende Änderungen bei den gesetzlichen Anforderungen an die energetische Sanierung von Gebäuden) mit größeren Unsicherheiten als üblich behaftet.

Berlin, 17.07.2023

Vorstand der IGP Advantag AG

**Stefan Gräf**

**Raik Oliver Heinzlmann**

Zum Auftakt der eigenen Projektentwicklung innerhalb der IGP-Gruppe hatte die IGP Projekt GmbH ein 5,7 ha großes Areal in Fürstenwalde/Spree unweit der Tesla-Fabrik erworben. Im Mai 2023 wurde der größte Teil des Grundstücks nach mehreren erfolgreich abgeschlossenen Entwicklungsschritten an einen Bauträger veräußert.

Im Bereich Emissionshandels geht die Gesellschaft und in Übereinstimmung mit den Prognosen anderer Marktbeobachter von weiterhin steigenden Preisen und einer steigenden Nachfrage aus.

Wir erwarten angesichts eines hohen Auftragsbestandes und zusätzlicher Impulse aus der Verschärfung gesetzlicher Vorgaben zur Sanierung des Gebäudebestandes weiterhin eine positive Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

# KONZERNABSCHLUSS

vom 01. Januar bis  
zum 31. Dezember 2022

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

	2022 EUR	2021 EUR
1. Umsatzerlöse	56.506.081,71	49.353.282,18
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	6.476.135,51	15.309.218,73
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.155.563,22	1.039.982,08
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-30.233.562,52	-34.175.079,41
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-14.385.929,69	-15.364.507,04
	-44.619.492,21	-49.539.586,45
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-8.703.828,05	-7.702.773,84
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		
- davon für Altersversorgung: EUR 45.686,72 (Vorjahr: EUR 132.646,00)	-1.541.051,59	-1.384.286,90
	-10.244.879,64	-9.087.060,74
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		
- davon Abschreibung auf Geschäfts- und Firmenwert: EUR 2.574.041,58 (Vorjahr: EUR 2.324.650,66)	-2.878.591,00	-2.623.781,03
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.262.561,20	-6.189.913,78
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	34.436,50	58.663,99
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 18.615,02 (Vorjahr: EUR 2.985,21)		
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-421.210,58	-171.755,49
- davon an verbundene Unternehmen: EUR 14.316,99 (Vorjahr: EUR 46.389,26)		
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-534.413,24	-518.744,24
- davon aus der Zuführung latenter Steuern: EUR 52.583,48 (Vorjahr: EUR 30.408,91)		
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-2.788.930,93</b>	<b>-2.369.694,75</b>
12. Sonstige Steuern	-91.218,41	-3.129,62
<b>13. Konzernjahresfehlbetrag (Vorjahr: Konzernjahresüberschuss)</b>	<b>-2.880.149,34</b>	<b>-2.372.824,37</b>
14. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-2.565.669,00	-165.433,73
15. Ergebnisanteil nicht beherrschender Anteile	73.280,43	7.573,05
16. Übernahme Minderheitenanteil	7.500,00	-34.983,95
<b>17. Konzernbilanzverlust</b>	<b>-5.365.037,91</b>	<b>-2.565.669,00</b>

## Konzern-Kapitalflussrechnung

	2022 TEUR	2021 TEUR
Konzernergebnis	-2.880	-2.373
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.879	2.624
- Abnahme der sonstigen Rückstellungen	-420	3.589
+ Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	100	-5
- Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-6.733	-3.503
+ Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.096	2.487
- Zinserträge	-34	-59
+ Zinsaufwendungen	421	172
+ Ertragsteueraufwand	534	519
- Ertragsteuerzahlungen	-446	-3.297
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-3.483</b>	<b>154</b>
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-503	-159
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1	5
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-36	-47
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-5.746	-872
- Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen	-3.200	-2.915
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-9.484</b>	<b>-3.988</b>

	2022 TEUR	2021 TEUR
+ Einzahlungen Grundkapital	0	0
+ Einzahlungen Kapitalrücklage	0	2
+ Einzahlungen durch Minderheiten	15	15
+ Aufnahme von Krediten (Gesellschafter)	0	2.000
- Auszahlungen an Gesellschafter	0	0
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen	0	57
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen	0	0
+ Einzahlung aus der Aufnahme von Darlehen	13.885	0
- Gezahlte Zinsen	0	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>13.900</b>	<b>2.074</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>933</b>	<b>-1.760</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.626	4.483
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung	7	903
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>4.566</b>	<b>3.626</b>

	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Kassenbestand und frei verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten	4.566	3.626
Kontokorrentverbindlichkeiten	0	0
	<b>4.566</b>	<b>3.626</b>

# Konzern-Bilanz

AKTIVA	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	596.583,00	347.946,00
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	70.500,00	85.249,00
3. Geschäfts- oder Firmenwert	31.529.439,65	33.910.670,28
4. Geleistete Anzahlungen	0,00	93.866,24
	<u>32.196.522,65</u>	<u>34.437.731,52</u>
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	237.719,50	410.948,31
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	24.701,00	24.701,00
2. Beteiligungen	978.275,50	479.991,27
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	500.000,00	500.000,00
4. Sonstige Ausleihungen	5.333.322,09	111.103,45
	<u>6.836.298,59</u>	<u>1.115.795,72</u>
	<b>39.270.540,74</b>	<b>35.964.475,55</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	42.597.567,43	34.506.275,67
2. Fertige Erzeugnisse und Waren	20.090,00	20.090,00
3. Geleistete Anzahlungen	7.277,50	0,00
4. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	-20.961.281,60	-21.352.239,48
	<u>21.663.653,33</u>	<u>13.174.126,19</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.582.596,77	7.176.836,64
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	80.154,88	106.513,90
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	269.010,94	22.454,70
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.209.154,02	1.608.036,94
	<u>7.140.916,61</u>	<u>8.913.842,18</u>
III. Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere	33.301,00	33.301,00
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	4.565.933,63	3.626.506,51
	<b>33.403.804,57</b>	<b>25.747.775,88</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
	<b>104.528,79</b>	<b>87.774,36</b>
	<b>72.778.874,10</b>	<b>61.800.025,79</b>

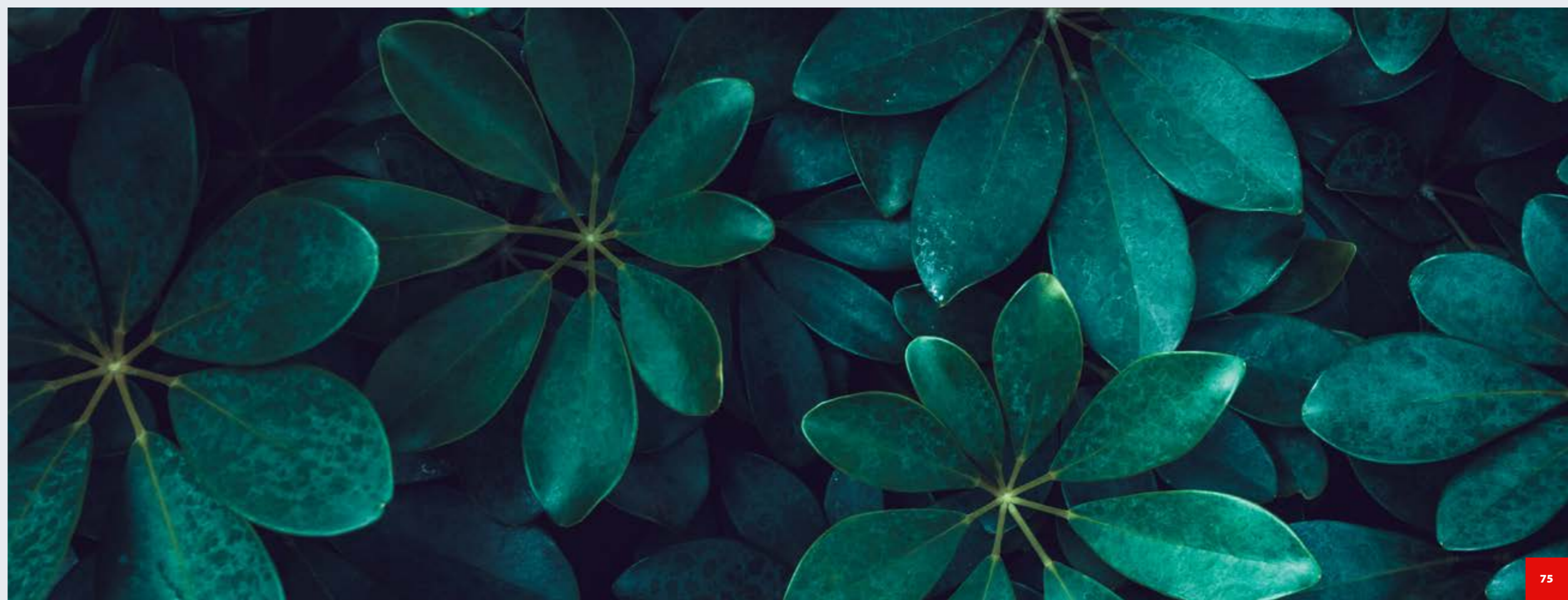
PASSIVA	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	27.732.795,00	27.732.795,00
II. Kapitalrücklage	5.994.708,00	5.994.708,00
III. Konzernbilanzverlust	-5.365.037,91	-2.565.669,00
IV. Nicht beherrschende Anteile anderer Gesellschafter	113.408,87	171.689,30
	<b>28.475.873,96</b>	<b>31.333.523,30</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Steuerrückstellungen	227.435,16	86.485,76
2. Sonstige Rückstellungen	5.285.334,20	5.705.692,70
	<b>5.512.769,36</b>	<b>5.792.178,46</b>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Anleihen	300.000,00	300.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 13.885.120,39 (Vorjahr: EUR 0,00)	13.885.120,39	0,00
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 11.154.491,45 (Vorjahr: EUR 9.550.149,46)	11.154.491,45	9.550.149,46
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 5.488.143,19 (Vorjahr: EUR 4.354.950,24)	5.488.143,19	4.354.950,24
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 893.886,35 (Vorjahr: EUR 3.076.097,50)	893.886,35	3.076.097,50
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 0,00 (Vorjahr: 16.483,50)	0,00	16.483,50
7. Sonstige Verbindlichkeiten		
- davon aus Steuern EUR 3.689.178,98 (Vorjahr: EUR 3.318.471,60)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 15.978,13 (Vorjahr: EUR 10.062,98)		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 6.894.132,70 (Vorjahr: EUR 7.231.443,25)		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 102.870,83 (Vorjahr: EUR 0,00)	6.997.003,53	7.231.443,25
	<b>38.718.644,91</b>	<b>24.529.123,95</b>
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
	<b>2.593,45</b>	<b>23.624,18</b>
<b>E. PASSIVE LATENTE STEUERN</b>		
	<b>68.992,42</b>	<b>121.575,90</b>
	<b>72.778.874,10</b>	<b>61.800.025,79</b>

## Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens (Anlagenspiegel)

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN					AUFGELAUFENE ABSCHREIBUNGEN					RESTBUCHWERTE		
	01.01.2022 EUR	Zugänge Veränderung Konsolidie- rungskreis EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2022 EUR	01.01.2022 EUR	Zugänge Veränderung Konsolidie- rungskreis EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>													
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	669.546,54	0,00	301.041,04	0,00	72.084,48	1.042.672,06	321.600,54	0,00	124.488,52	0,00	446.089,06	596.583,00	347.946,00
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	288.006,20	0,00	31.027,59	0,00	0,00	319.033,79	202.757,20	0,00	45.776,59	0,00	248.533,79	70.500,00	85.249,00
3. Geschäfts- oder Firmenwert	38.485.574,10	0,00	192.810,95	0,00	0,00	38.678.385,05	4.574.903,82	0,00	2.574.041,58	0,00	7.148.945,40	31.529.439,65	33.910.670,28
4. Geleistete Anzahlungen	93.866,24	0,00	-21.781,76	0,00	-72.084,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	93.866,24
	<b>39.536.993,08</b>	<b>0,00</b>	<b>503.097,82</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>40.040.090,90</b>	<b>5.099.261,56</b>	<b>0,00</b>	<b>2.744.306,69</b>	<b>0,00</b>	<b>7.843.568,25</b>	<b>32.196.522,65</b>	<b>34.437.731,52</b>
<b>SACHANLAGEN</b>													
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.008.705,42	0,00	36.400,00	158.278,86	0,00	886.826,56	597.757,11	0,00	134.284,31	82.934,36	649.107,06	237.719,50	410.948,31
<b>FINANZANLAGEN</b>													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	104.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	104.700,00	79.999,00	0,00	0,00	0,00	79.999,00	24.701,00	24.701,00
2. Beteiligungen	482.875,90	0,00	523.284,23	25.000,00	0,00	981.160,13	2.884,63	0,00	0,00	0,00	2.884,63	978.275,50	479.991,27
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500.000,00	500.000,00
4. Sonstige Finanzanlagen	111.103,45	0,00	5.222.218,64	0,00	0,00	5.333.322,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.333.322,09	111.103,45
	<b>1.198.679,35</b>	<b>0,00</b>	<b>5.745.502,87</b>	<b>25.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.919.182,22</b>	<b>82.883,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>82.883,63</b>	<b>6.836.298,59</b>	<b>1.115.795,72</b>
	<b>41.744.377,85</b>	<b>0,00</b>	<b>6.285.000,69</b>	<b>183.278,86</b>	<b>0,00</b>	<b>47.846.099,68</b>	<b>5.779.902,30</b>	<b>0,00</b>	<b>2.878.591,00</b>	<b>82.934,36</b>	<b>8.575.558,94</b>	<b>39.270.540,74</b>	<b>35.964.475,55</b>

## Konzern-Eigenkapitalspiegel

	Gezeichnetes Kapital EUR	Kapitalrücklage EUR	Konzernverlust- vortrag EUR	Konzernergebnis EUR	Konzern- bilanzverlust EUR	Eigenkapital des Mutter- unternehmens EUR	Nicht beherrschende Anteile anderer Gesellschafter EUR	Konzern- Eigenkapital EUR
Stand am 1.1.2021	27.732.795,00	5.993.034,57	-1.304.396,97	1.138.963,24	-165.433,73	33.560.395,84	129.877,91	33.690.273,75
Einstellung in den Konzernbilanzverlust	0,00	0,00	1.138.963,24	-1.138.963,24	0,00	0,00	0,00	0,00
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-599,51	-599,51
Einzahlungen der Gesellschafter	0,00	1.673,43	0,00	0,00	0,00	1.673,43	15.000,00	16.673,43
Konzernjahresergebnis	0,00	0,00	0,00	-2.365.251,32	-2.365.251,32	-2.365.251,32	-7.573,05	-2.372.824,37
Sonstige Veränderungen	0,00	0,00	-34.983,95	0,00	-34.983,95	-34.983,95	34.983,95	0,00
<b>Stand am 31.12.2021</b>	<b>27.732.795,00</b>	<b>5.994.708,00</b>	<b>-200.417,68</b>	<b>-2.365.251,32</b>	<b>-2.565.669,00</b>	<b>31.161.834,00</b>	<b>171.689,30</b>	<b>31.333.523,30</b>
Stand am 1.1.2022	27.732.795,00	5.994.708,00	-200.417,68	-2.365.251,32	-2.565.669,00	31.161.834,00	171.689,30	31.333.523,30
Einstellung in den Konzernbilanzverlust	0,00	0,00	-2.365.251,32	2.365.251,32	0,00	0,00	0,00	0,00
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Einzahlungen der Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.000,00	15.000,00
Konzernjahresergebnis	0,00	0,00	0,00	-2.806.868,91	-2.806.868,91	-2.806.868,91	-73.280,43	-2.880.149,34
Sonstige Veränderungen	0,00	0,00	7.500,00	0,00	7.500,00	7.500,00	0,00	7.500,00
<b>Stand am 31.12.2022</b>	<b>27.732.795,00</b>	<b>5.994.708,00</b>	<b>-2.558.169,00</b>	<b>-2.806.868,91</b>	<b>-5.365.037,91</b>	<b>28.362.465,09</b>	<b>113.408,87</b>	<b>28.475.873,96</b>





Campus-Aufbauschule, Fürstenwalde/Spree. Für mehr Informationen zum Projekt siehe Referenzen auf Seite 96.

## INHALT

78	<a href="#">1. Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss</a>
78	<a href="#">2. Konsolidierungskreis</a>
78	<a href="#">3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden</a>
80	<a href="#">4. Konsolidierungsgrundsätze</a>
82	<a href="#">5. Erläuterungen zur Konzernbilanz</a>
83	<a href="#">6. Erläuterungen zur Konzern Gewinn- und Verlustrechnung</a>
83	<a href="#">7. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung</a>
83	<a href="#">8. Sonstige Angaben</a>

## 1. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS

Die IGP Advantag AG hat ihren Sitz in Berlin. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 223152 B eingetragen.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde gemäß §§ 290 ff. HGB aufgestellt. Die einschlägigen Vorschriften des AktG wurden beachtet.

Die Aufstellung der Konzern Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach dem Gesamtkostenverfahren.

## 2. KONSOLIDIERUNGSKREIS

Der Konzernabschluss umfasst die IGP Advantag AG, Berlin, sowie die folgenden neun vollkonsolidierten Tochterunternehmen:

- a) Advantag Services GmbH, Geldern
- b) Auximio AG, Geldern
- c) IGP Ingenieur GmbH (vormals: IGP Ingenieur AG), Berlin
- d) IGP Hotel Projektmanagement GmbH (vormals: IGP International Consulting AG), Berlin
- e) Metis Systems Aktiengesellschaft, Berlin
- f) IGP Technik GmbH (vormals: IGP Technik AG), Berlin
- g) IGP Projekt GmbH, Berlin
- h) IGP Beteiligungs GmbH, Berlin
- i) BRH Generalplaner GmbH, Berlin
- j) CFV GmbH, Berlin

Die Beteiligungsquoten sind unter Punkt 8 „Sonstige Angaben“ zu entnehmen.

Gesellschaften ohne Geschäftstätigkeit oder mit geringem Geschäftsumfang wurden gemäß § 296 Abs. 2 Satz 1 HGB bzw. § 311 Abs. 2 HGB nicht in den Konzernabschluss einbezogen; vgl. hierzu die Angaben unter 8 „Sonstige Angaben“.

Die Kapitalaufrechnung erfolgte grundsätzlich zum Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile bzw. mit Erlangung der Beherrschung (Einbringung Teilkonzern im Wege der Sacheinlage mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2020). Für die Kapitalaufrechnung wurde für die einbezogenen Gesellschaften unter a) bis g) unabhängig vom Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile auf die Werte zum 1. Januar 2020 abgestellt. Der Erst-

konsolidierungszeitpunkt der IGP Beteiligungs GmbH war der Erwerbszeitpunkt, mithin der 1. Januar 2021; die Erstkonsolidierung der BRH Generalplaner GmbH erfolgte zum Zeitpunkt des wirtschaftlichen Übergangs der Anteile (Erlangung der Beherrschung) auf den 30. Juni 2021. Die Erstkonsolidierung der CFV GmbH erfolgte grundsätzlich ebenfalls zum Zeitpunkt des wirtschaftlichen Übergangs der Anteile (Erlangung der Beherrschung) auf den 31. Dezember 2021.

## 3. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss der IGP Advantag AG, Berlin, einbezogenen Unternehmen wurden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt.

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie Sachanlagen erfolgte grundsätzlich zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von planmäßigen Abschreibungen. Planmäßige Abschreibungen werden linear vorgenommen. Aus Konzernsicht selbstgeschaffene immaterielle Vermögensgegenstände werden aktiviert und mit Konzernherstellungskosten (Fertigungskosten sowie angemessene Teile der Fertigungsgemeinkosten) bewertet. Forschungskosten fielen im Berichtsjahr nicht an. Die immateriellen Vermögensgegenstände (Software) mit Ausnahme der Geschäfts- oder Firmenwerte werden dabei regelmäßig über eine geschätzte Nutzungsdauer von drei bis sechs Jahren linear abgeschrieben.

Aktivische Unterschiedsbeträge aus den Erstkonsolidierungen (1. Januar 2020, 1. Januar, 30. Juni und 31. Dezember 2021) werden jeweils als Geschäfts- oder Firmenwerte (Goodwill) ausgewiesen. Diese werden planmäßig seit dem 1. Januar 2020, 1. Januar, 30. Juni bzw. 31. Dezember 2021 über eine geschätzte Nutzungsdauer von jeweils 15 Jahren linear abgeschrieben. Dies entspricht der zum Zeitpunkt des Erwerbs mindestens angenommenen Dauer einer im Wesentlichen unverändert stabilen Entwicklung der Absatz- und Beschaffungsmärkte im verfolgten Projektgeschäft. Dabei wurde die Nutzungsdauer zugleich vorsichtig geschätzt.

Die Gegenstände des Sachanlagevermögens werden über geschätzte Nutzungsdauern von drei (EDV-Ausstattung) bis maximal 13 Jahren (Büroeinrichtung) linear abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände im Einzelwert von EUR 250,00 bis EUR 800,00 werden in Anlehnung an die steuerlichen Vorschriften im Anschaffungsjahr in voller Höhe abgeschrieben. Für Zugänge im Geschäftsjahr erfolgt die Abschreibung zeitanteilig.

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen sowie Ausleihungen sind grundsätzlich zu Anschaffungskosten angesetzt.

Die unter den Vorräten ausgewiesenen unfertigen Leistungen (in Arbeit befindliche Bauaufträge) werden zu Herstellungskosten angesetzt. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert. Hierfür erhaltene Anzahlungen werden, soweit möglich, offen von diesen abgesetzt (§ 268 Abs. 5 Satz 2 HGB). Teilgewinnrealisierungen erfolgen bei noch nicht vollständig schlussgerechneten Projekten, soweit abgrenzbare Teilleistungen verbindlich abgenommen wurden.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nominalwert angesetzt. Im Geschäftsjahr erfolgten Abschreibungen auf Forderungen, um diese mit ihrem niedrigeren beizulegenden Wert anzusetzen (§ 253 Abs. 4 HGB).

Die ausgewiesenen sonstigen Wertpapiere und Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nominalwert angesetzt; die Kassenbestände mit dem Nennwert.

Als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten sind Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Stichtag darstellen.

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) ist zum Nennwert bilanziert.

Die Rückstellungen werden in Höhe des Erfüllungsbeitrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr werden nicht abgezinst.

Die Anleihen und Verbindlichkeiten wurden mit ihren jeweiligen Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Als passiver Rechnungsabgrenzungsposten sind Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, die Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Stichtag darstellen.

Die Ermittlung der latenten Steuern wird anhand des bilanzorientierten Konzepts vorgenommen. Danach werden auf sämtliche Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen der Vermögensgegenstände und Schulden und deren steuerlichen Wertansätzen latente Steuern abgegrenzt, sofern sich diese Differenzen in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich wieder umkehren. Hieraus resultieren bei einer Konzerngesellschaft passive latente Steuern, die im Wesentlichen auf Differenzen (TEUR 229) durch den Ansatz selbstgeschaffener immaterieller Vermögensgegenstände in der Handelsbilanz beruhen. Die Steuerlatenzierung erfolgte dabei mit einem Steuersatz von insgesamt 30,175 % (KSt, SolZ, GewSt). Der Saldo am Ende des Geschäftsjahres beträgt TEUR 69 (Vorjahr: TEUR 122).

Ein Ansatz von aktiven latenten Steuern erfolgt nicht, da das bestehende Wahlrecht für die Aktivierung latenter Steuern auf Verlustvorträge entsprechend ausgeübt wird (§ 274 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. §§ 298, 300 Abs. 2 HGB).

Latente Steuern auf Konsolidierungsmaßnahmen waren nicht zu bilden.



#### 4. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Die Kapitalkonsolidierung ist nach der Erwerbsmethode (§ 301 Abs. 1 Satz 2 HGB) auf Grundlage der Wertansätze zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung der Tochterunternehmen in den Konzernabschluss vorgenommen worden. Die Kapitalkonsolidierung der Tochter- und Enkelunternehmen erfolgte zunächst auf der unteren Ebene eines Teilkonzernabschlusses. Diese wurden sodann auf Ebene des Mutterunternehmens konsolidiert (sog. Kettenkonsolidierung).

Die Erstkonsolidierung erfolgte nach der Neubewertungsmethode.

Als Zeitpunkt der Erstkonsolidierung der Tochterunternehmen (Übergang des wirtschaftlichen Eigentums) wurde der 1. Januar 2020 festgesetzt. Dies gilt gemäß § 301 Abs. 2 Satz 3 HGB auch für die bereits vor dem Erstkonsolidierungszeitpunkt bestehenden Tochterunternehmen sowie für den durch Sacheinlage im Januar 2020 zugegangenen Teilkonzern (Gesellschaften

unter 2. a) bis g). Die Gesellschaft zu 2. h) wurde zum 1. Januar 2021, die Gesellschaft zu 2. i) zum 30. Juni 2021 und die Gesellschaft zu 2. j) zum 31. Dezember 2021 erstkonsolidiert.

Forderungen und Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen innerhalb des Konsolidierungskreises wurden für das gesamte Geschäftsjahr eliminiert.

In 2022 erfolgten keine Erstkonsolidierungen. Nachfolgend werden die Erstkonsolidierungen der Jahre 2020 und 2021 erläutert.

Die aus der Kapitalkonsolidierung der der IGP Ingenieur-Aktiengesellschaft und der IGP Projekt GmbH auf den 1. Januar 2020 verbliebenen positiven Unterschiedsbeträge wurden als Geschäfts- und Firmenwert klassifiziert und unter den immateriellen Vermögensgegenständen gesondert ausgewiesen.

##### Die Unterschiedsbeträge ermittelten sich zum 1. Januar 2020 wie folgt:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anschaffungskosten TEUR	anteiliges Eigenkapital TEUR	Unterschieds- betrag TEUR
IGP Ingenieur-Aktiengesellschaft, Berlin	24.211	516	23.695
IGP Projekt GmbH, Berlin	7.789	713	7.076
	<b>32.000</b>	<b>1.229</b>	<b>30.771</b>

Die aus der Kapitalkonsolidierung der Advantag Services GmbH, der Auximio AG und der IGP TECHNIK AG auf den 1. Januar 2020 verbliebenen positiven Unterschiedsbeträge resultieren im Wesentlichen aus während

der Konzernzugehörigkeit – vor Erstkonsolidierung – entstandenen Verlustvorträgen. Diese wurden daher dem Konzernergebnisvortrag zugeordnet und nicht als Geschäfts- oder Firmenwert klassifiziert.

##### Die Unterschiedsbeträge ermittelten sich zum 1. Januar 2020 wie folgt:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anschaffungskosten TEUR	anteiliges Eigenkapital TEUR	Unterschieds- betrag TEUR
Advantag Services GmbH, Geldern	50	-579	629
Auximio AG, Geldern	90	-31	121
IGP TECHNIK AG, Berlin	8	-221	229
	<b>148</b>	<b>-831</b>	<b>979</b>

Der aus der Kapitalkonsolidierung der IGP Beteiligungs GmbH auf den 1. Januar 2021 verbliebene positive Unterschiedsbetrag wurde als Geschäfts- und

Firmenwert klassifiziert und unter den immateriellen Vermögensgegenständen gesondert ausgewiesen.

##### Der Unterschiedsbetrag ermittelte sich zum 1. Januar 2021 wie folgt:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anschaffungskosten TEUR	anteiliges Eigenkapital TEUR	Unterschieds- betrag TEUR
IGP Beteiligungs GmbH, Berlin	1.000	821	179

Der aus der Kapitalkonsolidierung der BRH Generalplaner GmbH auf den 30. Juni 2021 verbliebene positive Unterschiedsbetrag wurde ebenfalls als Geschäfts- und

Firmenwert klassifiziert und unter den immateriellen Vermögensgegenständen gesondert ausgewiesen.

##### Der Unterschiedsbetrag ermittelte sich zum 30. Juni 2021 wie folgt:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anschaffungskosten TEUR	anteiliges Eigenkapital TEUR	Unterschieds- betrag TEUR
BRH Generalplaner GmbH, Berlin	6.029	-1.189	7.218

Der aus der Kapitalkonsolidierung der CFV GmbH Immobilienprojektgesellschaft auf den 31. Dezember 2021 verbliebene positive Unterschiedsbetrag wurde

ebenfalls als Geschäfts- und Firmenwert klassifiziert und unter den immateriellen Vermögensgegenständen gesondert ausgewiesen.

##### Der Unterschiedsbetrag ermittelte sich zum 31. Dezember 2021 wie folgt:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anschaffungskosten TEUR	anteiliges Eigenkapital TEUR	Unterschieds- betrag TEUR
CFV GmbH Immobilienprojektgesellschaft, Berlin	86	-5	91

## 5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Konzernabschluss ist im Anlagenspiegel dargestellt. Der Geschäfts- oder Firmenwert auf die in den Jahresabschlüssen einbezogenen Unternehmen sind bis auf einen Erinnerungswert abgeschrieben.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen (TEUR 80, Vorjahr TEUR 107) betreffen im Wesentlichen ausgereichte kurzfristige Darlehen bzw. Verrechnungskonten.

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, (TEUR 269, Vorjahr TEUR 22) betreffen im Wesentlichen ausgereichte Darlehen bzw. Verrechnungskonten.

Die sonstigen Vermögensgegenstände TEUR 2.209, Vorjahr TEUR 1.608) enthalten insbesondere Forderungen gegen das Finanzamt sowie im Folgejahr abzugsfähige Vorsteuer (TEUR 1.623, Vorjahr TEUR 459), kurzfristigen Darlehensgewährungen und Verrechnungskonten (TEUR 247) sowie Forderungen aus Kautionen (TEUR 106). Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von TEUR 104 (Vorjahr TEUR 2.757).

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) entspricht der Höhe nach der Eintragung im Handelsregister und ist vollständig eingezahlt. Es ist eingeteilt in 27.732.795 Stammaktien (Inhaberaktien) mit einem Nennwert von jeweils EUR 1,00. Es besteht bei der Muttergesellschaft ein genehmigtes Kapital bis zum 20.08.2025 in Höhe von EUR 13.756.500,00.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 17.08.2021 ist das Grundkapital um bis zu 12.479.758,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 12.479.758 neuen auf den Inhaber lautenden Nennbetragsaktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie Inhaber bzw. Gläubiger von Wandlungs- und/oder Optionsrechten bzw. Wandlungspflichten für bis zum 16.08.2026 ausgegebene Wandelanleihen Gebrauch machen. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie aufgrund der Ausübung von Wandlungs- bzw. Optionsrechten oder der Erfüllung von Wandlungspflichten ausgegeben werden, am Gewinn teil (Bedingtes Kapital 2021/I).

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 17.08.2021 ist das Grundkapital um bis zu 1.386.639,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 1.386.639 neuen auf den Inhaber lautende Nennbetragsaktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie gemäß dem Aktienoptionsprogramm 2021 Bezugsrechte ausgegeben wurden oder werden und die Inhaber der Bezugsrechte von ihrem Ausübungsrecht Gebrauch machen und nicht andere Erfüllungsformen eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, für das zum Zeitpunkt ihrer Ausgabe noch kein Beschluss der Hauptversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinns gefasst worden ist, am Gewinn teil (Bedingtes Kapital (Bedingtes Kapital 2021/II)).

Die Kapitalrücklage resultiert insbesondere aus Agio-Beträgen im Rahmen von Kapitalerhöhungen des Grundkapitals sowie aus sonstigen Zuzahlungen der Gesellschafter. Der Ausweis hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 5.285 (Vorjahr TEUR 5.706) wurden im Wesentlichen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 3.884 (Vorjahr TEUR 3.470), Urlaubsansprüche, Personalkosten und Tantiemen in Höhe von TEUR 538 (Vorjahr TEUR 432) sowie Kosten der Konzern- und Jahresabschlussprüfung und -prüfung in Höhe von TEUR 159 (Vorjahr TEUR 188) gebildet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen TEUR 893 (Vorjahr TEUR 3.076) betreffen im Wesentlichen erhaltene kurzfristige Darlehen und Verrechnungskonten sowie Kaufpreisverbindlichkeiten gegenüber einer nicht dem Konsolidierungskreis zugehörigen Gesellschaft.

Die sonstigen Verbindlichkeiten TEUR 6.997 (Vorjahr TEUR 7.231) beinhalten hauptsächlich Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt (TEUR 3.669 /Vorjahr 3.318), Darlehen in Höhe von TEUR 2.802 sowie Kaufpreisverbindlichkeiten betreffend den Erwerb der erstmals im Jahr 2021 konsolidierten Gesellschaften (TEUR 177).

Die Aktivierung von selbst geschaffenen immateriellen Vermögensgegenständen des Anlagevermögens belief sich im Geschäftsjahr auf: TEUR 301. Diese betrafen die durch die Metis AG selbsterstellte Projektsoftware.

## 6. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den Umsatzerlösen sind hauptsächlich solche aus Projektleistungen und Erlöse aus der Veräußerung von Emissionszertifikaten, in nur sehr geringem Umfang auch Vermittlungsumsätze und Umsätze aus Finanzierungsberatung, sowie Lizenzerlöse enthalten:

	2022		2021	
	TEUR	%	TEUR	%
Bauprojekte	25.810	45,7	14.561	29,5
Zertifikatehandel	30.346	53,7	34.485	69,9
übrige	350	0,6	307	0,6
<b>Summe</b>	<b>56.506</b>	<b>100,0</b>	<b>49.353</b>	<b>100,0</b>

Die Umsätze werden ausschließlich in Deutschland und der Europäischen Union erzielt.

Im Geschäftsjahr 2022 waren periodenfremde Aufwendungen von TEUR 230 zu verzeichnen, die im Wesentlichen auf eventuelle Zahlungsausfälle entfallen.

Die periodenfremden Erträge beliefen sich auf TEUR 73 und betrafen kleinere Ausbuchungen und Schadensersatzansprüche.

In den Abschreibungen sind solche auf den aus den Erstkonsolidierungen resultierenden Geschäfts- oder Firmenwerten in Höhe von TEUR 2.551 enthalten.

## 7. ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung wird entsprechend dem Deutschen Rechnungslegungs Standard Nr. 21 (DRS 21) in die Bereiche laufende Geschäftigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit gegliedert.

Der Finanzmittelfonds setzt wie folgt zusammen:

31.12.2022	TEUR
Kassenbestand	3
Guthaben bei Kreditinstituten	4.563
<b>LIQUIDE MITTEL</b>	<b>4.566</b>

Der Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt im Geschäftsjahr TEUR 3.483. Der deutliche Anstieg des Mittelabflusses ist insbesondere auf die Zunahme der unfertigen Leistungen zurückzuführen (TEUR +8.091).

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit betrug TEUR 9.484. Dieser entfällt in Höhe von TEUR 3.200 auf Anschaffungskosten für den Erwerb von konsolidierten Unternehmen, in Höhe von TEUR 539 auf Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle- sowie in das Sachanlagevermögen und in Höhe von TEUR 5.746 auf Auszahlungen für weitere Investitionen in das Finanzanlagevermögen.

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit lag im Geschäftsjahr bei TEUR 13.900 und resultiert im Wesentlichen aus Kreditaufnahmen bei Kreditinstituten (TEUR 13.700).

## 8. SONSTIGE ANGABEN

### SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Es bestehen jährliche finanzielle Verpflichtungen aus langfristigen Miet- und Leasingverträgen in Höhe von TEUR 890.

### HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Die Auximio AG, an welcher die IGP Advantag AG mit 77% beteiligt ist, haftet mit 10% der Kreditsumme für Kreditausfälle gegenüber dem Mikrokreditfonds Deutschland. Zum Bilanzstichtag 31.12.2022 betrug das maximale Risiko TEUR 160,3. Die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme wird als gering eingeschätzt, da automatische Bonitätsprüfungen seitens Auximio und der kreditvergebenden Bank durchgeführt werden.

### HONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers beläuft sich für das Geschäftsjahr 2022 auf TEUR 45. Dieses entfällt vollständig auf Abschlussprüfungsleistungen.

## Anteilsbesitz

### 1. VOLLKONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital %
Advantag Services GmbH, Geldern	100,00
Auximio AG, Geldern	76,97
IGP Ingenieur GmbH, Berlin	100,00
IGP Hotel Projektmanagement GmbH, Berlin	100,00
Metis Systems Aktiengesellschaft, Berlin	100,00
IGP Technik GmbH, Berlin	100,00
BRH Generalplaner GmbH, Berlin	100,00
IGP Projekt GmbH, Berlin	100,00
IGP Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00
CFV GmbH Immobilienprojektgesellschaft, Berlin	89,90

### 2. NACH § 296 ABS. 2 BZW. § 311 ABS. 2 HGB NICHT EINBEZOGENE UNTERNEHMEN

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital %
Steinfurt Entwicklungs GmbH, Berlin	98,80
IGP med GmbH, Berlin	51,00
IGP Engineering & Architecture Spain S.L. (Sóller, Spanien)	50,00
IGP Doors GmbH, Berlin	50,00
IGP Sachverständigen GmbH, Berlin	45,00
DeepGreen Funding GmbH, Berlin	25,10
Conbene Improvement GmbH, Berlin	25,10
Franken Generalplaner GmbH, Frankfurt a.M.	25,10

Die vorgenannten Gesellschaften wurden aufgrund ihrer insgesamt untergeordneten Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns nicht in den Konzernabschluss einbezogen, da die Bilanzsummen insgesamt weniger als 1,4 % der Konzernbilanzsumme und die Umsatzerlöse weniger als 3,5 % der Konzernumsatzerlöse betragen.

### 3. ANGABEN NACH § 313 ABS. 2 NR. 6 HGB ZU UNTERNEHMEN, AN DENEN DIE KONZERNUNTERNEHMEN ALS UNBESCHRÄNKT HAFTENDER GESELLSCHAFTER BETEILIGT IST

#### Name und Sitz der Gesellschaft

ARGE OÜ FGT 1 und 2 IGP Ingenieur Aktiengesellschaft und Beratende Ingenieure Dworok Bau Plan Consult GmbH, Berlin
ARGE RvOü FBB IGP Ingenieur Aktiengesellschaft, Heilmann Ingenieur GmbH und IOMTECH GmbH, Berlin
ARGE (Bewerbergemeinschaft) BWG IGP Bauplanung, Berlin
ARGE (Bewerbergemeinschaft) BWG MBS (IGP Ingenieur Aktiengesellschaft / Bauplanung Plauen GmbH), Berlin
Die Steinfurt Entwicklungs GmbH ist unbeschränkt haftende Gesellschafterin der Weberquartier Steinfurt GmbH & Co. KG, Berlin.

#### VORSTAND

Die Geschäftsführung und Vertretung der Muttergesellschaft obliegt den jeweils alleinvertretungsberechtigten Vorstandsmitgliedern Stefan Gräf (Diplom Ingenieur; Vorstand Beteiligungen, Strategie und Personal), Berlin, und Raik Oliver Heinzelmann (Vorstand Finanzen, Recht), Issum.

#### GESAMTBEZÜGE DES VORSTANDS

Hinsichtlich der Angaben der Vorstandsgehälter (§ 314 Abs. 1 Nr. 6 HGB) macht die Muttergesellschaft von der Befreiungsvorschrift nach § 314 Abs. 3 i. V. m. § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch.

#### AUFSICHTSRAT

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2022:

- Dr. Markus Linnerz, Bonn, Vorsitzender (seit 31.08.2022)
- Friedrich Orth, Dipl.-Ing., Hamburg, Vorsitzender (bis 31.08.2022)
- Petra Wierzchowski, Wirtschaftsprüferin, Berlin, stellv. Vorsitzende
- Jennifer Gräf, M. Sc. Architektin, Berlin, Mitglied
- Burkard Dregger, Rechtsanwalt, Berlin, Mitglied



#### GESAMTBEZÜGE DES AUFSICHTSRATS

Insgesamt erhielten die Mitglieder des Aufsichtsrats Bezüge in Höhe von TEUR 72.

#### VORSCHÜSSE, KREDITE AN ORGANMITGLIEDER

An Mitglieder des Vorstands wurden Vorschüsse und kurzfristige Kredite in Höhe von insgesamt TEUR 76 gewährt.

#### MITARBEITERZAHL

Im Konzern wurden im Geschäftsjahr durchschnittlich ermittelt auf Quartalsbasis – 149,5 MitarbeiterInnen beschäftigt. Hiervon entfallen 33,0 MitarbeiterInnen auf den Verwaltungs- und 116,5 MitarbeiterInnen auf den leistungserstellenden Bereich.

#### BESONDERE VORGÄNGE NACH DEM SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES

Nach dem Bilanzstichtag haben sich noch folgende Ereignisse mit wesentlicher Bedeutung für die Gesellschaft ergeben:

Mit Vertrag vom 24. Mai 2023 wurden sämtliche Anteile an der IGP Hotel Projektmanagement GmbH, welche zum 31. Dezember 2022 und zum Datum des Vertrags vollständig im Besitz der IGP Ingenieur GmbH standen, durch die IGP Ingenieur GmbH an eine Kapitalgesellschaft mit Sitz in Großbritannien veräußert. Das Stammkapital der verkauften Gesellschaft beläuft sich auf EUR 50.000. Zum 31. Dezember 2022 war die IGP Hotel Projektmanagement GmbH bilanziell überschuldet. Umsatz und Ergebnis der

Berlin, 17. Juli 2023

gez. Stefan Gräf  
IGP Advantag AG, Berlin

Raik Oliver Heinzelmann

IGP Hotel Projektmanagement GmbH waren im Geschäftsjahr 2022 für das Gesamtkonzernergebnis von untergeordneter Bedeutung. Der Verkaufspreis lag unter dem Betrag des Stammkapitals.

Mit Vertrag vom 24. Mai 2023 hat die CFV GmbH, die zu 89,9% im Besitz der IGP Beteiligungs GmbH steht, im weiteren Berliner Umland belegene Grundstücksflächen einer Größe von ca. 57.400 qm veräußert. Die Grundstücke wurde zum 31. Dezember 2022 im Jahresabschluss der CFV GmbH und im Konzernabschluss unter den Vorräten ausgewiesen. Die Veräußerung erfolgte zu einem marktgerechten Preis.

Gemäß der Notarurkunden vom 28. Oktober 2022 hat die IGP Ingenieur GmbH den Kauf sämtlicher Anteile an der Gräf Gardinen GmbH & Co. KG sowie der Gräf Verwaltungsgesellschaft mbH (der Komplementärin der Gräf Gardinen GmbH & Co. KG) abgeschlossen. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. Januar 2023. Ein Einbezug in den Konzernabschluss der IGP Advantag AG erfolgt erstmals im Geschäftsjahr 2023. Der bereits in 2022 geleistete Kaufpreis wird innerhalb des Konzernabschlusses 2022 unter den sonstigen Ausleihungen innerhalb des Finanzanlagevermögens ausgewiesen.

#### ERGEBNISVERWENDUNG

Der Vorstand der Muttergesellschaft schlägt vor, den Jahresfehlbetrag 2022 in voller Höhe auf neue Rechnung vorzutragen.

# EINZELABSCHLUSS DER IGP ADVANTAG AG

vom 01. Januar bis  
zum 31. Dezember 2022

Name und Sitz der Gesellschaft	Anschaffungs- kosten TEUR	anteiliges Eigenkapital TEUR	Unterschieds- betrag TEUR
Advantag Services GmbH, Geldern	50	-579	629
Auximio AG, Geldern	90	-31	121
IGP TECHNIK AG, Berlin	8	-221	229
	<b>148</b>	<b>-831</b>	<b>979</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

	2022 EUR	2021 EUR
1. Umsatzerlöse	923.336,43	782.491,55
2. sonstige betriebliche Erträge	6.409,51	6.238,85
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	361.903,73	285.508,59
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		
- davon für Altersversorgung EUR 218,00 (EUR 0,00)	29.768,05	12.215,72
	391.671,78	297.724,31
4. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	480,94	12.861,25
5. sonstige betriebliche Aufwendungen	712.334,14	879.031,40
<b>6. EBITDA</b>	<b>-174.259,98</b>	<b>-388.025,31</b>
<b>7. EBIT</b>	<b>-174.740,92</b>	<b>-400.886,56</b>
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 10.621,05 (EUR 12.920,00)	301.420,67	10.621,05
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
- davon an verbundene Unternehmen EUR 13.982,76 (EUR 5.154,99)	140.367,44	13.982,76
<b>10. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-13.687,69</b>	<b>-404.248,27</b>
<b>11. Jahresfehlbetrag</b>	<b>13.687,69</b>	<b>404.248,27</b>
12. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	1.418.436,67	1.014.188,40
<b>13. BILANZVERLUST</b>	<b>1.432.124,36</b>	<b>1.418.436,67</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA	2022 EUR	2021 EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1,00	1,00
II. Sachanlagen andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	937,00	1.168,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	33.140.000,00	33.140.000,00
2. Genossenschaftsanteile	5.200,00	
	<b>33.146.138,00</b>	<b>33.141.169,00</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.331.130,95	665.060,69
3. sonstige Vermögensgegenstände	721.617,71	11.870,19
	6.052.748,66	676.930,88
II. Wertpapiere sonstige Wertpapiere	33.301,00	33.301,00
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.025.006,75	2.194.036,39
	<b>7.111.056,41</b>	<b>2.904.268,27</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>18.437,27</b>	<b>20.435,68</b>
	<b>40.275.631,68</b>	<b>36.065.872,95</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>2022 EUR</b>	<b>2021 EUR</b>
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	27.732.795,00	27.732.795,00
II. Kapitalrücklage	5.994.708,00	5.994.708,00
III. Bilanzverlust		
- davon Verlustvortrag EUR -1.014.188,40 (EUR -325.579,38)	-1.432.124,36	-1.418.436,67
	<b>32.295.378,64</b>	<b>32.309.066,33</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>86.460,25</b>	<b>85.000,00</b>
Sonstige Rückstellungen		
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00 (EUR 1.540,29)	3.500,00,00	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 84.728,92 (EUR 15.543,39)	111.264,05	84.728,92
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 918.734,20 (EUR 4.940,54)	932.234,20	918.734,20
4. sonstige Verbindlichkeiten		
- davon aus Steuern EUR 2.563.323,89 (EUR 21.606,87)		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 2.563.323,89 (EUR 21.606,87)		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 101.370,83 (EUR 0,00)	3.350.294,54	2.664.694,72
	<b>7.893.792,79</b>	<b>3.668.157,84</b>
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>0,00</b>	<b>3.648,78</b>
	<b>40.275.631,68</b>	<b>36.065.872,95</b>

## 1. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM EINZELABSCHLUSS

Die IGP Advantag AG hat ihren Sitz in Berlin. Sie ist im Handelsregister des Amtsgericht Charlottenburg unter HRB 223152 B eingetragen. Das Unternehmen ist im Sinne von § 267 (1) HGB als kleine Gesellschaft einzustufen.

Für den vorliegenden Jahresabschluss sind die Vorschriften des dritten Buches des Handelsgesetzbuches angewandt worden. Die damit verbundenen Ausweis- und Gliederungsbestimmungen wurden in jeder Hinsicht befolgt. Die ergänzenden Bestimmungen des AktG wurden beachtet. Die gesetzlichen Gliederungsschemata der §§ 266 bzw. 275 HGB wurden korrekt angewandt. Die größenabhängigen Erleichterungen für die Aufstellung des Jahresabschlusses gem. §§ 266, 274a, 276 Satz 1 und 288 (1) HGB wurden teilweise in Anspruch genommen.

Umstände, die dazu führen, dass der Jahresabschluss kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelt, liegen nicht vor, § 264 (2) HGB.

Sofern in diesem Anhang keine Angaben über sonstige insbesondere nach §§ 264 ff HGB und 284 ff HGB angabepflichtigen Sachverhalte gemacht werden, haben diese im Geschäftsjahr nicht vorgelegen.

## 2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt: Sachanlagen wurden gem. § 253 (3) HGB zu den Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen angesetzt.

Die angewendeten linearen Abschreibungssätze berücksichtigen grundsätzlich auch die steuerlich anerkannten betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern. Die Abschreibungen wurden ggf. zeitanteilig bemessen. Geringwertige Wirtschaftsgüter (Anschaffungskosten bis 800,00 Euro) wurden gem. § 6 (2) EStG sofort in voller Höhe abgeschrieben.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen sind mit den Anschaffungskosten angesetzt worden.

Die zum Handel vorgesehenen Wertpapiere und Zertifikate werden unter Wertpapiere des Umlaufvermögens ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert ggf. abzüglich einer Einzelwertberichtigung für das allgemeine Kreditrisiko bewertet. Der Kassenbestand sowie Kontensalden bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt. Das gezeichnete Kapital ist zum Nennwert bilanziert. Rückstellungen wurden mit dem Betrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig war und entsprechend den zu erwartenden Ausgaben. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten.

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden zum Abschlussstichtag einzeln bewertet. Rechnungsabgrenzungsposten wurden gemäß § 250 HGB gebildet.

Latente Steuern wurden entsprechend wortgetreuer Auslegung des § 274a Nr. 4 HGB nicht bilanziert; dies gilt auch für den Fall, dass passive temporäre Differenzen gem. § 274 (1) S. 1 HGB vorliegen.

Haftungsverhältnisse i.S.d. §§ 251, 268 (7) HGB (Bürgschaften, Gewährleistungsverträge, Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten, etc.)

# EINZELABSCHLUSS ANHANG DER IGP ADVANTAG AG

bestehen am Abschlussstichtag nicht. Ein Wechsel von Bilanzierungs- oder Bewertungsmethoden ggü. dem Vorjahr fand nicht statt.

## 3. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### I. BILANZ

Die Entwicklung und die Aufteilung der einzelnen Posten des Anlagevermögens sind im Anlagenspiegel als Anlage zum Anhang dargestellt.

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) entspricht der Höhe nach der Eintragung im Handelsregister und ist vollständig eingezahlt. Es ist eingeteilt in 27.732.795 Stammaktien (Inhaberaktien) mit einem Nennwert von jeweils EUR 1,00. Es besteht bei der Muttergesellschaft ein genehmigtes Kapital bis zum 20. August 2025 in Höhe von EUR 13.756.500,00.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 17.08.2021 ist das Grundkapital um bis zu 12.479.758,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 12.479.758 neuen auf den Inhaber lautenden Nennbetragsaktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie Inhaber bzw. Gläubiger von Wandlungs- und/oder Optionsrechten bzw. Wandlungspflichten für bis zum 16. August 2026 ausgegebene Wandelanleihen Gebrauch machen. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie aufgrund der Ausübung von Wandlungs- bzw. Optionsrechten oder der Erfüllung von Wandlungspflichten ausgegeben werden, am Gewinn teil. (Bedingtes Kapital 2021/I)

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 17.08.2021 ist das Grundkapital um bis zu 1.386.639,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 1.386.639 neuen auf den Inhaber lautende Nennbetragsaktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie gemäß dem Aktienoptionsprogramm 2021 Bezugsrechte ausgegeben wurden oder werden und die Inhaber der Bezugsrechte von ihrem Ausübungsrecht Gebrauch machen und nicht andere Erfüllungsformen eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, für das zum Zeitpunkt ihrer Ausgabe noch kein Beschluss der Hauptversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinns gefasst worden ist, am Gewinn teil. (Bedingtes Kapital (Bedingtes Kapital 2021/II))

Die Kapitalrücklage besteht aus Aufschlagsbeträgen im Rahmen von Kapitalerhöhungen des Grundkapitals. Vorschüsse, Ausleihungen, Kredite und/oder

Haftungsverhältnisse an bzw. für Mitglieder der Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgane des Unternehmens wurden nicht gewährt bzw. eingegangen, § 285 Nr. 9c HGB. Es bestehen auch keinerlei andere Haftungsverhältnisse.

Die Gesellschaft hat wiederkehrende Mietzahlungen in Höhe von 219,00 monatlich sowie eine D&O Insurance für den Aufsichtsrats und den Vorstand in Höhe von jährlich EUR 8.084,98.

### II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt worden.

Besondere Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung haben sich im Geschäftsjahr nicht ergeben.

## 4. ANGABEN ZU MITARBEITERN UND ORGANEN DER GESELLSCHAFT

Neben den beiden Vorständen beschäftigte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2 weitere Mitarbeiter. Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2022 aus folgenden Personen:

- Friedrich Orth, Dipl.-Ing., Hamburg, Vorsitzender (bis 31.08.2022)
- Dr. Markus Linnerz, Bonn, Rechtsanwalt, Vorsitzender (ab 31.08.2022)
- Petra Wierzchowski, Wirtschaftsprüferin, Berlin, stellv. Vorsitzende
- Jennifer Gräf, M. Sc. Architektin, Berlin, Mitglied
- Burkard Dregger, Rechtsanwalt, Berlin, Mitglied

Vorstände im Geschäftsjahr waren:

- Stefan Gräf, Dipl.-Ing., Berlin
- Raik Oliver Heinzelmann, Bank- u. Finanzkaufmann, Naumburg

Berlin, 17.07.2023  
Vorstand der IGP Advantag AG



**Stefan Gräf**



**Raik Oliver Heinzelmann**

## PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der IGP Advantag AG, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31.12.2022, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der IGP Advantag AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 geprüft.

### Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

## GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

## VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS UND DEN KONZERNLAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme) die sie als notwendig erachtet haben um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

## VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

### Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.

- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Köln, 17. Juli 2023

Formhals Revisions- und Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

**Bastian Lehmkuhler**  
Wirtschaftsprüfer

# REFERENZEN

## ABGESCHLOSSENE PROJEKTE



### Advantag Services GmbH

- **09.02.2022**  
größter Umsatz im EU-Emissionshandel:  
21.000 EUA für EUR 1,94 Mio.
- **01.12.2022**  
größter Umsatz im nationalen Emissionshandel:  
210.199 nEZ (EEX)  
für EUR 6,31 Mio.



### Akazienbogen, Berlin-Schöneberg

Leistungsphasen 1 bis 8 der HOAI

- **Projektvolumen:** EUR 4,1 Mio.
- **Ausführungszeit:** 2018 - 2022



### Charité, Berlin

Gesamtprojektleitung für Projektsteuerung Projektstufen 1-5, Koordination Projektleitung, Erneuerung der Elektrotechnik

- **Projektvolumen:** EUR 41,2 Mio.
- **Ausführungszeit:** 2015 - 2019



### Hotel Severin\*s, Sylt

Neubau einer komfortablen Hotel- und Apartmentanlage

- **Projektvolumen:** EUR 60 Mio.
- **Ausführungszeit:** 2003 - 2007



### myhive Medienhafen Alto, Düsseldorf

Projektmanagement

- **Projektvolumen:** o.A.
- **Ausführungszeit:** 2018 - 2021



### Neustrelitzer Straße 65, Berlin-Lichtenberg

Leistungsphasen 1 bis 8 der HOAI

- **Projektvolumen:** EUR 9,2 Mio.
- **Ausführungszeit:** 2017 - 2022



### FBC (Frankfurter Büro Center), Frankfurt a.M.

Sachverständigenleistung TÜREN, Dokumentation, Inbetriebnahme, Rechnungsprüfung

- **Projektvolumen:** EUR 105 Mio.
- **Ausführungszeit:** 2020 - 2022



### Flughafen BER, Berlin

Leistungsphase 8 gem. §34 HOAI, Hochbau

- **Projektvolumen:** o.A.
- **Ausführungszeit:** 2013 - 2021



### Havelkiesel, Berlin-Spandau

Leistungsphasen 1 bis 5 der HOAI

- **Projektvolumen:** EUR 19,1 Mio.
- **Ausführungszeit:** 2018 - 2022



### PAR013 Wohnungsneubau, Berlin

Objektplanung für die Leistungsphasen 1 bis 5 der HOAI

- **Projektvolumen:** EUR 18,1 Mio.
- **Ausführungszeit:** 2019 - 2021



### Pro Sieben Sat1 Media Campus, München

Objektüberwachung / Lean Management

- **Projektvolumen:** o.A.
- **Ausführungszeit:** 2018 - 2022



### Tale Stresemannstraße, Berlin

Komplettanierung und Umbau des Hotels

- **Projektvolumen:** EUR 8,8 Mio.
- **Ausführungszeit:** 2021 - 2022



# REFERENZEN

## LAUFENDE PROJEKTE



### **BMW TKB Karosseriebau, München**

Projektsteuerung & Baumanagement / Lean Management

- **Projektvolumen:** o.A.
- **Ausführungszeit:** seit 2021



### **Campus Aufbauschule Fürstenwalde**

Projektentwicklung, Projektsteuerung, Bebauungsplanverfahren

- **Projektvolumen:** o.A.
- **Ausführungszeit:** seit 2020



### **FOUR, Frankfurt a. M.**

Projektaufsatz, Projektorganisation, Austattung der Gleichbereiche, Gesamtprojektplanung und Steuerung

- **Projektvolumen:** o.A.
- **Ausführungszeit:** seit 2021



### **Flughafen München Erweiterung Terminal 1**

Objektüberwachung

- **Projektvolumen:** EUR 445 Mio.
- **Ausführungszeit:** 2018-2026



### **greenovation campus, Berlin**

u.a. Projektentwicklung und Fördermittelmanagement

- **Projektvolumen:** EUR 55 Mio.
- **Ausführungszeit:** seit 2021



### **Mauritius Health and Care Campus, Steinfurt**

u.a. beauftragte Leistungsphasen 1 - 5 der HOAI, Projektentwicklung

- **Projektvolumen:** EUR 100 Mio.
- **Ausführungszeit:** seit 2020

# REFERENZEN

## LAUFENDE PROJEKTE



### **MYND AD7 Hochhaus am Alexanderplatz, Berlin**

Beratungsleistungen als TGA Manager des Bauherrn

- **Projektvolumen:** ca. EUR 140 Mio.
- **Ausführungszeit:** seit 2021



### **Siemensstadt 2.0, Berlin**

Projektsteuerung

- **Projektvolumen:** o.A.
- **Ausführungszeit:** seit 2022



### **Hilton, Berlin**

Komplettsanierung und Umbau von Büroflächen in 22 Luxusapartements

- **Projektvolumen:** ca. EUR 3 Mio.
- **Ausführungszeit:** seit 2022

# GLOSSAR

## BEGRIFFE AUS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

### ACX

AirCarbon Exchange – Blockchain basierte Handelsplattform in Singapur, insbesondere für CO<sub>2</sub>-Emissionszertifikate für den internationalen Luftverkehr

### AEC

Architecture, Engineering and Construction – Zusammenarbeit von Architekten, Ingenieuren und Baufachleuten bei Bauprojekten, von der Planung bis zur Fertigstellung

### AktG

Aktiengesetz

### ARGE

Arbeitsgemeinschaft – Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die zur Erbringung einer Bauleistung zeitlich befristet gegründet wurde

### Asset Allocation

Anlageaufteilung – Verteilung eines Anlagevermögens auf verschiedene Anlageklassen

### Assetklasse

Anlageklasse – Typische Anlageklassen am Kapitalmarkt sind u.a. Aktien, Anleihen, Rohstoffe oder Immobilien

### A-Städte

Eines von 4 regionalen Segmenten des deutschen Immobilienmarktes – 7 Zentren mit nationaler und z.T. internationaler Bedeutung: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart

### BEHG

Brennstoffemissionshandelsgesetz – Bundesgesetz, um die von der Bundesregierung im Klimaschutzplan 2050 festgelegten Ziele für die Emissionen in den Sektoren Verkehr und Gebäude zu erreichen

### BGF

Bruttogeschossfläche

### BIM

Building Information Modeling – Vernetzte Software für die Planung, den Bau und die Bewirtschaftung von Bauwerken

### BREEAM

Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology – Gütesiegel, das 1990 in Großbritannien entwickelt wurde, um die Nachhaltigkeit von Gebäuden zu bewerten

### B-Städte

Eines von 4 regionalen Segmenten des deutschen Immobilienmarktes – 14 Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung: Bochum, Bonn, Bremen, Dortmund, Dresden, Duisburg, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mannheim, Münster, Nürnberg, Wiesbaden

### Buchwert

Bilanziell ausgewiesenes Eigenkapital

### Buchwert je Aktie

Bilanziell ausgewiesenes Eigenkapital ohne Anteile Dritter, dividiert durch Zahl der Aktien am Bilanzstichtag

### bulwiengesa

Beratungs-, Analyse- und Bewertungsunternehmen für die Immobilienbranche in Deutschland

### Cashflow

Nettozufluss bzw. -abfluss liquider Mittel während einer Periode

### Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Zuführungen von Eigenkapital (z.B. aus Kapitalerhöhungen), abzüglich Dividendenzahlungen, und von Fremdkapital (Bankkredite, Anleihen etc.) abzüglich Tilgungen von Krediten, Anleihen oder ähnlichem Fremdkapital

### Cashflow aus der Investitionstätigkeit

Mittelabfluss aus Investitionen und Mittelzufluss aus dem Abgang von Sachanlagevermögen

### Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit

Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit, z.B. Jahresüberschuss abzüglich nichtzahlungswirksamer Erträge und zuzüglich nichtzahlungswirksamer Aufwendungen (vor allem Abschreibungen).

### CORSIA

Carbon Offsetting and Reduction Scheme for International Aviation – CO<sub>2</sub>-Ausgleichs- und Reduktionsmechanismus für die internationale Zivilluftfahrt, an dem aktuell ca. 600 Fluggesellschaften aus 88 Ländern teilnehmen

### CO<sub>2</sub>eq

CO<sub>2</sub>-Äquivalente – Um die Emissionen verschiedener Treibhausgase, neben Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>) vor allem Wasserdampf, Methan (CH<sub>4</sub>) und Lachgas (N<sub>2</sub>O), zu vergleichen, werden die entsprechenden Mengen, die über einen gegebenen Zeitraum dieselbe Erderwärmung wie CO<sub>2</sub> bewirken, in CO<sub>2</sub>-Äquivalente (CO<sub>2</sub>eq) umgerechnet

### C-Städte

Eines von 4 regionalen Segmenten des deutschen Immobilienmarktes – 22 Städte mit regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung, mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region

### DAX®

Deutscher Aktienindex – Index von 40 Unternehmen des deutschen Aktienmarktes, auf die rund 80 Prozent der Marktkapitalisierung börsennotierter Aktiengesellschaften in Deutschland entfallen

### DGNB

Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – Ein 2007 gegründeter Verein zum Auf- und Ausbau eines Zertifizierungssystems für nachhaltige Bauten sowie die Vergabe eines entsprechenden Gütesiegels

### Dividende

Ausschüttung je Aktie, vor Abzug von Abgaben (wie z.B. Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag, Kirchensteuer)

### DIW

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung – Wirtschaftsforschungsinstitut. Die Mitarbeit in der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose wurde am 21. Juni 2022 vorübergehend ausgesetzt

### D-Städte

Eines von 4 regionalen Segmenten des deutschen Immobilienmarktes – 84 kleine, regional fokussierte Standorte mit zentraler Funktion für ihr direktes Umland

### EBIT

Earnings Before Interest – Ergebnis vor Zinsergebnis und Ertragsteuern

### EBITDA

Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization – Ergebnis vor Ertragsteuern, Zinsergebnis und Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen

### EBITDA-MARGE

Prozentuale Gewinnspanne zwischen Umsatz und EBITDA

### EBT

Earnings Before Taxes – Ergebnis vor Ertragsteuern

### EED

Energy Efficiency Directive – (Entwurf der) Energieeffizienz-Richtlinie der EU, mit der der Energieverbrauch im Jahr 2030 um mindestens 9 % gegenüber den Projektionen des Referenzszenarios von 2020 gesenkt werden soll (Teil des klimapolitischen Projektes „Fit for 55“).

### EEX

European Energy Exchange – führender europäischer Börsenplatz für Energie und energienahe Produkte (z.B. Emissionszertifikate) mit Sitz in Leipzig

### EPBD

Energy Performance of Buildings Directive – (Entwurf der) Gebäuderichtlinie der EU für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden als Teil des klimapolitischen Projektes „Fit for 55“

### EPS

Earnings per Share – Ergebnis je Aktie, d.h. der den Aktionären zustehende Anteil am Konzernjahresüberschuss, dividiert durch die im Geschäftsjahr durchschnittlich ausstehende Zahl an Aktien

**ESG**

Environmental, Social and Governance – Umwelt, Soziales, Unternehmensführung: Konzept, um soziale Belange, Umweltthemen (vor allem Nachhaltigkeit) und vorbildliche Unternehmensführung zu integrieren

**EUA**

European Union Allowances – Zertifikate zur Berechtigung von CO<sub>2</sub>-Emissionen von rund 10.400 stationären Industrieanlagen in 30 europäischen Ländern (27 EU-Staaten plus Liechtenstein, Island und Norwegen) sowie indirekt in der Schweiz.

**EUAA**

EU Aviation Allowances – Zertifikate zur Berechtigung von CO<sub>2</sub>-Emissionen im Luftverkehr für rund 350 Luftfahrzeugbetreiber im europäischen Luftverkehr

**EU-ETS**

European Union Emissions Trading System – Emissionsrechtshandel mit dem Ziel, die Menge der in der Europäischen Union emittierten Treibhausgase zu senken

**GEG**

Gebäudeenergiegesetz – Bundesgesetz zur Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie EPBD und der Energieeffizienz-Richtlinie EED

**Gemeinschaftsdiagnose**

Die Gemeinschaftsdiagnose wird zweimal pro Jahr von sechs Wirtschaftsforschungsinstituten erstellt, aktuell von: ifo-Institut (in Kooperation mit WIFO), IfW, IWH und RWI (in Kooperation mit IHS). Auftraggeber ist das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz.

**GewSt**

Gewerbesteuer

**Guidance**

Vom Unternehmensvorstand aufgespannter Erwartungshorizont, in der Regel als Prognose für Umsatz und Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres

**ha**

Hektar

**HGB**

Handelsgesetzbuch

**IDW**

Institut der Wirtschaftsprüfer

**ifo**

ifo Institut, Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München – Wirtschaftsforschungsinstitut, Mitglied der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose

**IfW-Kiel**

Kiel Institut für Weltwirtschaft – Leibniz Zentrum zur Erforschung globaler ökonomischer Herausforderungen, Stiftung des öffentlichen Rechts des Landes Schleswig-Holstein – Wirtschaftsforschungsinstitut, Mitglied der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose

**IHS**

Institut für Höhere Studien – Österreichisches Wirtschaftsforschungsinstitut, in Kooperation mit RWI (Essen) Mitglied der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose

**ISIN**

International Securities Identification Number – Internationale Wertpapierkennnummer zur eindeutigen Identifikation von Wertpapieren

**IWF**

Internationaler Währungsfonds

**IWH**

Leibniz-Instituts für Wirtschaftsforschung Halle – Wirtschaftsforschungsinstitut, Mitglied der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose

**KfW**

Kreditanstalt für Wiederaufbau – Förderbank für Investitionen von inländischen Privatpersonen, Unternehmen und öffentlichen Einrichtungen sowie für die Export- und Projektfinanzierung

**KIT**

Karlsruher Institut für Technologie – Forschungsuniversität innerhalb der Helmholtz-Gemeinschaft mit 9.000 Mitarbeitern, davon mehr als die Hälfte Forscher in den Natur-, Ingenieur-, Wirtschafts-, Geistes- und Sozialwissenschaften

**KSt**

Körperschaftsteuer

**KTF**

Klima- und Transformationsfonds – Deutsches Sondervermögen zur Finanzierung von Maßnahmen zur Verringerung von klimaschädlichen Emissionen

**LCM**

LEAN-Construction Management – Konzept zur Effizienzsteigerung und Optimierung von Bauprozessen („schlankes Bauen“)

**LEBA**

London Energy Brokers' Association – Vereinigung von großen Broker-Firmen, die im Handel mit Energierohstoffen (u. a. auch EUA) tätig sind. ([https://www.dehst.de/SharedDocs/downloads/DE/versteigerung/2022/2022\\_Bericht\\_Q1.pdf](https://www.dehst.de/SharedDocs/downloads/DE/versteigerung/2022/2022_Bericht_Q1.pdf))

**LEED**

Leadership in Energy and Environmental Design – Klassifizierungssystem für energiesparendes Bauen

**MDAX®**

Mid-Cap-DAX – Der MDAX wird seit dem 19. Januar 1996 berechnet und enthält aktuell die 50 nach Marktkapitalisierung größten Unternehmen unterhalb der DAX-Werte.

**nEHS**

nationales Emissionshandelssystem – Für die vom Europäischen Emissionshandelssystem (EU-ETS) nicht erfassten Sektoren Gebäude und Verkehr verpflichtet in Deutschland das nationale Emissionshandelssystem die ca. 4.000 Inverkehrbringer von Brennstoffen zum Erwerb von Verschmutzungsrechten in Form von Zertifikaten

**nEZ**

nationale Emissionszertifikate – Verschmutzungsrecht in Form eines Zertifikats, das zur Emission einer Tonne Treibhausgase in Tonnen Kohlendioxidäquivalent in einem bestimmten Zeitraum berechtigt.

**OECD**

Organization for Economic Cooperation and Development – Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung

**OTC**

over-the-counter – Außerbörslicher Handel direkt zwischen zwei Parteien, ohne die Aufsicht einer Börse, bei dem der Preis nicht unbedingt öffentlich bekannt gegeben wird.

**Portfoliodeal**

Paketverkauf (z.B. von Immobilien) – Gebündelter Kauf bzw. Verkauf von mehreren Immobilien, die zum Teil sehr unterschiedliche Eigenschaften (Größe, Lage, Alter, Nutzungsart usw.) aufweisen

**REIT**

Real Estate Investment Trust – Besondere Konstruktion für Unternehmen, die Immobilien erwerben, besitzen, verwalten und veräußern. REITs sind auf Unternehmensebene von der Ertragsteuer befreit. Deutsche REITs müssen börsennotierte Aktiengesellschaften sein.

**RWI**

Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung (vormals Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung) – Wirtschaftsforschungsinstitut, Mitglied der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose

**SDaC**

Smart Design and Construction – Plattform für die Nutzung von Anwendungen der Künstlichen Intelligenz, um Bauvorhaben effizienter und schneller abzuwickeln.

**SDAX®**

Small-Cap-DAX – Index der 70 nach Marktkapitalisierung und Börsenumsatz größten Unternehmen im Prime Standard unterhalb der MDAX-Werte (Start: 21. Juni 1999).

**SoLZ**

Solidaritätszuschlag

**Taxonomie**

EU-Verordnung zur ökologischen Nachhaltigkeit bei der Unternehmenstätigkeit

**Volatilität**

Schwankung einer Zeitreihe (z.B. eines Wertpapierkurses oder eines Index) um den eigenen Mittelwert. Die Volatilität ist eine Risikokennzahl und wird in Prozent ausgedrückt.

**WIFO**

Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung – Wirtschaftsforschungsinstitut, in Kooperation mit ifo Mitglied der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose

**WKN**

Wertpapierkennnummer – sechsstelliger alphanumerischer Code zur eindeutigen Identifizierung eines Wertpapiers

**XETRA**

eXchange Electronic TRAding – Elektronischer Börsenhandelsplatz der Deutsche Börse AG

**ZDB**

Zentralverband Deutsches Baugewerbe – Spitzenverband der deutschen Bauwirtschaft für die Vertretung von rund 35.000 Bauunternehmen

Quellen (Auswahl): advantag, Börse Frankfurt, bulwiengesa, Deutsche Emissionshandelsstelle, Fraunhofer, Helmholtz-Gemeinschaft, Wikipedia

**IGP Advantag AG**

Friedrichstraße 61  
10117 Berlin | Germany

**T** +49 (0) 30 204 580 200

**M** aktien@igp-advantag.ag

[www.igp-advantag.ag](http://www.igp-advantag.ag)