GESCHÄFTSBERICHT DER PANDION AG 2022

PANDION
Partner für Lebensräume

AUSGEWÄHLTE FINANZKENNZAHLEN

Angaben in TEUR	↗ 2022	↗ 2021
Umsatz	157.455	697.922
Gesamtleistung	577.386	829.818
Rohergebnis	126.900	298.550
EBITDA	92.829	257.709
EBIT	90.117	255.289
Jahresüberschuss	42.929	161.733

Angaben in TEUR	↗ 31.12.2022	↗ 31.12.2021
Eigenkapital	341.989	309.252
Eigenkapitalquote* in %	24,6	26,8
Vorräte	1.256.379	971.349
Verbindlichkeiten	973.001	757.983
Bilanzsumme	1.448.289	1.217.794

*Inkl. Mezzaninkapital.

INHALT

BRIEF DES VORSTANDSVORSITZENDEN — 04
01 ÜBER PANDION — 06
ZAHLEN, DATEN, FAKTEN — 08
DAS UNTERNEHMEN — 10
DIE PANDION GRUPPE — 12
DIE WERTSCHÖPFUNGSKETTE — 14
DIE NIEDERLASSUNGEN — 16
HOCHWERTIGE IMMOBILIEN — 18
PANDION OFFICEHOME — 20
EINBLICK IN UNSERE PROJEKTE 2022 — 24
02 NACHHALTIGKEIT — 28
03 KONZERNLAGEBERICHT — 44
KONZERNPROFIL — 46
WIRTSCHAFTSBERICHT — 46
STRATEGIE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT — 54
STRATEGIE- UND PROGNOSEBERICHT — 56
04 JAHRESABSCHLUSS — 58
KONZERN-BILANZ — 60
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG — 62
KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG — 64
ENTWICKLUNG DES KONZERN-ANLAGEVERMÖGENS — 66
ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS — 68
KONZERNANHANG — 70
05 BESTÄTIGUNGSVERMERKE — 80
06 FINANZKALENDER — 88

BRIEF DES VORSTANDSVORSITZENDEN

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner,
liebe Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter,

unser Geschäftsbericht gibt Ihnen einen detaillierten Einblick in die Entwicklungen, Erfolge, aber auch Herausforderungen des Unternehmens im Jahr 2022. Darüber hinaus erfahren Sie, wie PANDION in einem volatilen Marktumfeld agiert hat, um nachhaltiges Wachstum zu erzielen.

Es war ein besonderes Jahr: Wir blicken auf unser 20-jähriges Firmenjubiläum als Meilenstein der Unternehmensgeschichte zurück. Heute sind wir als einer der führenden Projektentwickler in Deutschland auf dem Markt bekannt, beschäftigen in vier Niederlassungen über 230 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und haben einzigartige Wohn- und Gewerbeprojekte in attraktiven Lagen erschaffen. Mit unserer diversifizierten Projektpipeline werden wir auch in den nächsten Jahren weitere Fußabdrücke in Form von moderner und urbaner Stadtentwicklung hinterlassen – und das wie gewohnt in vertrauensvoller Zusammenarbeit mit den Städten und deren Verwaltung.

Das Jahr 2022 war zweifellos von außergewöhnlichen Ereignissen geprägt, die weltweit enorme Auswirkungen hatten. Dazu zählen neben den global bekannten Herausforderungen, auch erhöhte Baukosten und stark gestiegene Zinsen. Die augenblickliche Marktsituation ist auch für unser Unternehmen durchaus herausfordernd. Dennoch stehen wir diesen Gegebenheiten optimistisch gegenüber und sehen die Chance einer Marktbereinigung und Stärkung professioneller Marktteilnehmer. Demgemäß werden wir unsere erfolgreiche Strategie der Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien in guten bis sehr guten Lagen deutscher A-Städten auch künftig fortführen.

Unseren Expansionskurs haben wir im Jahr 2022 mit Augenmaß fortgesetzt und Chancen des aktuellen Marktumfeldes selektiv ergriffen. Trotz der aktuell schwierigen Marktbedingungen stellt sich unsere Geschäftsentwicklung im Jahr 2022 positiv dar. Unsere Projektpipeline umfasst derzeit bezogen auf das Verkaufsvolumen über 6,2 Mrd. Euro mit Fokus auf Wohn- und Gewerbeobjekte. Die Gesamtleistung der Unternehmensgruppe lag im Jahr 2022 bei rund 577 Mio. Euro, das Ergebnis vor Steuern bei ca. 62 Mio. Euro. Somit liegen wir über unserer Planung aus Dezember 2022. Die Eigenkapitalquote bleibt mit ca. 24 % stabil. Insgesamt stellt sich das Jahr wirtschaftlich sehr positiv dar, auch wenn dieses erwartungsgemäß hinter dem außergewöhnlichen Geschäftsjahr aus 2021 zurückbleibt.

Im Wohnsegment konnten wir 2022 ein Verkaufsvolumen in Höhe von 135 Mio. Euro erzielen, das sich über alle Regionen hinweg verteilt. Aufgrund des starken Zinsanstiegs in sehr kurzer Zeit sind die Verkaufszahlen hier gegenüber den Vorjahren stark zurückgegangen. Die sich zukünftig noch verstärkende Wohnungsknappheit, insbesondere in Ballungszentren und die damit einhergehenden Mietsteigerungen im Zusammenspiel mit den hohen energetischen Standards von Neubauprojekten, werden nach diesseitigem Dafürhalten gleichwohl dazu führen, dass Verkaufspreise konstant auf hohem Niveau bleiben und die Nachfrage nach Wohnimmobilien wieder deutlich steigen wird. Eine solche Tendenz zeichnet sich bereits in unseren jüngsten Vertriebsstarts ab.

Im Gewerbesegment kommt unserem OFFICEHOME-Konzept eine besondere Rolle zu: Wir haben früh erkannt, dass Büroimmobilien genau wie Eigentumswohnungen eine Wohlfühlatmosphäre benötigen und die Attraktivität der Büroräume ein wesentlicher Baustein im „War for Talents“ sowie den sich ändernden Arbeitsmarktbedingungen darstellt. Der Verkauf unseres Münchner Büroprojekts PANDION OFFICEHOME Soul im November 2021 von über 600 Mio. Euro beweist die Marktfähigkeit und Attraktivität unserer Gewerbeprojekte. Darüber hinaus haben wir auch im Jahr 2022 signifikante Vermietungserfolge im Gewerbebereich erzielt: Über 12.000 qm² in unserem OFFICEHOME Rise in Düsseldorf haben wir an Ernst & Young vermietet. Für 17.000 qm² unseres OFFICEHOME Ostkreuz Campus in Berlin konnten wir das Solarunternehmen Enpal gewinnen.

Wir sind fest davon überzeugt, dass ein verantwortungsbewusstes und nachhaltiges Handeln nicht nur unseren Geschäftserfolg beeinflusst, sondern auch einen positiven Beitrag zur Gesellschaft und Umwelt leistet. In diesem Zusammenhang freue ich mich, dass Lutz Langer bei PANDION das Amt des ESG-Leiters übernommen hat. Mehr über seine Funktion, unsere Nachhaltigkeitsstrategie und unsere Geschäftseinheit PANDION Engineering, die sich ebenfalls intensiv mit dem Thema ESG bei PANDION auseinandersetzt, erfahren Sie ab Seite 28.

Mit Blick in die Zukunft ist uns bewusst, dass das derzeitig schwierige Marktumfeld noch bis ins Jahr 2024 anhalten wird. Insofern werden wir den volkswirtschaftlichen Veränderungen weiterhin Rechnung tragen. Die Finanz- und Liquiditätsplanung von PANDION haben wir vorausschauend so ausgerichtet, dass wir in den Jahren 2023 und 2024 zur reibungslosen Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs von Vertriebserfolgen weitestgehend unabhängig agieren können. Im Eigentumswohnungssektor rechnen wir zwar mit einer deutlich niedrigeren Verkaufsgeschwindigkeit, schauen jedoch durchaus positiv in die kommenden Geschäftsjahre. Einerseits, weil unsere Grundstücke in den vergangenen Jahren eine deutliche Wertsteigerung erfahren haben. Andererseits, weil das Wohnen in guten Lagen auch in Zukunft nachgefragt sein wird und die gestiegenen Zinsen perspektivisch auch die Mietsteigerungen kompensieren und damit die Rendite in Balance bringen werden. Für neu errichtete Büroimmobilien konnten wir bereits im Verlauf des Jahres 2022 stark ansteigende Mieten beobachten. Dies begründet sich mit dem zunehmend mehrschichtigen Anforderungsprofil an Büroimmobilien wie den Themen Nachhaltigkeit und ESG, sowie den verschärften Anforderungen an Lagequalität und Gebäudekonzeption bezüglich der Gebäudegeometrie und -funktionalität. Diesem Anforderungsprofil tragen unsere Büroimmobilien umfassend Rechnung und sind daher für Mieter wie Investoren gleichermaßen attraktiv.

Ich möchte mich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von PANDION für ihren großartigen Einsatz, das Engagement und die Hingabe bedanken, die das Fundament unseres Erfolgs bilden. Ein Dank gilt außerdem allen Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartnern sowie Investorinnen und Investoren für das entgegengebrachte Vertrauen und die gute Zusammenarbeit. Ich freue mich, wenn Sie die PANDION AG auch weiterhin auf ihrem spannenden Weg begleiten.

Herzliche Grüße

Ihr Reinhold Knodel
Vorstandsvorsitzender und Inhaber der PANDION AG

01

↗ ÜBER PANDION

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN ÜBER PANDION

4
NIEDER-
LASSUNGEN

Seit
2002
am Markt mit der Entwicklung, Realisierung und dem Vertrieb hochwertiger Wohnprojekte

2014
Einstieg ins Gewerbe-Segment

Über
6,2 Mrd.
Euro Volumen in der Projektpipeline

60% Wohnen

40% Gewerbe/Büro

230
Mitarbeitende an 7 Büro-Standorten (Köln, München, Berlin, Stuttgart, Monheim, Grünwald, Zossen)

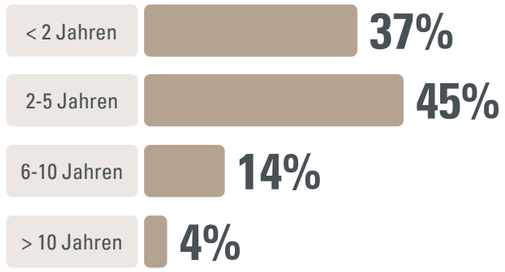
VERHÄLTNIS MÄNNLICH/WEIBLICH
56%
44%

41 Jahre
Durchschnittsalter

1 Mio.
jährliche Spende an die knodel foundation

BETRIEBSZUGEHÖRIGKEIT

Bei PANDION seit



AUFSCHLÜSSELUNG DER BESCHÄFTIGTEN
in den jeweiligen Niederlassungen

Berlin/Zossen	München/Grunwald	Köln/Monheim	Stuttgart
50	34	133	13

6
eigenständige Tochter-Gesellschaften

17
aktive Baustellen deutschlandweit

Seit
2021
Dachmarke PANDION OFFICEHOME

DAS UNTERNEHMEN

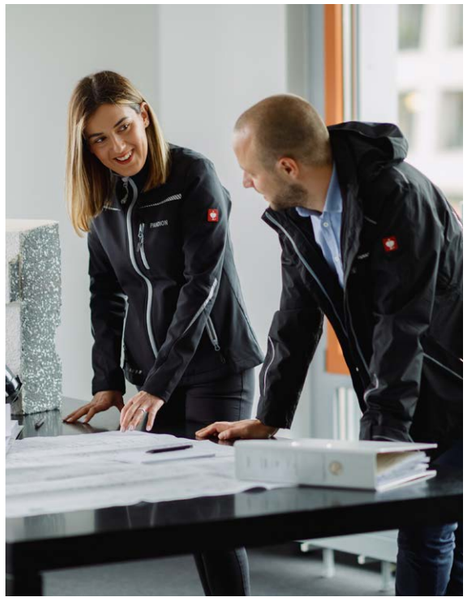
PANDION ist ein inhabergeführtes Immobilienunternehmen, das sich als Partner für Lebensräume versteht. Seit 2002 entwickelt PANDION hochwertige sowie architektonisch anspruchsvolle Wohn- und Gewerbeimmobilien an seinem Unternehmenssitz in Köln sowie in Berlin, Bonn, Düsseldorf, München sowie im Raum Stuttgart und setzt damit städtebauliche Akzente. Die Philosophie von PANDION liegt dabei in der ganzheitlichen Wertschöpfungskette einer Immobilie: von der ersten Idee über die Projektierung und Konzeptionierung, die Realisierung und den Vertrieb bis hin zur nachhaltigen Verwaltung. PANDIONs Management verfügt über weitreichende Erfahrungen im

Bereich der Wohn- und Gewerbeimmobilien, sowohl auf der immobilienwirtschaftlichen als auch auf der technischen Seite. Der zukünftige Erfolg wird weiterhin unterstützt durch eine hervorragende Besetzung des Aufsichtsrats mit umfassender Branchenexpertise unter der Leitung von Joachim Plesser, ehemals u. a. Vorstandsmitglied der Eurohypo und dort verantwortlich für das Deutschlandgeschäft. Weitere Mitglieder sind Klaus Verhufen, der von 2004 bis 2019 Geschäftsführer der PANDION Vertriebsgesellschaft war, und Friedhelm Keck, der als Rechtsanwalt seit Jahren mittelständische Unternehmen in den Fachgebieten Arbeit, Medien und Gewerbemietraum berät.
PANDION ist ein fester Bestandteil in den Top 3 der führenden Immobilienprojektentwickler in deutschen

A-Städten. Hinter diesem Erfolg steckt als Basis eine grundsolide Struktur, innerhalb derer sich die gestalterischen und konzeptionellen Ansprüche an die eigene Tätigkeit vereinen lassen – mit dem Streben nach sich ständig verbessernden wirtschaftlichen Parametern.

Der kontinuierliche Anstieg des Investitions- und Projektvolumens sowie der Anzahl der Mitarbeiter*innen, einhergehend mit nachhaltig sehr guten Konzernergebnissen, ist das Resultat unserer gewachsenen Expertise und unseres eingespielten Netzwerks sowie einer konsequenten Umsetzung unserer Strategie.

DIE PANDION GRUPPE



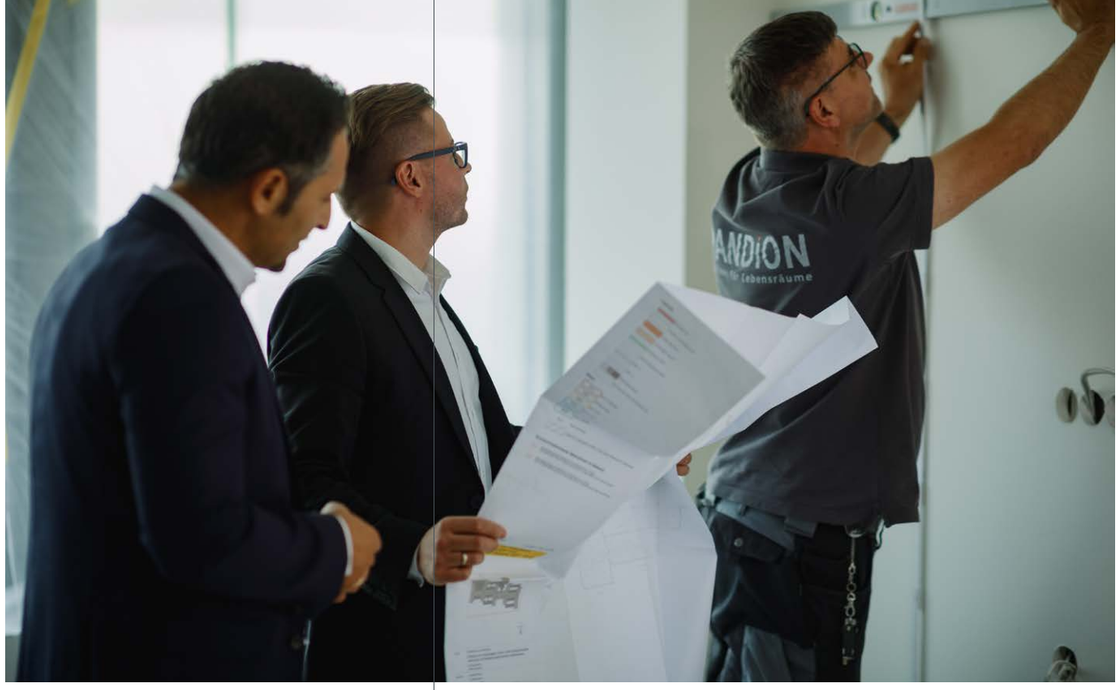
Reinhold Knodel ist der Alleininhaber und Vorstandsvorsitzender der Holdinggesellschaft PANDION AG – unter deren Dach sechs eigenständige Gesellschaften sowie alle Stabsstellen vereint sind. Die Gesellschaften charakterisieren den gesamten Geschäftsprozess von der Grundstücksakquise über die Projektentwicklung, den Bau und Verkauf bis hin zur Verwaltung des Wohnungseigentums. Alle GmbHs sind der Wertschöpfungskette als „zentrale DNA" von PANDION verbunden und bilden innerhalb dieser ihre Geschäftstätigkeit ab.

Mit Dr. Philipp Holtschmidt hat PANDION im Juli 2021 die Position des Kaufmännischen Leiters auf Holdingebene der PANDION AG etabliert, die seitdem die Bereiche Rechnungswesen, Controlling, Unternehmensentwicklung & Digitalisierung, Personal und IT verantwortet. Durch das zunehmende Wachstum hat sich das Unternehmen gemeinsam mit dem Aufsichtsrat dazu entschieden, Dr. Philipp Holdschmidt mit Wirkung zum 1. Oktober 2022 zum Kaufmännischen Vorstand der PANDION AG zu berufen. Reinhold Knodel konzentriert sich als Vorstandsvorsitzender seitdem verstärkt auf die Bereiche Projektentwicklung, Projektrealisierung, Vertrieb, Marketing & Kommunikation sowie das politische und gesellschaftliche Stakeholdermanagement.

- Die **PANDION Real Estate GmbH** verantwortet als Bauträgergesellschaft die Grundstücksakquise und Projektentwicklung unserer Wohn- und Gewerbeobjekte.
- Die **PANDION Engineering GmbH** stärkt die Leistungsphasen 1 bis 4 der PANDION Projekte und ist somit zuständig für die technische Projektentwicklung.
- Die **PANDION Projektmanagement GmbH** koordiniert, überwacht und lenkt das Zusammenspiel von allen in der Bauphase beteiligten Akteur*innen.
- Die **PANDION Vertriebsgesellschaft mbH** verkauft sämtliche Eigentumswohnungen des Unternehmens exklusiv.
- Die **PANDION Design GmbH** begleitet und berät die Kund*innen vom Wohnungsankauf bis zur Übergabe im Rahmen des Erwerbermanagements.
- Kernaufgaben der **PANDION Servicegesellschaft mbH** sind die Wohnungseigentums-, die Mietverwaltung sowie das Facility Management.

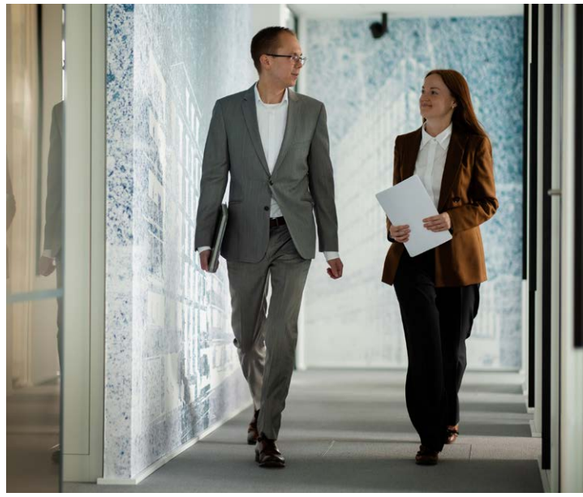
PANDION beschäftigt deutschlandweit rund 230 Mitarbeiter*innen. Zur Verwirklichung seiner Projekte beschäftigt PANDION Kaufleute, Architekt*innen, Innenarchitekt*innen und Ingenieur*innen. In den Stabsstellen arbeiten zudem Jurist*innen, Kommunikationsfachleute sowie Expert*innen für das Controlling.

DIE WERT-SCHÖPFUNGS-KETTE

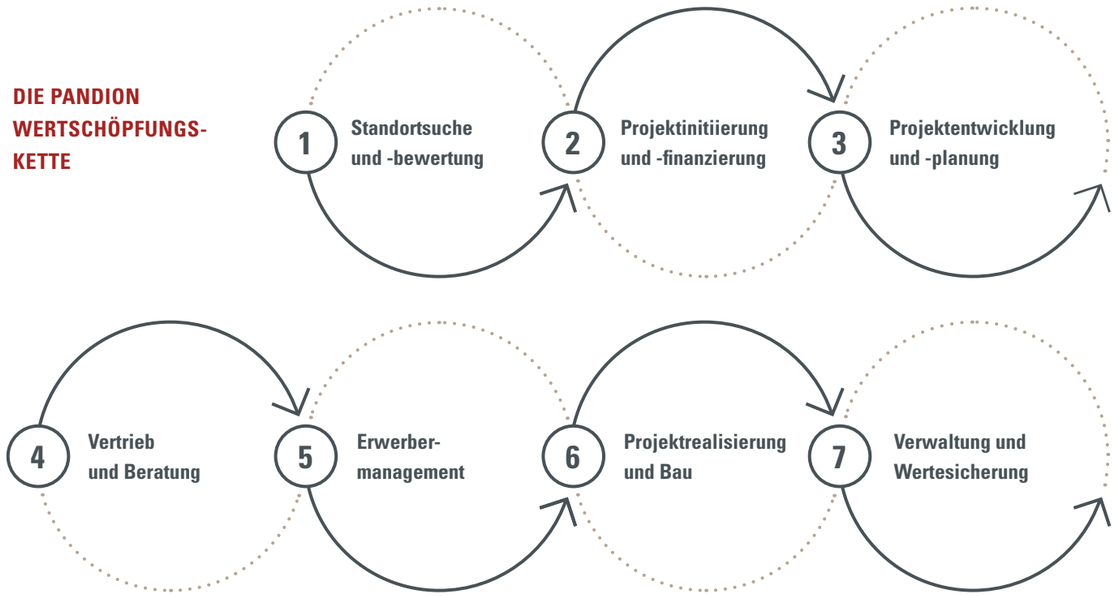


Die einzelnen Projektphasen der Immobilienentwicklung werden im PANDION Konzernverbund von verschiedenen operativen Tochtergesellschaften der PANDION AG durchgeführt. Durch die Abbildung aller Schritte der gesamten Wertschöpfungskette unter einem Dach erlangt PANDION neben einem Wettbewerbsvorteil die Sicherheit, dass der Entstehungsprozess der Immobilie nahtlos und schlüssig in den einzelnen Projektphasen stattfindet. Sämtliche Disziplinen in der gesamten Wertschöpfungskette sind mit gut ausgebildeten Fachkräften besetzt, die aufeinander abgestimmt und mit hoher Expertise zusammenarbeiten.

Durch die Abbildung der gesamten Wertschöpfungskette hebt sich PANDION von vielen Wettbewerbern ab. Insbesondere auf der für Bauträger entscheidenden Absatzseite ist PANDION hervorragend positioniert. Durch die Einbindung des eigenen Vertriebs in die Projektentwicklungen können Kundenwünsche frühzeitig identifiziert und umgesetzt werden. Ein starkes Sourcingnetzwerk sowie die exitorientierten Produkt- und Gebäudekonzeptionen sind dabei kritische Erfolgsfaktoren.



DIE PANDION WERTSCHÖPFUNGS-KETTE

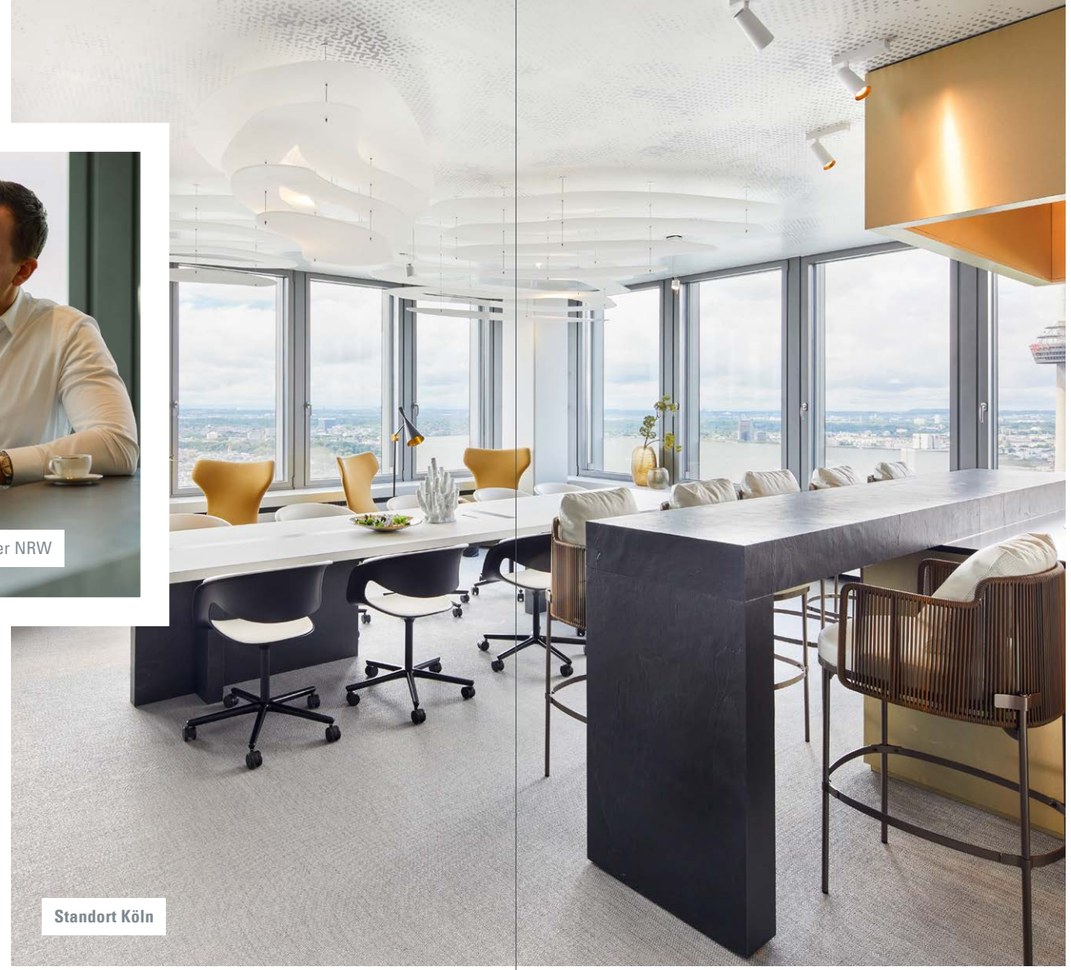


DIE NIEDER-LASSUNGEN

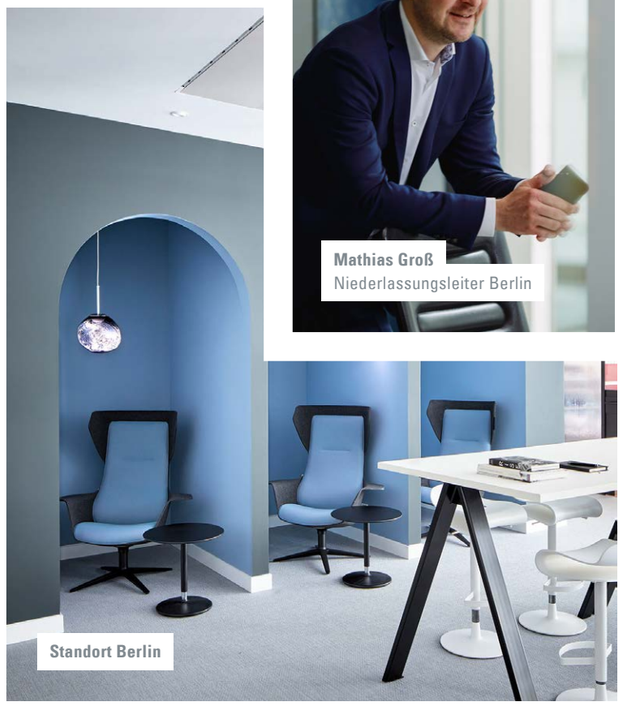
PANDION hat neben seinem Hauptsitz in Köln leistungsstarke Niederlassungen in München, Berlin und Stuttgart etabliert und lokale Netzwerke aufgebaut, um in sämtlichen Bieterverfahren für attraktive Grundstücke früh involviert und am Markt lokal präsent zu sein. Vom Heimatstandort Köln aus werden neben den Kölner Projekten auch Projekte in Düsseldorf, Bonn und Mainz betreut. Am Hauptsitz in Köln sind die zentralen Stabsstellen angesiedelt, darunter Finanzen, IT, Rechnungswesen, Controlling, Personal, Kommunikation und Recht.

PANDION hält an jeder Niederlassung die komplette Wertschöpfungskette einer Immobilie vor. Jeder Standort ist personell so aufgestellt, dass er autark vom Hauptstandort Grundstücke ankaufen, entwickeln, bebauen und verkaufen kann. Das führt zu signifikanten Vorteilen gegenüber nicht ortsansässigen Wettbewerbern.

Klaus Küppers
Niederlassungsleiter NRW

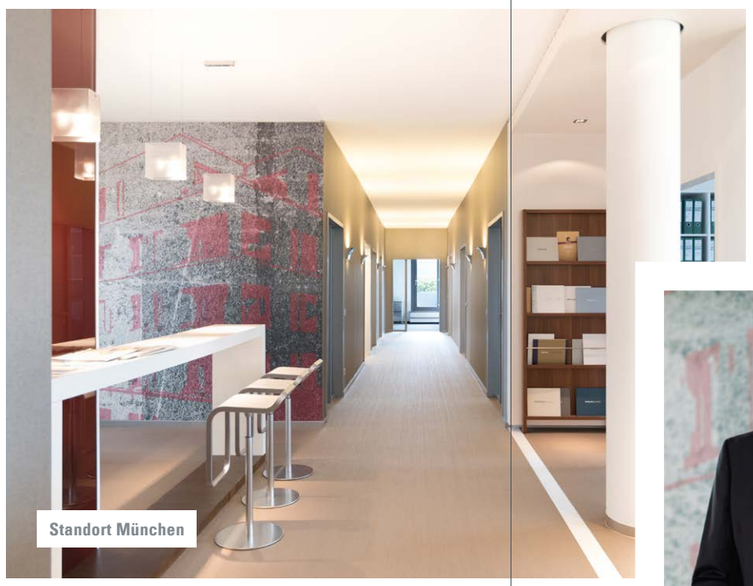


Standort Köln



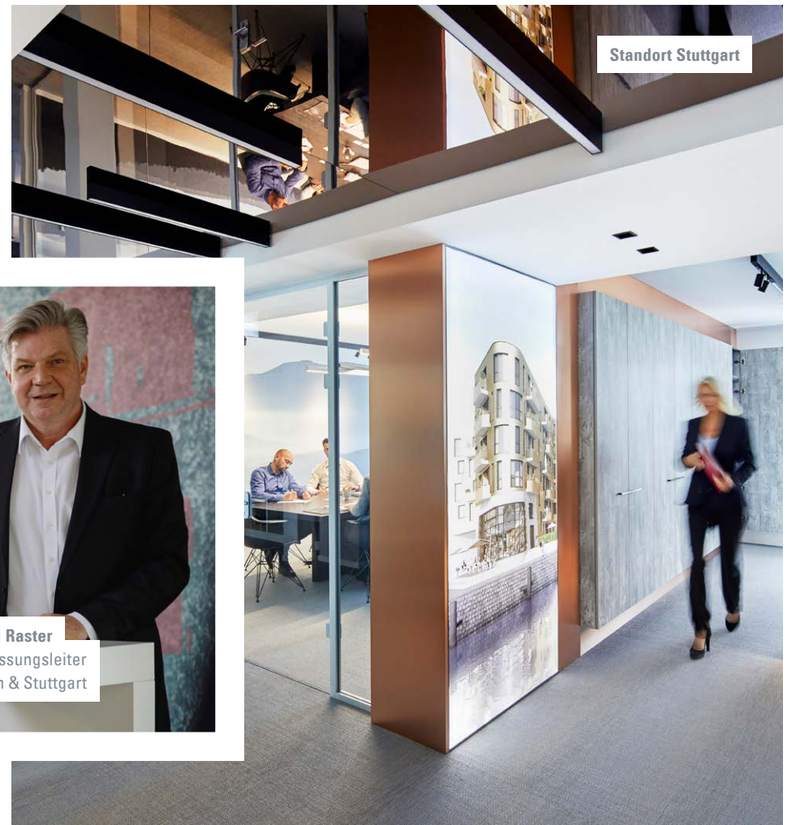
Standort Berlin

Mathias Groß
Niederlassungsleiter Berlin



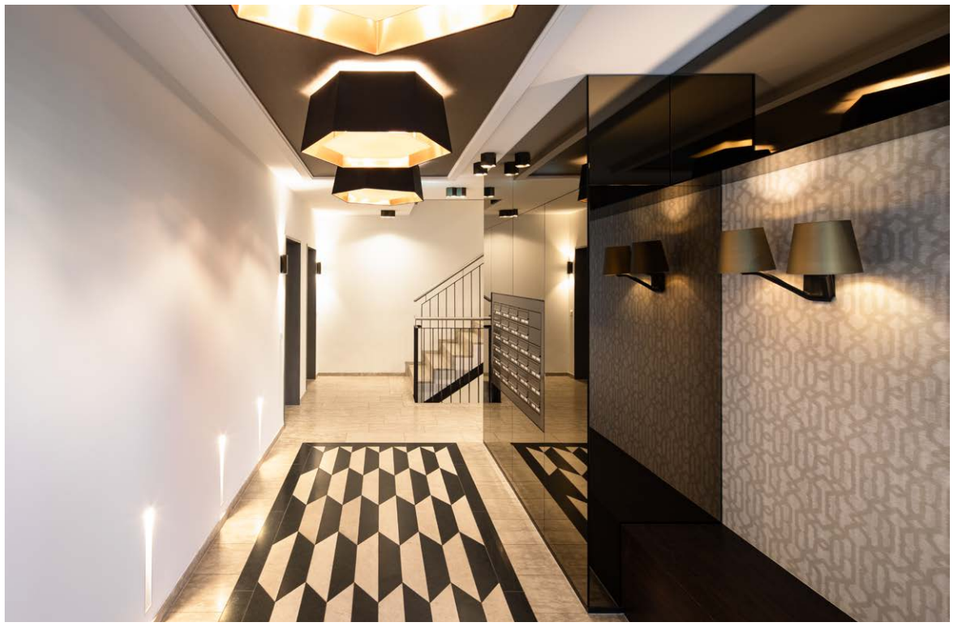
Standort München

Reinhold Raster
Niederlassungsleiter
München & Stuttgart

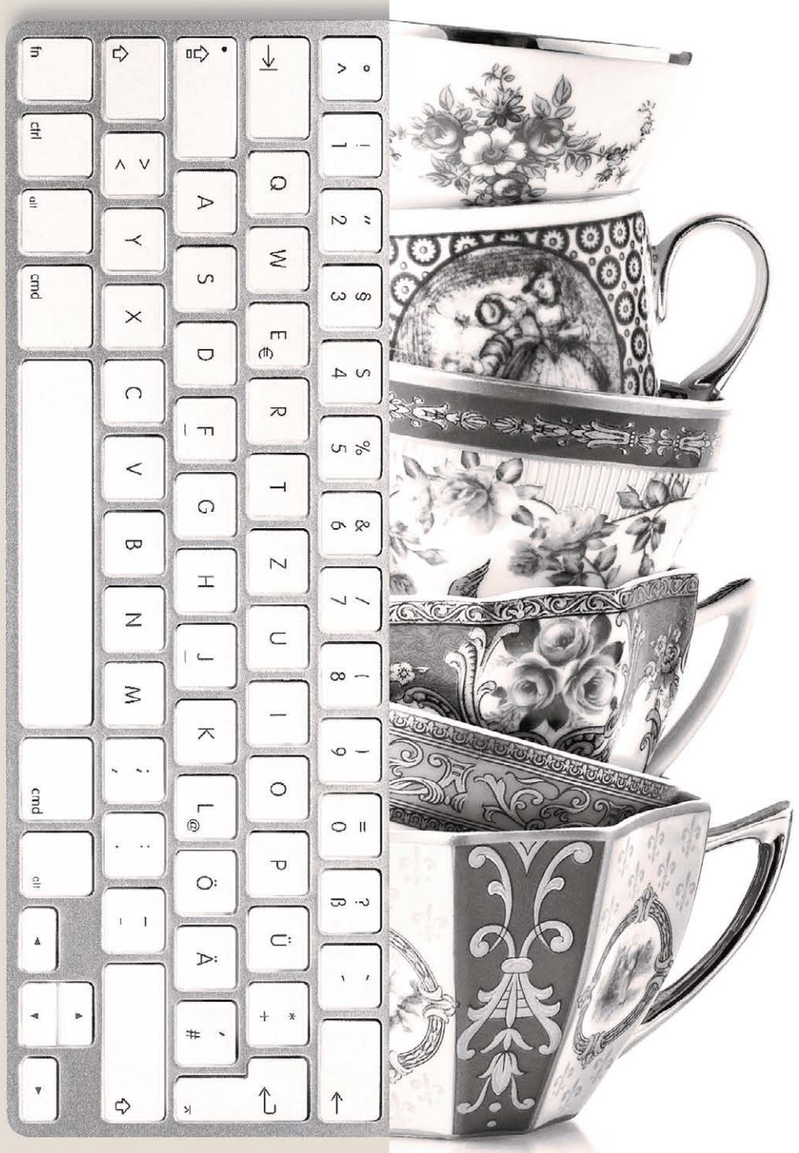


Standort Stuttgart

HOCHWERTIGE IMMOBILIEN



Die Kernkompetenz von PANDION liegt in der Projektierung und Konzeptionierung hochwertiger Wohn- und Gewerbeprojekte, welche sich durch eine gehobene Architektursprache und eine sehr gute Bauqualität auszeichnen. PANDION leistet so einen entscheidenden Beitrag zur Stadtentwicklung mit dem Anspruch, erstklassige Immobilien zu realisieren, die auch in 100 Jahren noch bestehen und dem Zeitgeist entsprechen. Immer mehr in den Fokus rückt dabei die Entwicklung von Quartieren. Bereits in der Vergangenheit hat PANDION zur Entwicklung einiger solcher Quartiere in Deutschland maßgeblich beigetragen und beschäftigt sich in Köln derzeit intensiv mit der Umsetzung eines neuen Projekts in nie da gewesener Größenordnung. Auf einem Gesamtareal von 17,5 Hektar entsteht im Stadtteil Ehrenfeld in den kommenden Jahren unter dem Namen PĀN (altgriechisch: „alles“) ein neues urbanes Stadtquartier mit rund 1.700 Wohneinheiten und bis zu 4.000 Arbeitsplätzen. Zusätzlich sind mehrere Kitas, eine Schule, großzügige Grün- und Freiflächen, kulturelle Angebote sowie Gastronomie und attraktive Mobilitätskonzepte geplant.



PANDION OFFICEHOME

NEW WORK STANDARD

„Die Rolle des stationären Büros hat sich signifikant verändert – vom Ort der Arbeitsverrichtung zum zentralen Begegnungsort, der Teams zusammenbringt, Raum für spontane Begegnung eröffnet und für jeden Workflow das passende Raumkonzept bereithält. Deshalb schafft unser New Work Standard gleichermaßen Raum für persönlichen Austausch und effizientes Arbeiten."

Reinhold Knodel

PANDION OFFICEHOME

IM BÜRO WIE ZU HAUSE FÜHLEN

Als Immobilienentwickler, der auf 20 Jahre Erfahrung im hochwertigen Wohnungsbau zurückblicken kann, bringen wir die Expertise für hochwertige Architektur, Interior Design und das Schaffen von Wohlfühlorten auch in die Bürowelt. Deshalb haben wir 2021 mit PANDION OFFICEHOME eine Dachmarke geschaffen, die für Bürogebäude auf höchstem Niveau in urbanen Lagen steht.

Das Angebot: ein eigener New Work Standard für unterschiedlichste Nutzergruppen. Denn auch Arbeitsräume sind für uns Lebensräume. Im OFFICEHOME kommt das Beste aus den beiden Welten Residential und Office zusammen: hochfunktionale Büroflächen, in denen man sich so gern und selbstverständlich aufhält wie zu Hause. Dabei bleibt jedes Gebäude oder Ensemble der Marke PANDION OFFICEHOME einzigartig – bei gleichbleibend hohem Qualitätsstandard.

„Die meisten Menschen sind zum Arbeiten einfach lieber im Büro als am Küchentisch in den eigenen vier Wänden. Denn im Büro treffen sie Kolleg*innen live in der Lounge auf einen Kaffee oder nach Feierabend auf ein Bier und vor der Tür lockt das urbane Leben.“

Reinhold Knodel

Diese vier wesentlichen Merkmale zeichnen PANDION OFFICEHOME aus:

- **UNIQUENESS.** Mit einzigartiger Architektur, flexibler Funktionalität und hohem Komfort schaffen wir ein optimales Umfeld für Inspiration, kreatives Arbeiten und soziale Interaktion.
- **WORKSPACES.** Ob fokussiertes Arbeiten, der Austausch im Team oder Orte zum Entspannen – der intelligente Mix aus Thinktanks, Open Workspaces, Phoneboxes, Meetingpoints und Chill-out-Zones vereint alle Aspekte für einen agilen Workflow.
- **LOCATION.** Zentrale Lagen mitten im urbanen Leben ausgewählter A-Städte – das sind die Locations von PANDION OFFICEHOME. So schaffen wir repräsentative Unternehmenssitze und legen den Grundstein für eine gute Adressbildung.
- **COMFORT.** Im Ausstattungskonzept verbindet sich Liebe zum Detail und Mut zum Besonderen. So kombinieren wir ausgewogenes Design mit maximaler Funktionalität und schaffen repräsentative Unternehmenssitze zum Wohlfühlen.

Die besondere Konzeption, die hochwertige Lage sowie die Flexibilität in der Nutzung sichern allen Gebäuden der Marke PANDION OFFICEHOME eine hohe Drittverwendungsfähigkeit. Sie sind nicht nur wertvolle Stadtbausteine, sondern auch werthaltige Investments.

Fertiggestellte Projekte sind das OFFICEHOME Francis in Düsseldorf sowie die Projekte OFFICEHOME The Shelf und OFFICEHOME The Grid in Berlin. In Planung und Bau befinden sich derzeit die Objekte OFFICEHOME Rise in Düsseldorf, OFFICEHOME Ostkreuz Campus in Berlin, OFFICEHOME Soul und OFFICEHOME Beat in München sowie das OFFICEHOME Am Pragsattel in Stuttgart. Auch in der Prinzessinnenstraße in Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, in der Oststraße in der Düsseldorfer Innenstadt, unmittelbar in der Nähe des Kölner Hauptbahnhofs sowie im Stuttgarter Westen hat PANDION Grundstücke erworben, die ebenfalls unter der Dachmarke OFFICEHOME entwickelt werden sollen.

EINBLICK IN UNSERE PROJEKTE 2022

Insgesamt hat PANDION im Geschäftsjahr 2022 trotz des schwierigen Marktumfelds die zweithöchsten Gesamtleistung der Firmengeschichte erreicht. Das positive Ergebnis im Jahr 2022 wird insbesondere im Gewerbebereich vom Verkauf des Büroprojekts PANDION OFFICEHOME SOUL in München getragen, im Wohnbereich wirken sich auf das positive Jahresergebnis verschiedene Projekte aus, u.a. PANDION MIDTOWN in Berlin, PANDION ALBERTUSSEE in Düsseldorf und PANDION VERDE in München. Diese möchten wir Ihnen nachfolgend kurz vorstellen.

PANDION MIDTOWN

Nutzungsart: Wohnen | Ort: Berlin
Fertigstellung: 2021 - 2026

Wohnen in Berlin-Friedrichshain – das bedeutet Idylle und Stadtleben zugleich. Auf dem Gelände der ehemaligen Böhmischen Brauerei entsteht auf rund 44.000 Quadratmetern Fläche in vier Bauabschnitten PANDION MIDTOWN als Quartier mitten im Kiez. Die ersten beiden Bauabschnitte des Wohnensembles mit 430 Eigentumswohnungen sind bereits fertiggestellt und bewohnt. Die letzten beide Bauabschnitte werden bis 2026 fertiggestellt und an die Eigentümer*innen übergeben.

OFFICEHOME SOUL

Nutzungsart: Gewerbe | Ort: München
Fertigstellung: 2024

Im Münchner Werksviertel entsteht aus der Feder des Büros holger meyer Architekten das PANDION OFFICEHOME Soul. Das markante Bürogebäude an der Anzinger Straße im Stadtteil Haidhausen bringt moderne Arbeits- und Lebenswelten spielerisch miteinander in Einklang. Eine Besonderheit: Noch vor Baubeginn wurde das PANDION OFFICEHOME Soul vollständig an einen Single Tenant vermietet. Für das 45.000 Quadratmeter große Neubauprojekt hat die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) einen Mietvertrag abgeschlossen. Nutzer wird das Deutsche Patent- und Markenamt (DPMA). Nebenan entsteht das Schwesterprojekt PANDION OFFICEHOME Beat mit einer Gesamtmietfläche von 27.000 Quadratmetern.

PANDION ALBERTUSSEE

Nutzungsart: Wohnen | Ort: Düsseldorf
Fertigstellung: ab 2024

Eines der derzeit größten Entwicklungsprojekte von PANDION wächst am Albertussee in Düsseldorf-Heerdt heran. Auf insgesamt rund 42.000 Quadratmetern Grundstücksfläche entsteht ein Quartier mit rund 750 Wohnungen, davon rund 450 Eigentumswohnungen von PANDION. Der namensgebende See ist vier Hektar groß und liegt in direkter Nähe zur Grünanlage Heerdterhof-Garten, einem beliebten Naherholungsgebiet.

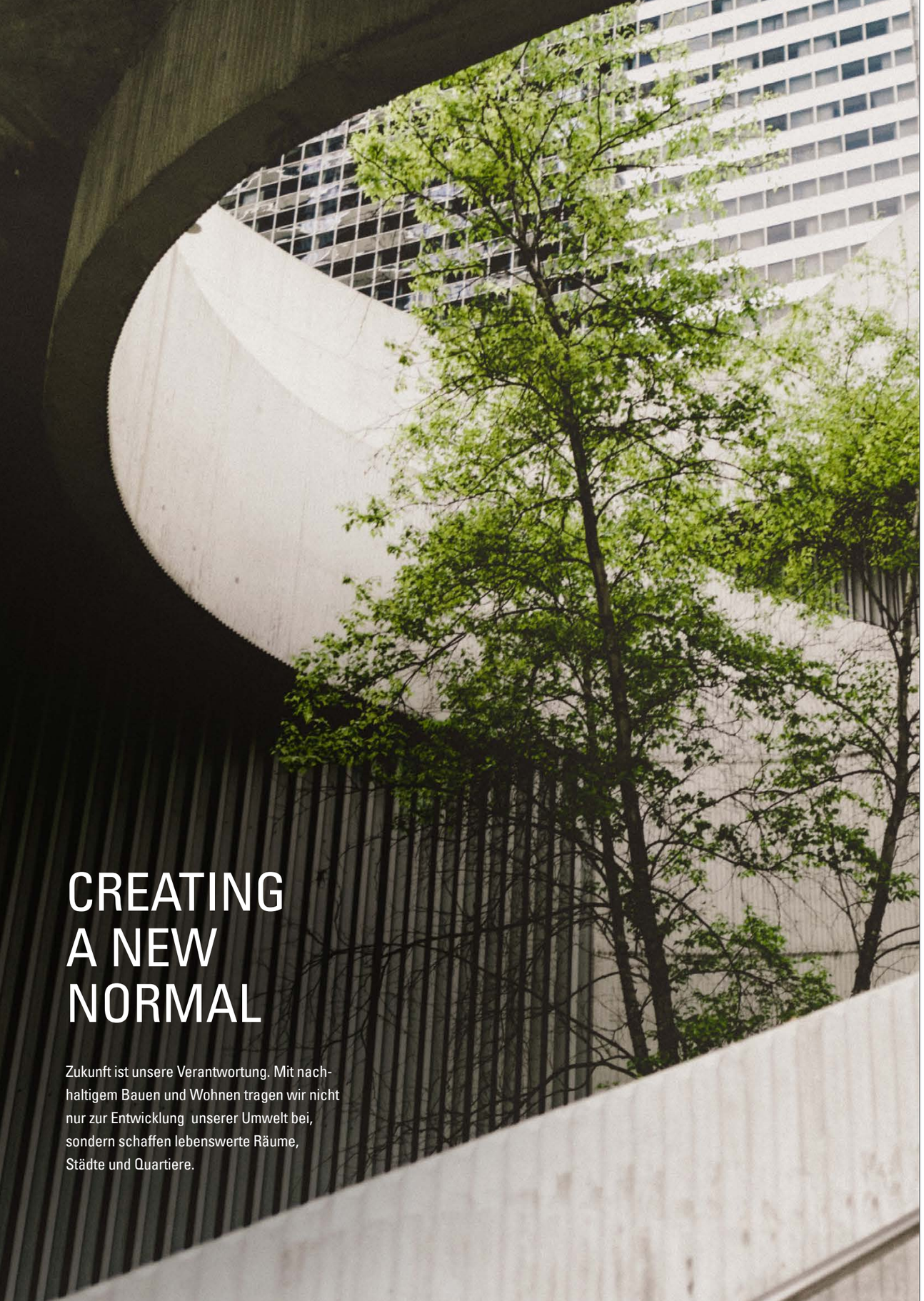
PANDION VERDE

Nutzungsart: Wohnen | Ort: München
Fertigstellung: Spätsommer 2023

Im Münchner Südosten befindet sich im Stadtteil Perlach das Projekt PANDION VERDE mit insgesamt 139 Eigentumswohnungen. Dieses wird im Spätsommer 2023 fertiggestellt und an die Eigentümer*innen übergeben. Das rund 15.700 Quadratmeter große Grundstück ist Teil des 12,8 Hektar großen Planungsgebiets des ehemaligen Kieswerks Piederstorfer, das sich westlich des „Alexisweges“ befindet. In mehreren Bauabschnitten entsteht dort ein neues Stadtquartier mit Eigentumswohnungen, Reihenhäusern sowie einer eigenen Infrastruktur mit Quartierspromenade, Einkaufsmöglichkeiten und Kinderbetreuungseinrichtungen.

02

↗ NACH-
HALTIGKEIT



CREATING A NEW NORMAL

Zukunft ist unsere Verantwortung. Mit nachhaltigem Bauen und Wohnen tragen wir nicht nur zur Entwicklung unserer Umwelt bei, sondern schaffen lebenswerte Räume, Städte und Quartiere.

„Seit Juni 2021 bin ich bei PANDION als Projektentwickler tätig und freue mich sehr, darüber hinaus seit Oktober 2022 als Leiter des ESG Managements meinen Fokus auf das Thema Nachhaltigkeit legen zu dürfen. Die Position ermöglicht es meinem Team und mir, aktiv zur Entwicklung einer verantwortungsbewussteren Immobilienwirtschaft beizutragen. Denn wir haben jetzt die Chance, positive Veränderungen zu bewirken und einen bedeutenden Einfluss auf unsere Produkte und unser Unternehmen zu nehmen. Die Immobilienwirtschaft trägt eine hohe Verantwortung, die wir bei PANDION ernst nehmen und der wir durch aktives, zukunftsgerichtetes Denken und Handeln gerecht werden wollen. Wir haben daher eine Strategie entwickelt, aus der konkrete Ziele und Maßnahmen zur Erreichung dieser hervorgehen. Da das Thema so umfangreich und die Regulatorik so komplex ist, haben wir entschieden, uns externe Unterstützung zu holen. Gemeinsam mit Ernst & Young haben wir uns intensiv mit dem Thema auseinandergesetzt. Auf Basis der UN Sustainable Development Goals (SDGs) und unseren unternehmerischen Grundwerten haben wir unternehmensinterne Leitlinien zum Management der ESG-Kriterien auf strategischer Ebene der Holding und auf operativer Ebene der Projektentwicklung definiert.

Viele der Aspekte unserer Nachhaltigkeitsstrategie sind nicht völlig neu für uns, sondern bereits seit Jahren fester Bestandteil interner Prozesse – z.B. im Rahmen der nachhaltigen Gebäudekonzipierung im Sinne einer möglichst langen Nutzungsdauer. Auf diese Aspekte wollen wir aufbauen und sie weiter schärfen und verantwortungsvoll vorantreiben. Wir werden auch zukünftig architektonisch anspruchsvolle Häuser bauen, diese aber mit Fokussierung auf ESG-Kriterien noch effizienter gestalten und konzipieren, um die Wettbewerbsfähigkeit der PANDION Projekte auch im Gewerbesegment weiter zu steigern.

Als inhabergeführtes Unternehmen ist eine wertebasierte, nachhaltige Unternehmensführung für uns gelebte Praxis. Im Sinne der drei Kriterien Environment, Social und Governance (ESG) sowie dem Bekenntnis zu den SDGs der UN engagieren wir uns bereits auf vielfältigen Plattformen und in Verbänden. Dazu zählen u.a. die Mitgliedschaften bei ECORE, die Unterstützung der IREBS sowie das Engagement im Bereich der urbanen Zwischennutzung und temporären Nutzung von obsoleten Bestandsimmobilen als Urban Social Investment.

Die Möglichkeiten zu haben, Innovationen voranzutreiben, den Transformationsprozess im Sinne der Pariser Klimaziele zu begleiten bzw. zu implementieren, um weiterhin am Markt erfolgreich zu agieren, motiviert mich in meiner täglichen Arbeit. Gleichzeitig ist es uns als Unternehmen wichtig, als attraktiver Arbeitgeber zu fungieren, Mitarbeitende mit ihrem Know-How zu halten sowie langfristig die besten Talente für uns zu gewinnen. Mit der PANDION Engineering GmbH als neuer Geschäftseinheit haben wir ein motiviertes Team zusammengestellt, das sich auf die Planung der energetischen und technischen Gebäudeparameter fokussiert und gleichzeitig auch ein Fundament für die Sicherstellung unserer Nachhaltigkeitsziele ist. Wir wollen durch das Schaffen von Transparenz und Bündelung von Kompetenz die ESG-Kriterien unseres Geschäftsmodells messbar machen und so Teil der Lösung werden.

Ich freue mich auf die anstehenden Aufgaben und blicke zuversichtlich auf eine spannende Zeit mit Anspruch zur stetigen Weiterentwicklung – für eine lebenswertere Zukunft."

Lutz Langer, Projektentwickler und Leiter ESG Management bei PANDION

ESG – ENVIRONMENT, SOCIAL, GOVERNANCE

„E“ FÜR ENVIRONMENT

Umweltbewusstsein des Unternehmens

Zukunftsorientierung, Effizienz und Nachhaltigkeit sind maßgebliche Kriterien der Wohn- und Arbeitswelten von PANDION. Mit den Gebäuden wollen wir zu einer nachhaltigen und ansprechenden Quartiers- und Stadtentwicklung beitragen – geleitet durch die höchsten Ansprüche an die städtebauliche, architektonisch sowie funktionale Qualität der Objekte.

PANDION ist fest davon überzeugt, dass Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit Hand in Hand gehen können. Für das Unternehmen ist es essenziell, am Markt weiterhin erfolgreich zu agieren. Um dieses Ziel zu erreichen, wird das Thema Nachhaltigkeit durch Qualität und Verantwortungsbewusstsein in der Konzeption, Planungs- und Herstellungsphase der Produkte berücksichtigt. Der Fokus liegt darauf, langlebige und werthaltige Produkte zu entwickeln, die höchste Effizienz aufweisen. Dabei setzen wir auf modernste Technologien und innovative Lösungen, um energieeffizienten Gebäude zu schaffen und Ressourcen optimal zu nutzen. Ein Augenmerk wird u. a. auf die Verwendung umweltfreundlicher Materialien, den Einsatz erneuerbarer Energien und die Berücksichtigung des Lebenszyklus von Immobilien gelegt. Um einfacher erfassen zu können, welche Materialien in Gebäuden enthalten sind und wie diese wiederverwendet werden können, beteiligt sich PANDION an der Madaster-Datenbank.

Ein Best Practice ist das OFFICEHOME RISE in Düsseldorf Unterbilk, das sich derzeit im Rohbau befindet. Der Bürokomplex mit einer Gesamtmietfläche von 35.000m² garantiert ab Fertigstellung Mitte 2025 einen niedrigen Energieverbrauch, der sich gemeinsam mit der Nutzung von Photovoltaik positiv auf die die CO2-Bilanz im Betrieb auswirken wird. Integrierte Raumautomation und ein digitales Gebäudemanagement werden einen effizienten und ressourcenschonenden Betrieb sowie die Erfassung und Analyse von Verbrauchsdaten für Reportings und Energieaudits ermöglichen. Zwei Drittel der Mietverträge sollen als Green Leases geschlossen werden, sodass die nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des Gebäudes für Nutzer und Eigentümer verbindlich werden.

„S“ FÜR SOCIAL

Die soziale Verantwortung des Unternehmens

Faire Bedingungen für alle Beteiligten: Dafür setzt sich PANDION ein. Die Achtung der Menschenwürde, Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz sowie gesellschaftliches Engagement ist für uns dabei selbstverständlich. Dazu zählt u.a. die jährliche Unterstützung der knodel foundation, die 2017 von Reinhold Knodel und seinem Sohn Patrick Knodel gegründet wurde, der die Stiftung als Vorstand leitet.

Zudem engagiert sich PANDION bundesweit für die kulturelle Zwischennutzung in seinen Immobilien und tritt als ehrenamtliches Gründungsmitglied und Partner der Initiative Transiträume in Berlin für die Vernetzung von Immobilieninhabern, Kunst, Kultur und Nachbarschaft sowie für die temporare Nutzung von Immobilien in Berlin ein.

Im Geschäftsjahr 2022 hat PANDION zudem 15.000 Euro an die Freunde und Förderer der Oper Köln gespendet. Die Summe wird für die Finanzierung des Opernstudios genutzt, das die Sänger*innen der Kinderoper stellt.

Auch für die Mitarbeiter*innen gab es eine Möglichkeit, sich sozial zu engagieren: Erstmalig nahm PANDION beim Firmenlauf „B2Run“ teil. Ein starkes Team aus der Berliner Niederlassung ging im August an den Start und erreichte gemeinsam den Zieleinlauf im Olympiastadion. Im September stellte das Team aus der Kölner Niederlassung sich dem Lauf und erreichte das Ziel im RheinEnergie-Stadion. Beide Teams waren in der Kategorie „Charity-Funstarter“ angemeldet, bei der sich nicht nur um gemeinsame Bewegung, Teambuilding und Spaß handelte, sondern auch um den guten Zweck. Für jeden gebuchten Startplatz wurden fünf Euro an die DKMS und den Kampf gegen Blutkrebs gespendet.

Neben dem gesellschaftlichen Engagement wird bei den PANDION Wohn- und Bürokomplexen darauf geachtet, dass sie langfristig einen Mehrwert für die Allgemeinheit bieten und eine Bereicherung für den Standort, die Nachbarschaft und das alltägliche Leben sind. Die hochwertige Gestaltung der Außenanlagen mit begrünten Boulevards, ruhigen Innenhöfen, Spielplätzen, quartierseigenen Kitas und Community-Werkstatträumen stärken das Miteinander sowie den Zusammenhalt der Nutzer*innen.

„G“ FÜR GOVERNANCE

Die Unternehmensführung

Transparenz, Fairness und Chancengleichheit sind gelebte Werte für PANDION. Großer Wert wird auf die Beteiligung aller relevanten Interessensgruppen in der Baurechtschaffung gelegt. Dazu setzt das Unternehmen auf einen engen Austausch in der Projektrealisierung mit den relevanten Stakeholdern wie Nachbarschaft, Behörden, Städten und potenziellen Bewohner*innen und Nutzer*innen. Das gilt im Rahmen einer integralen Projektplanung auch für die Zusammenarbeit mit beauftragen Fachdisziplinen.

Keine noch so große Erfolgsgeschichte kann ohne die Menschen dahinter erzählt werden. Für uns ist die Bindung und Gewinnung von hochqualifizierten Fachkräften in Zeiten des „War for Talents“ ein besonderes Anliegen. Mitarbeiter*innen legen vermehrt Wert auf attraktive Arbeitsbedingungen, Entwicklungsmöglichkeiten und auf eine sinnvolle Arbeit, die ihre Fähigkeiten und Werten entspricht. Als Arbeitgeber steht das Unternehmen für Leidenschaft, Zukunftsorientierung, Innovation, aber auch für eine familiäre sowie freundschaftliche Atmosphäre. PANDION strebt an, auch weiterhin den Ruf als attraktiver Arbeitgeber aufrechtzuerhalten und die positive Arbeitskultur zu stärken, um langfristig und nachhaltig die besten Talente zu gewinnen.

NACHHALTIGKEIT AUS ÜBERZEUGUNG

PANDION hat mit der Unterstützung von Ernst & Young als externem Berater eine Nachhaltigkeitsstrategie auf Basis der UN Sustainable Development Goals entwickelt. Die SDGs der Vereinten Nationen stellen das weltweite Verständnis einer Nachhaltigkeitszielentwicklung dar. Sie sollen weltweit zur Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung auf ökonomischer, sozialer und ökologischer Ebene dienen. PANDION hat sich entsprechend dazu entschieden, sich auf eine gezielte Auswahl der der Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen zu konzentrieren und entsprechende Maßnahmen abzuleiten. Dabei handelt es sich um die nachstehenden fünf der 17 Ziele:

SDG 7 „Bezahlbare und saubere Energie“: Energie hält die Gesellschaft am Laufen. Deshalb sind moderne und sparsame Energiekonzepte integraler Bestandteil jeder Neubau-Planung bei PANDION. Dabei ist das Ziel, vorhandene Technologie intelligent einzusetzen und neue Maßstäbe zu setzen.

SDG 8 „Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum“: Das Grundverständnis setzt nachhaltiges Wirtschaftswachstum im Einklang mit Sozial- und Umweltstandards voraus. PANDION-Mitarbeiter*innen wird ein sicherer, moderner und gleichberechtigter Arbeitsplatz geboten. Das gleiche Verlangen wird auch von Partnern und Auftragnehmern in der gesamten Lieferkette verlangt.

SDG 11 „Nachhaltige Städte und Gemeinden“: Die PANDION Wohn- und Gewerbeimmobilien sollen immer eine Bereicherung für den Standort sein. Dabei orientiert sich das Unternehmen an den Bedürfnissen der Welt von Morgen: Intelligent eingesetzte digitale Systeme helfen, nachhaltige Skalierungseffekte und Effizienzsteigerungen zu realisieren.

SDG 13 „Maßnahmen zum Klimaschutz“: PANDION strebt Klimaneutralität über die Bauphase hinaus auch für die Bewirtschaftung der Immobilien an. Zum Beispiel im Bereich Smart Building: Durch den Einsatz von Sensoren und die Analyse der gesammelten Gebäudedaten können etwa Klimasysteme effizienter gesteuert werden.

SDG 17 „Partnerschaften zum Erreichen der Ziele“: Gemeinsam können digitale Ökosysteme mit einheitlichen Datenstandards, Plattformen und offenen Schnittstellen geschaffen werden. So bieten Digitalisierung und Kooperationen mit PropTechs und Hochschulen, wie der European Business School (EBS) und der International Real Estate Business School (IREBS), etablierten Unternehmen eine einmalige Chance für Wissenstransfer, Fortschritt und Innovation in der Immobilienbranche.

OPTIMIERTE GEBÄUDEPLANUNG

DIE PANDION ENGINEERING

PANDION baut Wohn- und Gewerbeobjekte deutschlandweit in den besten Lagen: Infolgedessen wirken sich föderalistische Strukturen und regulatorische Vorhaben in unterschiedlicher Weise auf das Geschäft und die Projektentwicklung aus. Um die Nachhaltigkeitsstrategie und die daraus abgeleiteten Zielgrößen in den Projekten umzusetzen, zu überwachen und zu kontrollieren, bedarf es einem technisch visierten Team, dass die Folgewirkungen dieser Regulatorik kennt und die Planungsqualitäten in alle Projekte hineinträgt.

Im Zuge dessen wurde zum 1. Januar 2022 die PANDION Engineering GmbH als neue Geschäftseinheit gegründet und ist die Verstärkung des technischen Gebäudeprozesses. Sie fungiert als Bindeglied zwischen den beiden Tochtergesellschaften PANDION Real Estate GmbH, die sich mit der Projektentwicklung beschäftigt und der für den Bau zuständigen PANDION Projektmanagement GmbH. In ihrer Verantwortung liegt die Optimierung der Gebäudeplanung auf technischer Seite und die zusätzliche Begleitung aller an der Planung und am Bau beteiligten Prozesse.

EINE AUSGEZEICHNETE ZUKUNFT

Nachhaltiges und klimaschonendes Wirtschaften muss mess- und vergleichbar sein.

Daher streben alle PANDION OFFICEHOME Projekte eine Zertifizierung mit mindestens DGNB Gold und EU-Taxonomie-Konformität an. Darüber hinaus wird aktuell für alle Gebäude ein Effizienzhaus-40-Standard geprüft.

DGNB

DGNB Gold angestrebt

VERANTWORTUNG ÜBERNEHMEN

Dass erfolgreich sein und wirtschaftlich zu wachsen auch bedeutet, Verantwortung zu übernehmen, haben wir auf den vorangegangenen Seiten dieses Berichts bereits deutlich gemacht. Wir möchten Ihnen nachstehend noch einen tieferen Einblick in unser soziales Engagement geben und Ihnen die Arbeit der knodel foundation sowie eine Auswahl der Zwischennutzungen vorstellen, die wir im Jahr 2022 ermöglicht haben.

Die Welt zu einem gerechteren Ort machen

2017 wurde die gemeinnützige knodel foundation von PANDION Vorstand Reinhold Knodel gemeinsam mit seinem Sohn Patrick Knodel gegründet, der den Vorsitz der Stiftung innehat. Diese setzt sich für soziale und ökologische Gerechtigkeit ein, indem sie benachteiligte Menschen zu lokalen „Changemakern" macht, die die Probleme vor Ort anpacken und die Welt für uns alle zu einem lebenswerteren Ort machen.

Im Mittelpunkt der Stiftungsarbeit stehen dabei innovative Lösungen für eine zukunftsfähige Welt. Diese bekämpfen Armut und Ausbeutung, schützen Natur und Tiere und bieten lokal relevante Bildungsangebote an.

So schaffen die von der knodel foundation geförderten Sozialunternehmen in Südasien und Afrika faire Arbeitsplätze und lösen dabei drängende Umweltprobleme. Lernstätten in Bangladesch, Mali, Südafrika und Sri Lanka ermöglichen benachteiligten Jugendlichen neue Lebenschancen in ihrer Gemeinde. Integrierte Maßnahmen in Marokko, Indonesien und Äthiopien schaffen zukunftsfähige Lebensräume und erhalten Biodiversität. In Rumänien werden geflüchtete Menschen aus der Ukraine vor Ausbeutung und Menschenhandel bewahrt.

Patrick Knodel
CEO der knodel foundation

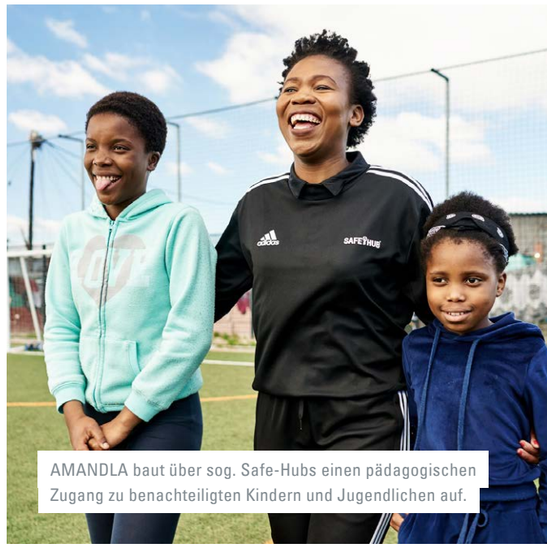
Auch in Deutschland fördert die knodel foundation wegweisende Projekte für eine lebenswerte Zukunft, wie zum Beispiel die Einführung einer zeitgemäßen Lernkultur an deutschen Schulen, bei der die Interessen und die Persönlichkeitsentwicklung der Schüler*innen im Zentrum stehen.

Für eine lebenswerte Zukunft

Durch eine jährliche Spende in Höhe von 1.000.000 Euro unterstützt die PANDION AG die Projektförderung und deckt zudem die anfallenden Verwaltungskosten. Darüber hinaus verdoppelt PANDION jede Spende von Personen und Organisationen an die knodel foundation.

Es ist Patrick Knodel ein großes Anliegen, die Projekte auch vor Ort zu besuchen, um sich dort mit den Menschen auf Augenhöhe auszutauschen und einen besseren Eindruck zu bekommen.

Fairventures unterstützt Kleinbäuer*innen in Indonesien und Uganda bei der Bewahrung des Regenwalds.



AMANDLA baut über sog. Safe-Hubs einen pädagogischen Zugang zu benachteiligten Kindern und Jugendlichen auf.

Im Jahr 2022 führten ihn seine Reisen an sehr unterschiedliche Ziele: Nach Rumänien zum Projektpartner International Justice Mission (IJM), der sich dort gegen Menschenhandel in Osteuropa einsetzt, außerdem nach Palästina ins Star Mountain Rehabilitation Center, das sich für junge Menschen mit Behinderungen stark macht und nach Uganda, wo er über den Projektpartner YSB verschiedene Sozialunternehmen besuchte.

Ihre Hilfe zählt. Unterstützen Sie jetzt die knodel foundation:

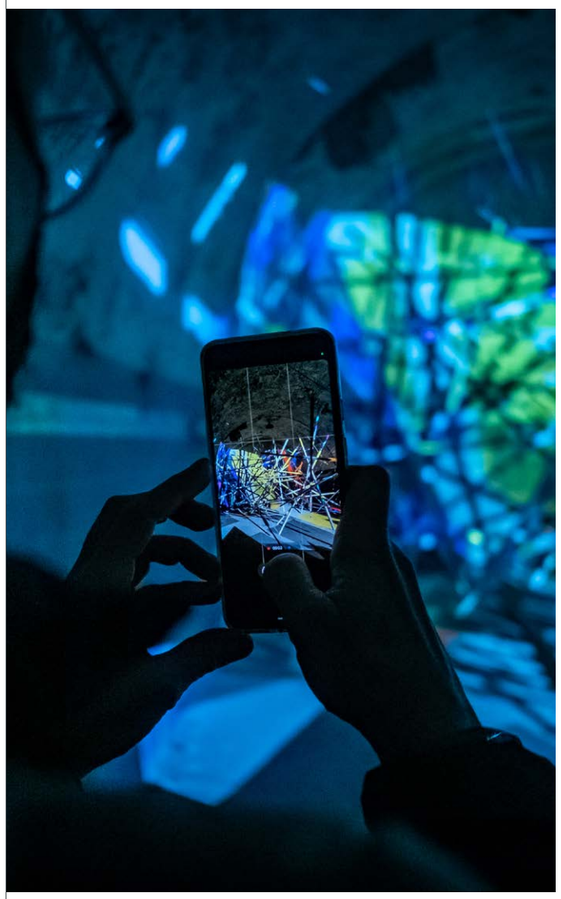
Spenden: **QR-Code scannen** oder unter https://knodelfoundation.org/spenden

Weitere Informationen: www.knodelfoundation.org

P. Knodel zu Besuch im Star Mountain Rehabilitation Center in Palästina.

KULTURELLE ZWISCHENNUTZUNG

Als Projektentwickler sehen wir uns als Mitgestalter von Städten mit der Aufgabe, einen Beitrag für die langfristige Gesamtentwicklung dieser zu leisten. Ob Quartiere als soziale Räume funktionieren, entscheiden dabei nicht allein Architektur und stadtplanerische Aspekte. Dabei sind auch Wegebeziehungen, Inkubatoren und Infrastruktur wichtig, aber nicht das Ende auf dem Weg zu einer gelungenen, nachhaltigen Stadtentwicklung. Wir sind der Meinung, dass Projektentwicklern somit auch eine gesellschaftliche Verantwortung zukommt. Ein Weg ihr gerecht zu werden, kann dabei die Zwischen- und Mischnutzung von dringend benötigten Flächen für Kunst und Kultur sein. Deshalb ist PANDION Gründungsmitglied von Transiträume Berlin e.V. und hat 2022 eine Vielzahl an künstlerischen und kulturellen Zwischennutzungen organisiert. Eine Auswahl stellen wir Ihnen nachstehend näher vor.



VERNETZUNG VON IMMOBILIENWIRTSCHAFT, KUNST, KULTUR UND NACHBARSCHAFT

Seit April 2021 gibt es mit dem neu gegründeten Transiträume Berlin e.V. einen Brückenbauer, der sich dem Austausch zwischen den (vermeintlichen) Extremen Kultur- und Immobilienwirtschaft verschrieben hat. Getragen wird der Verein durch Projektentwickler, Künstler*innen und weitere Personen, die bereits prominente Projekte wie THE HAUS, WANDELISM oder DREAM WORLD initiiert haben. Die PANDION Niederlassung Berlin wurde 2018 Kuratoriumsmitglied der vorangegangenen ehrenamtlichen Initiative „Transiträume“ und ist Gründungsmitglied des gleichnamigen Vereins.

Transiträume versteht sich als Allianz der Kunst- und Immobilienwirtschaft für immer wieder neue Flächen in sich verdichtenden Städten. So entsteht Zwischennutzung jeder Couleur – temporäre Orte für Kulturprojekte, Galerien, Underground Clubs, Kunstcafés, Ateliers, Off-Theater und Nachbarschaft. Und daraus entwickeln sich viele Mehrwerte für die Unternehmen, verschiedene Künstler*innen, die Stadt und natürlich auch für die Gesellschaft.

Nachdem bereits 2021 zahlreiche kulturelle Zwischennutzungen sowohl die Innenstadt stärker belebten als auch die Kreativszene Berlins gefördert haben, haben wir im Jahr 2022 unser Engagement weitergeführt.

Weitere Informationen: www.transitraeume.org

HIMMEL UNTER BERLIN

Unterhalb des Bauprojekts PANDION MIDTOWN im Böhmischen Viertel von Berlin-Friedrichshain wird schon lange nicht mehr gebraut oder Wein gelagert. Im Frühjahr 2022 war der Gewölbekeller Schauplatz der spektakulären Ausstellungsreihe „Himmel unter Berlin", die Gäste mit auf eine Reise in den Untergrund der Hauptstadt nimmt. Das rund 3.000 m² spannende und beeindruckende Setting offenbarte sich den Gästen erst nach dem Besuch einer Bar und dem Durchschreiten einer bewachten Schranktür. Die bis dato ungesehenen raumgreifenden Licht- und Klanginstallationen wurden von 14 internationalen Künstler*innen für die außergewöhnlichen Räumlichkeiten entwickelt.

Die Ausstellung und Zwischennutzung wurde durch die Zusammenarbeit der Veranstalter*innen von „Himmel unter Berlin“ mit dem Verein Transiträume Berlin e.V. und PANDION ermöglicht. Uns ging es dabei wie allen Beteiligten besonders darum, an den kulturellen Mehrwert zu erinnern, den eine Zwischennutzung von leerstehenden Grundstücken für Kunst und Künstler*innen sowie die Gesellschaft bieten kann.

Teil der Ausstellung war die multisensorische und multimediale 360 Grad Installation „INSIDEOUT“ vom preisgekrönten Design Studio flora&faunavisions, unter Leitung von Gründerin und Creative Director Leigh Sachwitz. Sie kreiert seit 20 Jahren internationale und multimediale Werke einschließlich temporärer Räume und immersive Kunstaktionen. Diese beeindruckende Installation bescherte den Besucher*innen ein ganz besonderes Erlebnis, denn während man sich in oder außerhalb der Installation befand, konnte man ein technisches Naturschauspiel

AUGEN AUF BETON

Nachdem bereits 2021 in Berlin-Kreuzberg der Bauzaun des Gewerbehofs PANDION OFFICEHOME The Grid als Ausstellungsfläche der besonderen Art diente, folgte im Juli 2022 der Bauzaun unseres Wohnbauprojekts PANDION MIDTOWN. Die mehrmonatige Bauzaun-Ausstellung „Augen auf Beton“ ist eines der vielen Projekte, mit denen PANDION Kreativschaffende in ihrer Arbeit unterstützt.

Im Fokus dieser Open-Air-Ausstellung standen erneut die vielen Arbeiter*innen auf den Baustellen von PANDION und weiteren in der Hauptstadt. Ihre Gesichter waren als Portraitfotos großflächig auf verschiedenen Bauzäunen der Stadt zu sehen. Über einen QR-Code am Bauzaun gelangten Interessierte auf eine Website, auf der sich Interviews der Teilnehmer*innen befanden.

Hinter dem Projekt „Augen auf Beton“ steckt die Filmproduzentin Janine Baumeister, die mit ihrer Arbeit Begegnung auf die Straße bringen möchte – dort, wo unterschiedlichste Menschen zusammenkommen, zufällig und unmittelbar. Die Idee: Der Bauzaun wird zum Begegnungsort, der nicht mehr nur der bloßen Abgrenzung dient, sondern über die Menschen hinter der Baustelle informiert und zum Nachdenken einlädt.

Weitere Informationen: https://augenaufbeton.berlin

SPRAYEN ERLAUBT

Auch in Stuttgart haben wir 2022 eine künstlerische Zwischennutzung ermöglicht. Bevor wir an der im Norden der Stadt gelegenen Wolframstraße in der Nähe des Einkaufscenters MILANEO mit dem Bau eines gemischten Wohn- und Gewerbekomplex beginnen, durften sich Künstler*innen aus der Graffiti-Szene austoben. Die Aktion führte PANDION in Kooperation mit der Stuttgarter Jugendhaus Gesellschaft durch, die als gemeinnützige Einrichtung jeden Monat eine neue Gruppe auswählte, die sich künstlerisch für die nächsten Wochen auf den Wänden verewigen konnte. Neben dem Gelände stellten wir monatlich 1.500 Euro für Material und zusätzlich 500 Euro für die Organisation und Umsetzung zur Verfügung. Der ansonsten eher schmucklosen Gegend tat die temporäre Kunstnutzung gut, wie zahlreiche Passant*innen und vorbeifahrende Bahnfahrer*innen bestätigten.

03

KONZERN-LAGEBERICHT

1. KONZERNPROFIL

Die PANDION-Gruppe befasst sich als Bauträgerunternehmen seit 2002 mit der Entwicklung, Realisierung und dem Vertrieb von Wohn- und Büroimmobilienprojekten. Das inhabergeführte Unternehmen entwickelt, bebaut und verkauft architektonisch anspruchsvolle Immobilien in Köln, Bonn, Düsseldorf, München, Berlin und Stuttgart. Aktuell plant und baut das Unternehmen in guten bis sehr guten Lagen in Deutschen A-Städten 4.300 hochwertige Wohnungen und 14 größere Büroobjekte unter der Dachmarke PANDION OFFICEHOME. Über 220 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tragen mit viel Engagement und Gespür für die Standorte zur Weiterentwicklung von Stadträumen bei.

Komplementiert werden die Bauträgertätigkeiten durch die gruppeneigene PANDION Vertriebsgesellschaft mbH sowie die PANDION Servicegesellschaft mbH als Anbieter von nachgelagerten Tätigkeiten einer Immobilieninvestition wie Vermietung, Miet- und WEG-Verwaltung sowie sonstige Serviceleistungen. Des Weiteren wird in München ein Boardinghouse betrieben.

Die PANDION-Gruppe hat ihren Hauptsitz in Köln und unterhält Niederlassungen in München, Berlin, Stuttgart, Zossen, Grünwald und Monheim/Rhein.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN SOWIE GESCHÄFTSVERLAUF

a) Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die Erholung der deutschen Wirtschaft vom coronabedingten Einbruch im Jahr 2020 hat sich auch in 2022 fortgesetzt. Jedoch wurde die Erholung eingetrübt durch die Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine, der zu zwischenzeitlich sehr starken Energiepreiserhöhungen und zu fortgesetzten Liefer- und Materialengpässen sowie in der Folge zu einer sich ausbreitenden starken Inflation und einer Serie von Zinserhöhungsschritten der EZB geführt hat. Laut dem Statistischen Bundesamts (Destatis) ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2022 um 1,9 % im Vergleich zum Vorjahr gewachsen. Dabei verlief die Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Einige Dienstleistungsbereiche wie die Unterhaltungsbranche, die Gastronomie und der Tourismus profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Im Baugewerbe hingegen führten Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen zu einem deutlichen Rückgang der Bruttowertschöpfung (-2,3 %) (Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 020 vom 13. Januar 2023 und Nr. 070 vom 24. Februar 2023).

b) Branchenbezogene Entwicklung

Der Miet- und der Immobilieninvestmentmarkt sind in Jahr 2022 deutlich auseinandergelaufen. Im Gewerbebereich ist aufgrund der allgemeinen Verunsicherung durch den Ukraine-Krieg sowie der stark gestiegenen Zinsen der Investmentumsatz in 2022 auf 16,5 Mrd. € zurückgegangen, was den niedrigsten Wert seit 2014 markiert. Gleichzeitig erfreuen sich moderne Büroflächen in guten Lagen einer hohen Flächennachfrage: Insgesamt wurden in den sieben A-Städten Flächen im Umfang von 3,5 Millionen m² umgesetzt, 20 % davon im 4. Quartal. Überdies sind die Mieten für erstklassige Objekte in 2022 stark gestiegen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass nach Auslaufen der Corona-Beschränkungen die Unternehmen vermehrt versuchen, Mitarbeiter wieder aus dem Homeoffice ins Büro zu bewegen und bei einem insgesamt reduzierten Flächenbedarf eine Fokussierung auf moderne Ausstattungsstandards, New Work und zentrale Lagen erfolgt. (Quelle: Deutsche Pfandbriefbank, pbbIX Report Q4/2022).

Im Bereich Wohnen sind die Immobilienpreise im Jahr 2022 zunächst weiter gestiegen. So ist der Häuserpreisindex des statistischen Bundesamts von 154,7 Punkten im Vorjahr auf 162,9 Punkte im Jahr 2022 gestiegen. Gerade die Wohnungspreise in den deutschen Großstädten sind dabei besonders stark gestiegen (Quelle: Statista Research Department, 24.03.2023). Getrieben ist diese Entwicklung von einem Wohnraummangel in den Ballungszentren und in der Folge stark steigenden Mieten, insbesondere im Neubau. Trotz der steigenden Mieten haben die Kaufpreise auch in den A-Städten im 3. und 4. Quartal 2022 aufgrund der starken Zinssteigerungen eine Plateaubildung erfahren (Quelle: empirica-Preisdatenbank; Vortrag Prof. Harald Simons vom 15.02.2023).

Es kann festgestellt werden, dass das Jahr 2022 aufgrund Inflation und starkem Zinsanstieg ein Anpassungsjahr für die Immobilienbranche war. Aufgrund der in kurzer Zeit stark verschobenen Investment-Parameter war das Investmentvolumen in 2022 außerordentlich niedrig. Jedoch stellen gerade Immobilien in einem inflationären Umfeld eine wertstabile Assetklasse dar, die neben dem Charakter eines Sachwerts über die Indexierung von Mietverträgen im Gewerbe unmittelbar von der Inflation profitiert. Insofern wird erwartet, dass die stark steigenden Mieten gerade im Neubaubereich dazu führen werden, die aktuell abweichenden Kaufpreisvorstellungen von Käufern und Verkäufern sukzessive wieder in Einklang zu bringen. Es kann festgestellt werden, dass die Rahmenbedingungen für Immobilienentwickler trotz der geringen Investmentumsätze in 2022 bezogen auf gute Lagen in Deutschen A-Städten weiterhin intakt sind und sich mit einem gewissen Zeitverzug voraussichtlich lediglich die Parameter innerhalb der jeweiligen Projektkalkulationen verschieben werden.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE DES KONZERNS

Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr hat die PANDION-Gruppe Umsatzerlöse (abzgl. Erlösschmälerungen) in Höhe von insgesamt 157.455 T€ erzielt. Im Wesentlichen resultieren die Umsatzerlöse aus den Übergaben der Wohnungsbauprojekte in Berlin Böhmisches Viertel (1. Bauabschnitt), des Bonner Projekts Gallwitzkaserne (2. Bauabschnitt), des Projekts in Leonberg und des Projekts im Zollhafen in Mainz. Des Weiteren wurden die restlichen Eigentumswohnungen der teilweise in Ende 2021 übergebenen Wohneinheiten des Kölner Projektes Ehrenveedel übergeben.

Die Bestandserhöhung ist gegenüber dem Vorjahr von 131.896 T€ auf 419.931 T€ im Berichtsjahr deutlich angewachsen. Zurückzuführen ist dies einerseits auf den Ankauf von diversen zur Projektierung vorgesehenen Grundstücksflächen. Zu nennen sind im Wesentlichen der Ankauf von Flächen für die Gewerbeprojekte Oststraße in Düsseldorf, Persiusstraße (3. Bauabschnitt) und Prinzessinnenstraße in Berlin sowie der Ankauf von Flächen für die Wohnbauprojekte Germersheimer Straße und Truchthari-Anger (Arrondierung) in München und Bahnhofstraße in Berlin. Aufgrund der gesunkenen Umsatzerlöse hat sich die Gesamtleistung von 829.818 T€ im Vorjahr auf 577.386 T€ im Berichtsjahr reduziert.

Wie auch in den Vorjahren wurden 2022 bereits erwirtschaftete Projektmargen im Rahmen von Teilgewinnrealisierungen in Höhe von 78,9 Mio. € erfasst, um das Ausmaß der Bautätigkeit sowie der Vermarktung adäquat zu dokumentieren. Hierdurch wird ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der von der PANDION-Gruppe im Geschäftsjahr erwirtschafteten Leistung vermittelt, die aufgrund der langfristigen Fertigung von Bauträgerprojekten – in der Regel über mehrere Bilanzstichtage hinweg – entsteht. Sicherheitsabschläge und latente Steuern wurden bei der Ermittlung der als gesichert angesehenen Projektmargen berücksichtigt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 erzielte die PANDION-Gruppe ein Betriebsergebnis (= Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern) von 90.117 T€ (Vj. 255.433 T€). Unter Berücksichtigung des Finanzergebnisses (insb. projektbezogene Finanzierungsaufwendungen) beläuft sich das Ergebnis vor Ertragsteuern auf 61.935 T€ (Vj. 224.161 T€).

Zusammenfassende Beurteilung des Geschäftsverlaufs

Umsatzerlöse und Gesamtleistung liegen in 2022 im Vergleich zur Planung leicht unter dem im Vorjahr formulierten Ziel. Da Aufwand und Zinsen ebenfalls unter den Planwerten liegen, ergibt sich ein Ergebnis vor Steuern oberhalb des erwarteten Niveaus.

Der Expansionskurs der PANDION-Gruppe wurde in 2022 mit Augenmaß fortgesetzt und Chancen des aktuellen Marktumfelds selektiv ergriffen. Trotz eines schwierigen Marktumfelds stellt sich die Geschäftsentwicklung der PANDION-Gruppe mit ihren Stand-

orten Köln, München, Berlin, Stuttgart, Zossen, Monheim/Rhein und Grünwald im Jahr 2022 durch ihre aus den Bauträgermaßnahmen erzielten Umsatzrenditen (= Betriebsergebnis / Gesamtleistung) von 15,6 % (Vj. 30,8 %) insgesamt positiv dar.

Zusammengefasst hat sich die wirtschaftliche Lage der PANDION-Gruppe weiterhin sehr positiv entwickelt und schließt an die erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung der Vorjahre an.

Vermögenslage

Aus der folgenden Gegenüberstellung der Bilanzzahlen jeweils zum 31. Dezember 2022 und 2021 sind die im Berichtsjahr eingetretenen Veränderungen ersichtlich:

BILANZ	↗ 31.12.2022		↗ 31.12.2021		↗ Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	234	0	313	0	-79
Sachanlagen	76.473	5	41.991	4	34.482
Finanzanlagen	5.405	0	4.065	0	1.340
Vorräte für Grundstücke / unfertige Erzeugnisse abzgl. erhaltene Anzahlungen	1.256.379	87	971.349	80	285.030
Forderungen	3.370	0	11.676	1	-8.306
Sonstige Vermögensgegenstände	43.073	3	33.057	3	10.016
Kasse / Bank abzgl. erhaltene Anzahlungen	62.853	4	154.806	12	-91.953
Aktive RAP	502	0	537	0	-35
SUMME AKTIVA	**1.448.289**	**100**	**1.217.794**	**100**	**230.495**
Kapital	2.500	0	2.500	0	0
Gewinnrücklagen	341	0	341	0	0
Bilanzgewinn/Jahresüberschuss + Gewinnvortrag	330.489	23	297.515	24	32.974
Ausgleichsposten anderer Gesellschafter	8.659	1	8.896	1	-237
Mezzaninekapital	15.000	1	17.652	1	-2.652
Steuerrückstellungen	18.430	1	37.606	3	-19.176
Sonstige Rückstellungen	32.084	2	46.563	4	-14.479
Anleihen	45.000	3	45.000	4	0
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten abzgl. erhaltene Anzahlungen	801.407	55	619.092	51	182.315
Verbindlichkeiten aus L. + L.	37.575	3	24.034	2	13.541
Sonstige Verbindlichkeiten	89.020	6	69.857	6	19.163
Passive RAP	**2**	**0**	**0**	**0**	**2**
Passive latente Steuern	67.782	5	48.738	4	19.044
SUMME PASSIVA	**1.448.289**	**100**	**1.217.794**	**100**	**230.495**

Die Zunahme der Sachanlagen ist insbesondere auf den Ankauf eines vermieteten Bestandsobjektes in Düsseldorf zurückzuführen.

Das Vorratsvermögen ist im Hinblick auf die im Geschäftsjahr erfolgten Übergaben fertig gestellter Projekte an Investoren und Erwerber sowie gegenläufig aufgrund der Zukäufe neuer zur Projektierung vorgesehener Grundstücksflächen sowie der Fortführung bereits laufender Projekte auf 1.256.378 T€ gewachsen (Vorjahr: 971.349T€) - jeweils unter Berücksichtigung der offen abgesetzten erhaltenen Erwerberanzahlungen. Details zur Entwicklung des Vorratsvermögens sind der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:

STANDORT IN T €	↗ AHK* 01.01.2022	↗ Zugang AHK* 2022	↗ Veränderung NBW** 2022	↗ Veränderung TGR*** 2022	↗ Abgang AHK* 2022	↗ AHK* 31.12.2022
UNFERTIGE PROJEKTE						
Berlin	239.026	162.670	16.339	871	-77.042	341.864
Bonn	40.010	8.113	0	-3.472	-17.463	27.188
Düsseldorf	275.907	55.281	0	0	0	331.188
Köln	79.552	39.948	-307	1.014	-4.292	115.915
Korntal	8.835	692	0	0	0	9.527
Leonberg	43.107	0	0	-2.754	-10.805	29.548
Mainz	0	0	0	0	0	0
München	508.157	202.994	0	68.652	-14.066	765.737
Stuttgart	102.597	9.552	0	0	-6.911	105.238
SUMME	**1.297.191**	**479.250**	**16.032**	**64.311**	**-130.579**	**1.726.205**
FERTIGE PROJEKTE						
Berlin	1.705	1.389	0	-186	-1.257	1.651
Köln	1.107	0	0	0	-1.107	0
Mainz	14.136	0	0	-640	-7.182	6.314
München	100	0	0	0	-100	0
SUMME	**17.048**	**1.389**	**0**	**-826**	**-9.646**	**7.965**
GELEISTETE ANZAHLUNGEN						
Berlin	0	40.500	0	0	0	40.500
Düsseldorf	36.461	700	0	0	0	37.161
Köln	49.753	0	0	0	0	49.753
SUMME	**86.214**	**41.200**	**0**	**0**	**0**	**127.414**
ERHALTENE ANZAHLUNGEN	**-429.104**	**-176.102**	**0**	**0**	**0**	**-605.206**
SUMME	**971.349**	**345.737**	**16.032**	**63.485**	**-140.225**	**1.256.378**

* AHK = Anschaffungs- und Herstellungskosten
** NBW = Neubewertung
*** TGR = Teilgewinnrealisierung

Finanzlage und Liquidität

Der Finanzbedarf konnte unter Anderem aus dem nicht verfügungsbeschränkten Liquiditätszufluss der Projekte gedeckt werden. Die Finanzierung laufender bzw. neuer Projekte wird durch Kreditinstitute, Versicherungen, institutionelle Kreditgeber, durch eine herausgegebene Anleihe in Höhe von insgesamt 45.000 T€ sowie durch eine revolvierende Inanspruchnahme von Schuldscheindarlehen sichergestellt. Die vorhandenen Bankguthaben unterliegen überwiegend als Sicherungsinstrumente für die Projektfinanzierungen Verfügungsbeschränkungen. Die Projektfinanzierungen werden – soweit durch erhaltene Erwerberanzahlungen gedeckt – offen von diesen abgesetzt.

Bei den Verbindlichkeiten handelt es sich um kurz- bis mittelfristige Projektfinanzierungen mit einer Laufzeit von in der Regel bis zu 3 Jahren. Die Bankverbindlichkeiten belaufen sich auf 801.406 T€ (nach Absetzung der durch Anzahlungen gedeckten Projektfinanzierungen in Höhe von 172.417 T€), inkl. der herausgegebenen Schuldscheindarlehen von insgesamt 89.000 T€ mit einer Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahren. Das Ende 2020 aufgenommenen KfW-Darlehens in Höhe von 25.000 T€ wurde planmäßig zum 30.09.2022 zurückgeführt. Das Mezzaninekapital valutiert mit 15.000 T€. Der Bestand an weiteren projektgebundenen Investoren-Darlehen, ausgewiesen als sonstige Verbindlichkeiten, betrug 81.318 T€.

Die Eigenkapitalquote (inkl. Mezzaninekapital) der PANDION-Gruppe beträgt 24,6 % nach 26,8 % im Vorjahr bei einer von 1.217.794 T€ im Vorjahr auf 1.448.289 T€ im Geschäftsjahr erhöhten Bilanzsumme.

Die Veränderungen in den Zahlungsströmen im Vergleich zum Vorjahr stellen sich wie folgt dar:

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG			↗ 31.12.2022	↗ 31.12.2021	↗ Veränderung
			TEUR	TEUR	TEUR
1		Konzernjahresüberschuss	42.929	161.733	-118.804
2	+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.655	2.419	236
3	+	Zunahme der Rückstellungen (inkl. passive latente Steuern)	4.567	33.449	-28.882
4	–	Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-286.706	-97.976	-188.730
5	–/+	Abnahme / Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, der erhaltenen Anzahlungen - soweit nicht offen von den Vorräten abgesetzt - sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	21.739	6.583	15.156
6	+/–	Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	10	-10.318	10.328
7	+	Zinsaufwendungen / Zinserträge	28.182	31.100	-2.918
8	+	Ertragsteueraufwand	3.230	51.418	-48.188
9	–/+	Veränderung passive Rechnungsabgrenzungsposten	2	0	2
10	–/+	Ertragsteuerzahlungen	-22.407	-20.404	-2.003
11	**=**	**Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit**	**-205.799**	**158.004**	**-363.803**
12	–	Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-38.407	-15.036	-23.371
13	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0	11.900	-11.900
14	–	übernommene Verluste aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	0	0	0
15	+	erhaltene Zinsen	633	682	-49
16	**=**	**Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit**	**-37.774**	**-2.454**	**-35.320**
17	+	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz)Krediten	232.931	169.222	63.709
18	–	Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz)Krediten	-50.616	-169.889	119.273
19	+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Mezzaninekapital	7.500	0	7.500
20	–	Auszahlungen aus der Rückführung von Mezzaninekapital	-10.152	-44.023	33.871
21	+	Einzahlungen aus der Aufnahme von sonstigen projektbezogenen Darlehen	10.965	62.198	-51.233
22	–	Auszahlungen auf der Tilgung von sonstigen projektbezogenen Darlehen	0	-32.616	32.616
23	–	gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-10.000	0	-10.000
24	+/–	Veränderung des Ausgleichspostens fremder Gesellschafter	-192	786	-978
25	–	gezahlte Zinsen	-28.815	-31.782	2.967
26	**=**	**Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit**	**151.621**	**-46.104**	**197.725**
27		zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus 11, 16, 27 und 26)	-91.952	109.446	-201.398
28	+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	154.806	45.360	109.446
29	**=**	**Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus 27 und 28)**	**62.854**	**154.806**	**-91.952**

Im Geschäftsjahr 2022 erwirtschaftete die PANDION-Gruppe einen deutlichen Jahresüberschuss, was neben den erhaltenen nicht verfügungsbeschränkten Anzahlungen für die in Bau befindlichen Projekte sowie einem Aufbau der Rückstellungen zu einem entsprechenden Geldzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit führte. Durch den Baubeginn an drei großen Bürogebäuden sowie durch Zukäufe von zur Projektierung vorgesehenen Grundstücken erhöhten sich die Vorräte deutlich. Die Refinanzierung von Schuldscheindarlehen sowie das Einwerben von Projektfinanzierungen von Kreditinstituten und von Investoren hat die Finanzausstattung der PANDION-Gruppe weiter gestärkt.

Die Liquidität der PANDION-Gruppe war stets gesichert.

Ertragslage

Die Ertragslage und die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr sind aus der nachfolgenden Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnungen für die Geschäftsjahre 2022 und 2021 ersichtlich:

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	↗ 31.12.2022		↗ 31.12.2021		↗ Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	157.455	27	697.922	84	-540.467	-77
Bestandsveränderungen	419.931	73	131.896	16	288.035	218
Gesamtleistung	**577.386**	**100**	**829.818**	**100**	**-252.432**	**-30**
Materialaufwand	-450.486	-78	-531.268	-64	80.782	15
Rohertrag	**126.900**	**22**	**298.550**	**36**	**-171.650**	**-57**
Sonstige Erträge	11.826	2	1.775	0	10.051	566
Personalaufwand	-24.080	-4	-21.560	-3	-2.520	-12
Abschreibungen	-2.684	0	-2.247	0	-437	-19
sonstige Aufwendungen	-21.845	-4	-21.085	-2	-760	-4
Betriebsergebnis	**90.117**	**16**	**255.433**	**31**	**-165.316**	**-65**
sonstige Zinserträge	633	0	681	0	-48	-7
Zinsaufwendungen	-28.815	-5	-31.781	-4	2.966	9
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	0	-172	0	172	100
Finanzergebnis	**-28.182**	**-5**	**-31.272**	**-4**	**2.918**	**10**
Ergebnis vor Ertragssteuern	**61.935**	**11**	**224.161**	**27**	**-162.226**	**-72**
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-19.006	-3	-62.428	-7	43.422	70
Jahresüberschuss	**42.929**	**7**	**161.733**	**20**	**-118.804**	**-73**

Aufgrund vielschichtiger Fertigstellungen in 2021 war das Jahr 2022 durch mehrere Baustarts geprägt, zudem wurden diverse zur Projektierung bestimmte Grundstücke in 2022 im Rahmen von Share- sowie Assetdeals angekauft. In Summe erhöhten sich die Bestandsveränderungen 2022 auf 419.931 T€ nach 131.896 T€ im Vorjahr. Gleichzeitig reduzierten sich die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr um 540.467 T€ auf insgesamt 157.455 T€. Die Gesamtleistung des Berichtsjahres sank auf 577.386 T€ (Vj. 829.818 T€).

Die Rohertragsmarge (= Rohertrag / Gesamtleistung) lag im Jahr 2022 bei 22,0 % gegenüber 36,0 % im Jahr 2021, in welchem die Marge außerordentlich hoch war.

Eine weitere moderate Aufstockung von Personal sowie erhöhte Boni aufgrund des erfolgreichen Geschäftsverlaufs 2021 führten auch in 2022 zu um 2.520 T€ erhöhten Personalaufwendungen in Höhe von insgesamt 24.080 T€.

Die sonstigen Aufwendungen erhöhen sich im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls moderat um 4 % von 21.085 T€ auf 21.845 T€.

Aufgrund des hohen Mittelzuflusses aus einem Münchener Gewerbeprojekt in 2021 konnten projektbezogene Finanzierungen in 2021 teilweise vorzeitig zurückgeführt bzw. erst zeitversetzt in Anspruch genommen werden. Trotz gestiegener Zinssätze erhöhte sich daher das Finanzergebnis von -31.272 T€ auf -28.182 T€ im Berichtsjahr.

Das Vorjahr 2021 war durch vielschichtige Fertigstellungen mehrerer Wohn- und Gewerbebauprojekte sowie einen außerordentlich hohen Ergebnisbeitrag eines Münchener Gewerbeprojektes geprägt. Entsprechend hat sich das Konzernergebnis 2022 vor Steuern im Vergleich zum Vorjahr um 162.226 T€ planmäßig auf 61.935 T€ reduziert.

Basis für die weiterhin gute Ertragslage ist die Ausrichtung auf hochwertige und außergewöhnliche Immobilienprojekte an attraktiven Standorten mit regionaler Ausrichtung ausschließlich auf die deutschen Metropolregionen, welche sich allesamt insbesondere durch positive wirtschaftliche und soziodemografische Entwicklungen auszeichnen.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Neben den vorab genannten finanziellen Leistungsindikatoren sind bei der PANDION-Gruppe auch nichtfinanzielle Leistungsindikatoren von hoher Bedeutung, die sich wiederum in der insgesamt positiven Entwicklung des Konzerns niederschlagen.

Dazu gehört insbesondere Kundenzufriedenheit, die die PANDION-Gruppe zum einen über attraktive und qualitativ hochwertige Immobilieninvestments und eine umfassende und fundierte Betreuung der Erwerber sicherstellt.

Bei der Erstellung der Immobilienprojekte wird erforderlichen Umweltbelangen (Energieeffizienz, Nutzung erneuerbarer Energien, umweltfreundliche Baustoffe etc.) entsprechend den aktuellen Baustandards bzw. Markterwartungen Rechnung getragen.

Des Weiteren bietet die PANDION-Gruppe ihren Mitarbeitern zum einen ein interessantes und spannendes Arbeitsgebiet mit vielfältigen anspruchsvollen Tätigkeiten und zum anderen ein attraktives Arbeitsumfeld und leistungsadäquate Vergütungen.

3. STRATEGIE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

RISIKEN

Management der Risiken und Chancen

Das interne Kontrollsystem (IKS) für den Prozess der Rechnungslegung gewährt eine ausreichende Sicherheit für die Verlässlichkeit der Finanzberichterstattung sowie der Erstellung der Jahresabschlüsse. Wesentliche Ziele sind die Sicherheit und Effizienz der Geschäftsabwicklung, die Zuverlässigkeit und Ordnungsmäßigkeit der Finanzberichterstattung, die Übereinstimmung mit Gesetzen und Richtlinien sowie die Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Bestimmungen. Überdies wurden im Zuge der Prozessdigitalisierung sowohl weitere prozessuale als auch technische Kontrollen eingeführt, die die Sicherheit und Zuverlässigkeit gerade hinsichtlich der Bearbeitung und Bezahlung von Baurechnungen weiter erhöht haben.

Einzelrisiken und Chancen

Die Investitionsrahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt haben sich im Zuge von Ukraine-Krieg, Inflation und Zinserhöhungen deutlich abgekühlt. Dies führt dazu, dass sich das Konkurrenzgefüge auf dem Projektentwicklermarkt spürbar entspannt und sich insbesondere branchenfremde Investoren sukzessive aus dem Markt zurückziehen. Aufgrund des konstant hohen Bedarfs an hochwertigen Wohn- und Gewerbeflächen in guten Lagen in den A-Städten ergibt sich für professionelle, substanzstarke Projektentwickler die Chance, attraktive Grundstücke zu wirtschaftlich vorteilhaften Konditionen anzukaufen.

Als Folge der nachlassenden Bautätigkeit hat sich ebenfalls die Konkurrenz in Bezug auf die Auftraggeberseite reduziert. Entsprechend ist die Auslastung bei vielen Bauunternehmen rückläufig, wodurch die in 2022 vorherrschende Dynamik in den Baukosten mittlerweile in fast allen Gewerken gebrochen ist und es auf einem hohen Niveau zu einer Plateaubildung der Kosten kommt. Überdies wickelt die PANDION-Gruppe mittlerweile fast alle Projekte in Einzelvergabe ab. Hierdurch können – gerade in einer Phase rückläufiger Auslastung bei den Bauunternehmen – eine breite Marktansprache gewährleistet und wirtschaftliche Vergabekonditionen forciert werden. Das Auslastungsrisiko in Bezug auf einzelne Bauunternehmen bleibt – insbesondere in hochspezialisierten Gewerken (z. B. Technische Gebäudeausrüstung) – gleichwohl bestehen.

Für die von der PANDION-Gruppe geplanten Projektentwicklungen und deren Realisierung, insbesondere von Vorratsgrundstücken, ist teilweise die Schaffung von Baurecht sowie jeweils die Erteilung von diversen, insbesondere baurechtlichen Genehmigungen notwendige Voraussetzung. Hierbei ist die PANDION-Gruppe teilweise auf die Ausübung von Ermessen einzelner zuständiger Behörden (z.B. Baubehörden oder Umweltbehörden) angewiesen. Das Unternehmen ist sich dieser Situation bewusst und stimmt sich bei seinen Projektentwicklungen eng mit Politik und Verwaltung ab. Baurechtschaffungen in politisch und behördlich nicht einschätzbaren Lagen steht das Unternehmen zurückhaltend gegenüber. Hierdurch reduziert die PANDION-Gruppe das Baurechtsrisiko auf ein unternehmenspolitisch kalkulierbares Maß.

Darüber hinaus könnte die Entwicklung der Marktzinsen einen erheblichen Einfluss auf die Finanzlage der PANDION-Gruppe haben. Weitere Zinserhöhungen – die im aktuellen Marktumfeld bereits stattgefunden haben – können insgesamt zu höheren Finanzierungskosten für den Ankauf von Grundstücksflächen und die Durchführung der Baumaßnahmen und infolge zu einer Reduzierung von Gewinnmargen führen.

Auch könnten steigende Zinsen die Attraktivität von Immobilienankäufen für Investoren negativ beeinflussen und insgesamt über sinkende Umsätze zu einer Belastung des Gruppenergebnisses führen.

Weiter könnten Zweitrundeneffekte aufgrund der Inflation zu erneuten Steigerungen der Rohstoffpreise und damit erhöhten Kosten für Baumaterialien führen und die Margen aus der Projektierung von Immobilien nachhaltig reduzieren.

Trotz der vorskizzierten Unsicherheiten bzgl. Marktzinsen, Kostensteigerungen und gedämpfter Investitionstätigkeit ist nach Einschätzung von PANDION das Marktumfeld für Immobilien fundamental intakt. Gerade in Krisenzeiten stellen Immobilien nach wie vor sichere und inflationsgeschützte Anlagen dar. Aufgrund der günstigen Einstandspreise bei den von PANDION erworbenen Grundstücken und den auf hohem Niveau stabilen Verkaufspreisen werden moderat weiter steigende Baukosten keine materiellen negativen Auswirkungen haben. Baukostensteigerung zum Berichtsstichtag wurden sämtlich bereits in den Kalkulationen von PANDION berücksichtigt. Mithin stehen die sich im Portfolio von PANDION befindlichen Projekte – auch unter Betrachtung eines Worst-Case-Szenarios weiterer Baukostensteigerungen bei stagnierenden Verkaufspreisen – zum Großteil wirtschaftlich besser da, als zum Ankauf kalkuliert. Vor diesem Hintergrund können auch die gestiegenen Zinsen in den Projekten wirtschaftlich abgefedert werden. Aufgrund der hohen Marktdurchdringung von PANDION und einer Vielzahl von strategischen Partnerschaften gibt es zurzeit keine Lieferengpässe auf laufenden Baustellen, die zu einer verzögerten Fertigstellung führen könnten, ebenfalls schlagen sich Baukostensteigerungen in den aktuellen Projekten, in welchen Bauleistungen bereits vergeben wurden, bisher kaum nieder. Bei derzeitigen Vergaben beobachtet PANDION in den meisten Gewerken keine weiteren Baukostensteigerungen gegenüber dem Niveau des 4. Quartals 2022.

Ukraine-Krieg

Der Ukraine-Krieg hat bislang keine wesentlichen direkten Auswirkungen auf die PANDION-Gruppe. Indirekte Auswirkungen des Ukraine-Krieges wie zum Beispiel Lieferengpässe bei Baumaterialien können nicht ausgeschlossen werden, sind jedoch derzeit nicht mehr zu beobachten. Die ausgeprägten Preissteigerungen für Baumaterialien in 2022 aufgrund der gestiegenen Energiekosten, insbesondere für Stahl und Dieselkraftstoffe, haben sich mittlerweile wieder umgekehrt, so dass die Preise sich auf einem Niveau deutlich unterhalb ihrer Höchstwerte wieder normalisiert haben. Gleichwohl belastet die allgemeine Verunsicherung aufgrund des Ukraine-Krieges die Bereitschaft von Investoren und Kunden, aktuell größere Investitionsentscheidungen zu treffen. Dem wird durch erhöhte Marketing- und Vertriebstätigkeit begegnet und die Vorteilhaftigkeit eines Immobilieninvestments in einem inflationären Umfeld herausgestellt.

Rechtstreitigkeiten und risikobehaftete Sachverhalte

Im Geschäftsjahr wurden Schadensersatzansprüche von Erwerbern bzw. Wohnungseigentümergemeinschaften bei ehemaligen Projekten gerichtlich angemeldet bzw. bereits laufende gerichtliche Verfahren fortgesetzt. Des Weiteren wurden einzelne Rechtsstreitigkeiten mit den beteiligten Unternehmern gerichtlich aufgenommen bzw. fortgesetzt.

Erwartete Ansprüche und Risiken wurden auf Grundlage anwaltlicher Beurteilungen im Konzernabschluss – unter Berücksichtigung bestehender Gegenansprüche und Rückgriffsrechte auf vorleistende Unternehmer – angesetzt, wenngleich der Ausgang der einzelnen Verfahren derzeit nicht abschließend beurteilt werden kann. Für die Risiken wurden ausreichend Rückstellungen gebildet.

PANDION hat aufgrund von Mängelbeseitigungsansprüchen aus Projekten Klage gegen Bauunternehmer erhoben.

4. STRATEGIE- UND PROGNOSEBERICHT

Die PANDION-Gruppe plant, sich weiterhin an den vier Standorten Köln (inkl. der Städte Düsseldorf und Bonn), Berlin, München und Stuttgart nachhaltig zu etablieren und in diesem Zuge die gegenwärtige Marktposition zu verfestigen. Mittelfristig ist eine regionale Ausweitung auf weitere deutsche A-Städte möglich.

Die PANDION-Gruppe beabsichtigt einen Ausbau ihrer Kernsegmente Wohnen und Büro mit Fokus auf die Top-Lagen deutscher A-Städte. Überdies wird auf die Exploration von Mischgebieten und größeren Quartieren mit unterschiedlichen Nutzungsarten gesetzt. Da insbesondere die Kaufpreise kleiner und mittlerer Grundstücke bis 25.000 T€ in den vergangenen Jahren besonders stark angestiegen sind, sucht und erwirbt die PANDION-Gruppe verstärkt größere Grundstücke. Durch den sich hieraus ergebenden Wettbewerbsvorteil konnte die PANDION-Gruppe in den vergangenen Jahren Grundstücke zu attraktiven Preisen erwerben und geht davon aus, auch zukünftig von diesem Wettbewerbsvorteil auch aufgrund der eigenen finanziellen Stärke zu profitieren.

Die PANDION-Gruppe wird auch zukünftig keine Bestandsimmobilien erwerben, sondern allein Grundstücke bzw. Liegenschaften zur kurz- bis mittelfristigen Projektentwicklung.

Ein weiterer wesentlicher Baustein der Unternehmensstrategie ist die Optimierung der Planungs- und Bauprozesse sowie der Architekturkonzeptgestaltung, des Designs und die Digitalisierung von Prozessen.

Trotz der aktuellen Verwerfungen gehen nahezu alle Marktbeobachter davon aus, dass der Bedarf an hochwertigen Wohn- und Gewerbeflächen in den A-Städten steigen wird. Die Fertigstellungen im Wohnungsbau fallen absehbar immer weiter hinter die Ziele der Politik zurück. Moderne, nachhaltig entwickelte Büros in zentralen Lagen erfreuen sich im ‚war for talents' der Unternehmen einer ungebrochenen Beliebtheit. Entsprechend erwartet PANDION, dass sich die Immobilienpreise in ihren Kernsegmenten aufgrund stark steigender Mieten zunächst stabilisieren und dann weiter steigen werden. In diesem Zuge wird auch der Transaktionsmarkt für Wohn- und Gewerbeimmobilien wieder in ein neues Gleichgewicht kommen. In der Zwischenzeit hat PANDION bereits seine Vertriebsaktivitäten weiter intensiviert, um der durch Ukraine-Krise und steigenden Zinsen indizierten aktuellen Abkühlung der Nachfrage entgegenzuwirken. Vor dem Hintergrund blickt PANDION optimistisch in die Zukunft und prognostiziert auch für das nächste Jahr einen erfolgreichen Geschäftsverlauf. Der vorhandene Grundstücksbestand sowie die im Bau befindlichen Bauträgerprojekte bilden dabei ein solides Fundament für zukünftige Geschäftsjahre.

Die PANDION-Gruppe behält den eingeschlagenen Wachstumspfad mit dem im aktuellen Umfeld gebotenen Augenmaß bei, wobei ein Unternehmenswachstum wie in den vergangenen Jahren kein strategisches Ziel des Unternehmens darstellt. Der gezielte Ankauf von Liegenschaften zu im derzeitigen Umfeld vorteilhaften Konditionen wird den eingeschlagen Wachstumskurs bei moderat reduzierter Wachstumsgeschwindigkeit gleichwohl weiterhin fördern. Aufgrund der parallellaufenden kontinuierlichen Verbesserung von Prozessen geht PANDION beim Mitarbeiterstamm von nur noch einem moderaten Anwachsen und einer sukzessiven Plateaubildung aus. Aus in Projektierung befindlichen Bauprojekten erwartet die Gruppe künftig Umsatzerlöse von ca. 6.468.303 T€. Basierend auf den Erfahrungen der Vergangenheit ist mit einer planmäßigen Fertigstellung und Übergabe der Bauprojekte sowie mit nur geringfügigen Einnahmeausfällen zu rechnen, so dass der Konzern von einer nahezu vollständigen Realisierung ausgeht. Etwaige Unterdeckungen zeichnen sich derzeit nicht ab.

Geplant ist für das Geschäftsjahr 2023 ein Umsatzvolumen von ca. 309.000 T€ einhergehend mit einer steigenden Gesamtleistung für das Geschäftsjahr 2023. Der Vorstand erwartet für das Geschäftsjahr 2023 ein Ergebnis vor Steuern in Höhe von rd. 64.000 T€, das somit leicht über dem Niveau des Jahres 2022 liegt.

04

↗ JAHRES-ABSCHLUSS

KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2022 – AKTIVA

	31.12.2022 EUR		31.12.2021 EUR	
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	178.225,00		224.416,00	
2. Markenrecht	55.556,00	233.781,00	88.889,00	313.305,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und Bauten	54.910.880,50		19.052.104,50	
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	21.535.125,15		22.939.242,15	
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	26.522,35	76.472.528,00	0,00	41.991.346,65
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen	374.766,30		324.766,30	
2. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	2,00		2,00	
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	5.030.000,00	5.404.768,30	3.740.000,00	4.064.768,30
		82.111.077,30		**46.369.419,95**
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Vorräte				
1. Unfertige Projekte	1.726.205.303,77		1.297.192.162,23	
2. Fertige Projekte	7.965.160,00		17.047.147,35	
3. Geleistete Anzahlungen	127.414.110,87		86.214.110,87	
4. Erhaltene Anzahlungen auf Vorräte	-605.206.436,66	1.256.378.137,98	–429.103.999,99	971.349.420,46
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.370.062,25		11.675.484,88	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	43.073.314,00	46.443.376,25	33.057.244,81	44.732.729,69
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	235.270.617,74		197.991.913,12	
./. durch Anzahlungen gedeckte Projektfinanzierungen	-172.417.118,06	62.853.499,68	–43.185.890,34	154.806.022,78
		1.365.675.013,91		**1.170.888.172,93**
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		**502.492,15**		**536.637,83**
SUMME AKTIVSEITE		**1.448.288.583,36**		**1.217.794.230,71**

KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2022 – PASSIVA

	31.12.2022 EUR		31.12.2021 EUR	
A. EIGENKAPITAL				
I. Gezeichnetes Kapital		2.500.000,00		2.500.000,00
II. Gewinnrücklagen				
1. gesetzliche Rücklage	337.347,57		337.347,57	
2. andere Gewinnrücklagen	3.294,43	340.642,00	3.294,43	340.642,00
III. Konzernbilanzgewinn				
1. Konzerngewinnvortrag	297.515.224,78		137.190.926,87	
2. Konzernjahresüberschuss	42.929.208,63		161.733.148,16	
3. Anteil nicht beherrschender Anteile am Konzernergebnis	44.664,91		-1.408.850,25	
4. Ergebnisverwendung	-10.000.000,00	330.489.098,32	0,00	297.515.224,78
IV. Nicht beherrschende Anteile		8.659.008,61		8.895.738,66
		341.988.748,93		**309.251.605,44**
B. MEZZANINEKAPITAL		**15.000.000,00**		**17.651.745,54**
C. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Steuerrückstellungen		18.429.824,25		37.606.376,16
2. sonstige Rückstellungen		32.084.140,12		46.563.232,78
		50.513.964,37		**84.169.608,94**
D. VERBINDLICHKEITEN				
1. Anleihe		45.000.000,00		45.000.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	973.823.578,60		662.278.118,47	
./. durch Anzahlungen gedeckte Projektfinanzierungen	-172.417.118,06	801.406.460,54	–43.185.890,34	619.092.228,13
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		37.574.572,11		24.033.769,55
4. sonstige Verbindlichkeiten		89.020.360,87		69.857.013,97
		973.001.393,52		**757.983.011,65**
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		**2.162,84**		**0,00**
F. PASSIVE LATENTE STEUERN		**67.782.313,70**		**48.738.259,14**
SUMME PASSIVSEITE		**1.448.288.583,36**		**1.217.794.230,71**

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	↗ 2022		↗ 2021	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		157.454.630,68		697.921.837,30
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen und fertigen Erzeugnissen		419.931.154,19		131.896.195,32
3. Gesamtleistung		577.385.784,87		829.818.032,62
4. sonstige betriebliche Erträge		11.825.820,50		1.774.790,71
5. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	441.068.781,16		520.125.026,10	
b) Kosten der Warenabgabe	9.627.672,31		10.014.271,93	
c) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-210.280,64	450.486.172,83	1.128.733,89	531.268.031,92
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	21.263.439,13		19.062.999,02	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.816.885,69	24.080.324,82	2.496.556,92	21.559.555,94
7. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.654.736,81		2.247.282,04	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	29.309,50	2.684.046,31	87,07	2.247.369,11
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		21.815.404,12		21.056.031,87
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		633.412,06		681.587,11
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00		172.498,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		28.814.951,82		31.781.503,57
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag				
a) laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.229.881,75		51.417.917,30	
b) latente Steuern	15.775.671,09	19.005.552,84	11.009.765,95	62.427.683,25
13. Ergebnis nach Steuern		42.958.564,69		161.761.736,78
14. sonstige Steuern		29.356,06		28.588,62
15. Konzernjahresüberschuss		42.929.208,63		161.733.148,16
16. Anteil nicht beherrschender Anteile am Konzernergebnis		44.664,91		-1.408.850,25
17. Konzerngewinn		42.973.873,54		160.324.297,91
18. Konzerngewinnvortrag		297.515.224,78		137.190.926,87
19. Ergebnisverwendung		-10.000.000,00		0,00
20. Konzernbilanzgewinn		**330.489.098,32**		**297.515.224,78**

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

		↗ 2022	↗ 2021
		TEUR	TEUR
I. CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT			
	Periodenergebnis	42.929	161.733
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.655	2.419
+	Zunahme der Rückstellungen (inkl. passive latente Steuern)	4.567	33.449
	Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	-286.706	-97.976
	Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	10	-10.318
	Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	21.739	6.583
+	Zinsaufwendungen	28.182	31.100
	Veränderung passive Rechnungsabgrenzungsposten	2	0
+	Ertragsteueraufwand	3.230	51.418
–	Ertragsteuerzahlungen	-22.407	-20.404
	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**-205.799**	**158.004**
II. CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT			
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0	11.900
–	Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-38.407	-15.036
+	Erhaltene Zinsen	633	682
	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-37.774**	**-2.454**
III. CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT			
+	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und Aufnahme von (Finanz-)Krediten	232.931	169.222
–	Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-50.616	-169.889
+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Mezzaninekapital	7.500	0
+	Auszahlungen aus der Rückführung von Mezzaninekapital	-10.152	-44.023
–	Einzahlungen aus der Aufnahme von sonstigen projektbezogenen Darlehen	10.965	62.198
–	Auszahlungen auf der Tilgung von sonstigen projektbezogenen Darlehen	0	-32.616
–	Gezahlte Zinsen	-28.815	-31.782
–	Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-10.000	0
–	Veränderung des Ausgleichspostens fremder Gesellschafter	-192	786
	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**151.621**	**-46.104**

		↗ 2022	↗ 2021
		TEUR	TEUR
IV. FINANZMITTELFONDS AM ENDE DER PERIODE			
	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensummen I. - III.)	-91.952	109.446
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	154.806	45.360
	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**62.854**	**154.806**
V. ZUSAMMENSETZUNG DES FINANZMITTELFONDS			
	Liquide Mittel	235.271	197.992
	abzgl. projektbezogene Bankverbindlichkeiten	-172.417	-43.186
	Zusammensetzung des Finanzmittelfonds	**62.854**	**154.806**

ENTWICKLUNG DES KONZERN-ANLAGEVERMÖGENS

im Geschäftsjahr 2022

in EUR	↗ ANSCHAFFUNGS- ODER HERSTELLUNGSKOSTEN				↗ KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN				↗ BUCHWERTE	
	Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2022	Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022	Buchwert Vorjahr
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	877.429,73	100.090,64	0,00	977.520,37	653.013,73	146.281,64	0,00	799.295,37	178.225,00	224.416,00
2. Markenrecht	500.000,00	0,00	0,00	500.000,00	411.111,00	33.333,00	0,00	444.444,00	55.556,00	88.889,00
3. Geleistete Anzahlungen	58.838,06	0,00	-58.838,06	0,00	58.838,06	0,00	-58.838,06	0,00	0,00	0,00
	1.436.267,79	**100.090,64**	**-58.838,06**	**1.477.520,37**	**1.122.962,79**	**179.614,64**	**-58.838,06**	**1.243.739,37**	**233.781,00**	**313.305,00**
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke und Bauten	20.959.714,48	36.316.531,98	0,00	57.276.246,46	1.907.609,98	457.755,98	0,00	2.365.365,96	54.910.880,50	19.052.104,50
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	28.905.230,32	623.742,19	-62.609,94	29.466.362,57	5.965.988,17	2.017.366,19	-52.116,94	7.931.237,42	21.535.125,15	22.939.242,15
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	26.522,35	0,00	26.522,35	0,00	0,00	0,00	0,00	26.522,35	0,00
	49.864.944,80	**36.966.796,52**	**-62.609,94**	**86.769.131,38**	**7.873.598,15**	**2.475.122,17**	**-52.116,94**	**10.296.603,38**	**76.472.528,00**	**41.991.346,65**
III. Finanzanlagen										
1. Beteiligungen	324.766,30	50.000,00	0,00	374.766,30	0,00	0,00	0,00	0,00	374.766,30	324.766,30
2. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	172.500,00	0,00	0,00	172.500,00	172.498,00	0,00	0,00	172.498,00	2,00	2,00
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.740.000,00	1.290.000,00	0,00	5.030.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.030.000,00	3.740.000,00
	4.237.266,30	**1.340.000,00**	**0,00**	**5.577.266,30**	**172.498,00**	**0,00**	**0,00**	**172.498,00**	**5.404.768,30**	**4.064.768,30**
SUMME	**55.538.478,89**	**38.406.887,16**	**-121.448,00**	**93.823.918,05**	**9.169.058,94**	**2.654.736,81**	**-110.955,00**	**11.712.840,75**	**82.111.077,30**	**46.369.419,95**

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

in EUR	↗ Eigenkapital des Mutterunternehmens							↗ Nicht beherrschende Anteile			
	Gezeichnetes Kapital	Gewinnrücklagen									
	Stammaktien	gesetzliche Rücklage	andere Gewinnrücklagen	Summe	Gewinnvortrag	Konzernjahresüberschuss, der dem Mutterunternehmen zuzurechnen ist	Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile vor Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung und Jahresergebnis	Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne	Eigenkapital	Konzerneigenkapital
Stand am 31. Dezember 2021	2.500.000,00	337.347,57	3.294,43	340.642,00	297.515.224,78	0,00	300.355.866,78	4.774.138,77	4.121.601,48	8.895.740,25	309.251.607,03
Ausschüttung/Dividende	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-10.000.000,00	-10.000.000,00	-458.000,00	0,00	-458.000,00	-10.458.000,00
Sonstige Veränderungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	282.146,76	0,00	282.146,76	282.146,76
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-16.213,49	0,00	-16.213,49	-16.213,49
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag		0,00	0,00	0,00	0,00	42.973.873,54	42.973.873,54	0,00	-44.664,91	-44.664,91	42.929.208,63
Stand am 31. Dezember 2022	**2.500.000,00**	**337.347,57**	**3.294,43**	**340.642,00**	**297.515.224,78**	**32.973.873,54**	**333.329.740,32**	**4.582.072,04**	**4.076.936,57**	**8.659.008,61**	**341.988.748,93**

KONZERNANHANG

I. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Konzernabschluss der PANDION AG mit Sitz in Köln, eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichtes Köln, HRB 61156, wird auf der Grundlage der gesetzlichen Vorschriften unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung erstellt. Die Gliederung der Konzernbilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach den Bestimmungen der § 266bzw. § 275 Abs. 2 HGB unter Berücksichtigung der Vorschriften der §§ 301 ff. HGB.

Der Konzernabschluss wird grundsätzlich unter Beachtung des Standards des Deutschen Rechnungslegungs-Standards Committee e. V. (DRSC) aufgestellt. Dort, wo die Deutschen Rechnungslegungs-Standards (DRS) Wahlrechte des HGB einschränken oder über die handelsrechtlichen Vorschriften hinaus Empfehlungen aussprechen, wurde von einer Anwendung der DRS abgesehen.

Der Konzernabschluss wird auf den Stichtag des Jahresabschlusses des Mutterunternehmens, der den Abschlussstichtagen sämtlicher Konzerngesellschaften entspricht, aufgestellt.

II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den handelsrechtlichen Vorschriften.

Immaterielle Vermögensgegenstände werden, soweit gegen Entgelt erworben, zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

Die Zugänge zum Sachanlagevermögen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert. Das Sachanlagevermögen wird in der Regel entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Die Abschreibung geringwertiger Vermögensgegenstände orientiert sich aus Vereinfachungsgründen an den geltenden steuerlichen Regelungen.

Die Finanzanlagen werden mit den Anschaffungskosten oder den fortgeführten Buchwerten ausgewiesen.

Die Bewertung der Vorräte erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips und nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung. Fremdkapitalzinsen werden gemäß § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB aktiviert. Bereits erwirtschaftete Margenbestandteile werden unter Anwendung von § 252 Abs. 2 HGB im Rahmen einer Teilgewinnrealisierung aktiviert. Des Weiteren werden auch angemessene Teile projektbezogener Gemeinkosten erfasst.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten oder einem niedrigeren Stichtagswert angesetzt. Die Wertberichtigungen werden unter dem Gesichtspunkt des kaufmännischen Vorsichtsprinzips in ausreichendem Umfang gebildet.

Flüssige Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Ausgaben, bzw. Einnahmen vor dem Bilanzstichtag werden als aktive bzw. passive Rechnungsabgrenzungsposten abgegrenzt, soweit sie Aufwand bzw. Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Das Eigenkapital ist zum Nennwert angesetzt.

Mezzanine Finanzierungsinstrumente werden in Abhängigkeit der Erfüllung einschlägiger Kriterien entweder einem gesonderten Posten im Eigenkapital oder den sonstigen Verbindlichkeiten zugeordnet.

Für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften und ungewisse Verbindlichkeiten werden Rückstellungen gebildet.

Rückstellungen und Verbindlichkeiten werden mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Aktive bzw. passive latente Steuern werden in Höhe der sich voraussichtlich ergebenden Steuerentlastung bzw. -belastung angesetzt.

Unter „Zinsen und ähnlichen Aufwendungen“ werden auch projektbezogene Fremdkapitalzinsen ausgewiesen. Eine Aktivierung gemäß § 255 Abs. 3 Satz 3 HGB als Herstellungskosten erfolgt bei Vorliegen der Voraussetzungen im Rahmen der Ermittlung des Postens „Bestandsveränderungen“.

III. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Zum 31.12.2022 wurden alle Gruppengesellschaften, deren Anteile zum 31.12.2022 von der PANDION AG als Konzernobergesellschaft (bzw. von Herrn Reinhold Knodel) unmittelbar oder mittelbar mehrheitlich gehalten wurden, im Wege der Vollkonsolidierung, einbezogen. Auf den Ausweis von Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern wurde für Herrn Reinhold Knodel aufgrund von Personenidentität verzichtet, soweit er zugleich auch Minderheitsgesellschafter ist.

Bei der Abgrenzung des Konsolidierungskreises wurde das Stetigkeitsprinzip beachtet. Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt geändert:

Im Geschäftsjahr wurde die von der PANDION Real Estate GmbH angekaufte PANDION Bahnhofstraße GmbH erstmalig in den Konsolidierungskreis einbezogen. Die PANDION Real Estate GmbH hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 85 % der Gesellschaftsanteile an der Gesellschaft erworben und mittels Begründung einer atypischen stillen Gesellschaft eine Einlage in das Vermögen dieser Gesellschaft geleistet. Des Weiteren hat die PANDION Real Estate GmbH alle Anteile an der PANDION Flux Projektgesellschaft mbH & Co. KG erworben. Des Weiteren wurden im Geschäftsjahr die Enkelgesellschaften PANDION VI GmbH und PANDION VII GmbH auf die PANDION Real Estate GmbH verschmolzen.

Die Erstkonsolidierung erfolgte zum Zeitpunkt des Erwerbs bzw. der Übertragung der Anteile.

Vollkonsolidierte Unternehmen

Folgende 58 Unternehmen wurden zum 31.12.2022 im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen:

	konzernrechtlicher Status	Anteile in %	Sitz
PANDION AG	Muttergesellschaft		Köln
PANDION Real Estate GmbH*	Tochtergesellschaft	94,00	Köln
PANDION Vertriebsgesellschaft mbH	Tochtergesellschaft	100,00	Köln
PANDION Servicegesellschaft mbH	Tochtergesellschaft	100,00	Köln
PANDION Design GmbH	Tochtergesellschaft	100,00	Köln
PANDION Engineering GmbH	Tochtergesellschaft	100,00	Köln
PANDION Projektmanagement GmbH	Tochtergesellschaft	100,00	Köln
SIEBENGEBIRGE Projektgesellschaft mbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Grünwald
PANDION München Projektverwaltungs-gesellschaft mbH	Enkelgesellschaft	100,00	Grünwald
PANDION Gallwitz GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim/Rhein
PANDION Gallwitz Projektverwaltungs GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim/Rhein
PANDION VISTA GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Zossen
PANDION VISTA Projektverwaltungs GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Zossen
PANDION Riem München GmbH & Co. KG (vormals PANDION IsarBelle GmbH & Co. KG)	Enkelgesellschaft	100,00	Grünwald
PANDION Rheinland V GmbH & Co. KG (vormals PANDION Belvedere GmbH & Co. KG)	Enkelgesellschaft	100,00	Köln
PANDION Belvedere Projektverwaltungs GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Köln
PANDION Prinzessinnenstraße GmbH & Co. KG (vormals PANDION Berlin II GmbH & Co. KG)	Enkelgesellschaft	100,00	Zossen
PANDION Rheinland Projektverwaltungs GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim/Rhein
PANDION Office drei GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim/Rhein
PANDION Office vier GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Grünwald
PANDION Albertussee GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim/Rhein
PANDION Klostergärten GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim/Rhein
PANDION Klostergärten Projektverwaltungs GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim/Rhein
PANDION Rosenberg Duo Stuttgart GmbH & Co. KG (vormals PANDION Arnulfstraße GmbH & Co. KG)	Enkelgesellschaft	100,00	Grünwald
PANDION City Selection Stuttgart GmbH & Co. KG (vormals PANDION Schäringerstraße GmbH & Co. KG)	Enkelgesellschaft	100,00	Grünwald
PANDION Beuthstraße GmbH	Enkelgesellschaft	94,00	Zossen
PANDION I GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim/Rhein
PANDION Flux Verwaltungs GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim/Rhein

	konzernrechtlicher Status	Anteile in %	Sitz
PANDION III GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Grünwald
PANDION Flux Projektgesellschaft mbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim/Rhein
PANDION Franziskanerkloster GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim/Rhein
PANDION Silberburg Höfe Stuttgart GmbH & Co. KG (vormals PANDION Deroystraße GmbH & Co. KG)	Enkelgesellschaft	100,00	Grünwald
PANDION Wallstraße GmbH	Enkelgesellschaft	94,00	Zossen
PANDION Conrad 29 GmbH	Enkelgesellschaft	94,00	Zossen
PANDION IV GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim/Rhein
PANDION Zollhafen GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim/Rhein
PANDION Berlin Projektverwaltungsgesellschaft mbH	Enkelgesellschaft	100,00	Zossen
PANDION IX GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Köln
PANDION Rise GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim/Rhein
PANDION XI GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim/Rhein
PANDION XII GmbH	Enkelgesellschaft	94,00	Zossen
PANDION I Projektgesellschaft mbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Zossen
PANDION Ehrenveedel GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	94,90	Monheim/Rhein
PANDION Kronprinzenpark GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	94,90	Monheim/Rhein
PANDION Alsdorfer Straße GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim/Rhein
PANDION München II GmbH & Co. KG (vormals PANDION Anzinger Straße Gewerbe GmbH & Co. KG)	Enkelgesellschaft	100,00	Grünwald
PANDION Rheinland I GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim/Rhein
PANDION Germersheimer Straße München GmbH & Co. KG (vormals PANDION München I GmbH & Co. KG)	Enkelgesellschaft	100,00	Grünwald
PANDION Hallesches Ufer GmbH & Co. KG (vormals PANDION Berlin I GmbH & Co. KG)	Enkelgesellschaft	100,00	Zossen
PANDION Wolframstraße Stuttgart GmbH & Co. KG (vormals PANDION Stuttgart I GmbH & Co. KG)	Enkelgesellschaft	100,00	Grünwald
PANDION Stuttgart Verwaltungs GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Grünwald
PANDION Asperg GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Grünwald
PANDION Belsenpark GmbH	Enkelgesellschaft	94,90	Monheim/Rhein
PANDION OFFICEHOME Oststraße GmbH & Co. KG (vormals PANDION Office Home Oststraße GmbH & Co. KG)	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim/Rhein
PANDION Stuttgart Flint Areal GmbH & Co. KG (vormals PANDION Stuttgart Flint GmbH & Co. KG)	Enkelgesellschaft	100,00	Grünwald
PANDION Stuttgart II GmbH & Co. KG (vormals PANDION Stuttgart Steiermärker Straße GmbH & Co. KG)	Enkelgesellschaft	100,00	Grünwald
Objekt Fischerhüttenstraße GmbH & Co. KG**	Enkelgesellschaft	75,00	Zossen
PANDION Bahnhofstraße GmbH***	Enkelgesellschaft	85,00	Zossen

* die restlichen 6% werden von Herrn Reinhold Knodel, dem 100%igen Anteilseigner der PANDIONAG, gehalten
** inkl. atypisch stiller Beteiligung: 97,475% | *** inkl. atypisch stiller Beteiligung: 97,75%

Assoziierte Unternehmen
Zum 31.12.2022 werden die HOCHTIEF PANDION Oettingenstraße GmbH & Co. KG, Essen und die HOCHTIEF PANDION Oettingenstraße Verwaltungs-GmbH, Essen nach § 311 Abs. 1 HGB als assoziierte Unternehmen berücksichtigt. Die PANDION Real Estate GmbH ist jeweils mit 50 % an den Gesellschaften beteiligt. Gemäß § 311 Abs. 2 HGB wird § 312 HGB nicht angewendet, da die Beteiligungen für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung ist.

IV. ANGABEN ZU KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

Kapitalkonsolidierung
Die Kapitalkonsolidierung wurde im Einklang mit § 301 HGB zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung vorgenommen. Bei Erwerbsvorgängen nach dem 31.12.2009 erfolgt die Kapitalkonsolidierung nach der Neubewertungsmethode.

Schuldenkonsolidierung
Die konzerninternen Schuldverhältnisse wurden durch Konsolidierung eliminiert.

Eliminierung von Zwischenergebnissen
Zwischenergebnisse werden grundsätzlich eliminiert. Im Geschäftsjahr 2022 wurden insbesondere Vorratsaktivierungen gruppeninterner Leistungsverrechnung auf Basis von Projektsteuerungsverträgen eliminiert und durch tatsächlich angefallene projektbezogene Gemeinkosten ersetzt.

Aufwands- und Ertragskonsolidierung
Die konzerninternen Leistungsbeziehungen wurden in der Weise konsolidiert, dass Umsatzerlöse und Dienstleistungserlöse mit Materialaufwendungen und mit sonstigen betrieblichen Aufwendungen verrechnet wurden. Gleiches gilt für die Verrechnung der Zinserträge mit den Zinsaufwendungen.

Soweit im Geschäftsjahr in den Einzelabschlüssen Beteiligungserträge von Gruppenunternehmen erfasst worden sind, wurden diese im Rahmen des Konzernabschlusses eliminiert.

Latente Steuern
Der Ausweis latenter Steuern resultiert auf Ebene der Einzelabschlüsse aus der Berücksichtigung handelsrechtlicher Teilgewinnrealisierungen und aus Verlustvorträgen einer erwarteten Verlustverrechnung innerhalb der nächsten fünf Jahre. Auf Konzernebene entstehen latente Steuern zum einen ebenfalls aus Teilgewinnrealisierungen und zum anderen aus der Neubewertung von Vermögenswerten im Zuge von Erstkonsolidierungen. Den latenten Steuern werden standortabhängige Steuersätze zugrundegelegt.

V. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

A K T I V A

Anlagevermögen
Die Entwicklung des Anlagevermögens einschließlich der hierauf im Geschäftsjahr vorgenommenen Abschreibungen ist im gesonderten Konzernanlagespiegel als Bestandteil des Konzernanhangs dargestellt.

Unter den **immateriellen Vermögensgegenständen** sind EDV-Software und ähnliche Rechteausgewiesen, die entsprechend ihrer voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer von in der Regel 3 Jahren abgeschrieben werden.

Das Recht zur Nutzung des Markennamens „PANDION“ wird über die voraussichtliche Nutzungsdauer von 15 Jahren abgeschrieben.

Die **Sachanlagen** beinhalten im Wesentlichen zur Projektierung vorgesehene Grundstücke und Geschäftsbauten, ein Boardinghouse in München, Mieteinbauten sowie andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung. Die Abschreibung der Geschäftsbauten bzw. des Boardinghouses erfolgt i. d. R. über eine Nutzungsdauer von bis zu 33 1/3 Jahren. Die Abschreibung von Mietereinbauten erfolgt über die Dauer des jeweiligen Mietvertrages. Die anderen Anlagen sowie die Gegenstände im Bereich der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von einem bis 21 Jahren abgeschrieben.

Geringwertige Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von 250,00 € werden – sofern sie selbstständig nutzbar sind – im Zugangsjahr voll abgeschrieben und bei einem Wert von 250,01 € bis 1.000,00 € in einen über die Dauer von 5 Jahren abzuschreibenden Sammelposten eingestellt.

Für die unter den **Beteiligungen** ausgewiesenen Anteile an Unternehmen wird auf die Angabengemäß § 313 Abs. 2 Nr. 4 und Nr. 5 HGB verzichtet, da diese gemäß § 313 Abs. 3 Satz 4 HGB von untergeordneter Bedeutung sind.

Umlaufvermögen
Zum Bilanzstichtag wurden beim **Vorratsvermögen** gemäß § 252 Abs. 2 HGB Teilgewinnrealisierungen für mehrere Projekte vorgenommen, da bei der hier vorliegenden langfristigen Fertigung anderenfalls der Konzernjahresabschluss kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelt. Die nach maßgeblichen Literaturauffassungen an eine Teilgewinnrealisierung zu stellenden Anforderungen können als erfüllt angesehen werden. Hierbei wurden von der erwarteten Marge - orientiert am Bauten- und Verkaufsstand -Abschläge für Kaufpreisnachlässe, Garantieleistungen und Baukostensteigerungen sowie ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag vorgenommen und eine Rückstellung für latente Steuern gebildet.

Im Geschäftsjahr sind bei einem bereits veräußerten Gewerbeprojekt die konzerneinheitlich definierten Schwellenwerte bzgl. des Baufortschritts und des Sicherheitsabschlags reduziert worden. Die punktuelle Anpassung der Bewertungsparameter ist sachlich vertretbar, da der abgeschlossene Verkaufsprozess und die Vereinnahmung von Teilen des Kaufpreises einausreichendes Maß an Sicherheit für diese Abweichung ist. Der bilanzierte Teilgewinn ist wesentlicher Bestandteil des Gruppenergebnisses.

Des Weiteren werden sämtliche projektbezogenen, aktivierungsfähigen Fremdkapitalzinsen gemäß § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB aktiviert.

Im Rahmen der Vorratsbewertung werden des Weiteren angemessene projektbezogene Teile der Gemeinkosten aktiviert.

Unter den Vorräten werden auch die im Rahmen der Erstkonsolidierungen in 2022 und den Vorjahren in Höhe von insgesamt 112,5 Mio. € ermittelten Differenzen aus der Neubewertung (vorlatenten Steuern) der Grundstücke ausgewiesen.

Die **erhaltenen Anzahlungen** werden offen von den Vorräten abgesetzt.

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** (im Wesentlichen Restkaufpreisraten für fertiggestellte und bereits übergebene Einheiten) wurden - sofern erforderlich - wertberichtigt.

In den **sonstigen Vermögensgegenständen** sind Kontokorrentdarlehen mit unbestimmter Laufzeit an den Vorstand in Höhe von insgesamt 9.451.547,89 € bilanziert. Die Verzinsung der Darlehenerfolgt mit 1,5 % p.a. ohne Gewährung von Sicherheiten. Im Geschäftsjahr haben sich die im Vorjahr beststehen Darlehen um 5.521.844,87 erhöht. In Höhe von 1.400.000,00 € beträgt die Restlaufzeit der sonstigen Vermögensgegenstände mehr als 1 Jahr.

Die **Bankguthaben** wurden unter offener Absetzung der durch erhaltene Anzahlungen von Erwerbern gedeckten Projektfinanzierungen ausgewiesen. Die Guthaben unterliegen zu weit überwiegenden Teilen Verfügungsbeschränkungen (erhaltene Anzahlungen).

PASSIVA

Eigenkapital

Das **Grundkapital** der Aktiengesellschaft von 2.500.000,00 € ist eingeteilt in 2.500.000 nennwertlose auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Rückstellungen

Die **Steuerrückstellungen** umfassen die Nachzahlungsverpflichtungen einzelner Konzerngesellschaften für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag für die Geschäftsjahre 2021 und 2022.

Die Position **sonstige Rückstellungen** beinhaltet insbesondere Rückstellungen für Verpflichtungen aus Gewährleistungsansprüchen, für Prüfungs- und Beratungsleistungen, für Personalaufwendungen, noch nicht abgerechnete Leistungen von Vorunternehmen – insbesondere auch für fertige Projekte – sowie voraussichtlichen Aufwendungen für Rechtsstreitigkeiten mit Vorunternehmern, Erwerbern, Wohnungseigentümergemeinschaften etc.

Verbindlichkeiten

Unter den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind Steuerverbindlichkeiten in Höhe von 4.120.202,62 € (Vj. 2.078,1 T€) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von 0,00 € (Vj. 3,6 T€) enthalten.

In dem nachfolgenden Verbindlichkeitenspiegel sind die einzelnen **Verbindlichkeiten** nach den Restlaufzeiten aufgegliedert.

ANGABEN ZU DEN RESTLAUFZEITEN

in EUR	↗ gesamt	↗ Restlaufzeiten		
		bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr	davon mehr als 5 Jahre
1. Anleihe	45.000.000,00 (45.000.000,00)		45.000.000,00 (45.000.000,00)	
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (abzgl. durch Anzahlungen gedeckte Projektfinanzierungen) verbleibender Saldo	801.406.460,54 (619.092.228,13)	451.087.192,04 (304.975.717,07)	350.319.268,50 (314.116.511,06)	1.639.131,51 (6.929.863,43)
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	37.574.572,11 (24.033.769,55)	37.574.572,11 (24.033.769,55)		
4. sonstige Verbindlichkeiten	89.020.360,87 (69.857.013,79)	50.827.680,95 (41.550.317,65)	38.192.679,92 (28.306.696,32)	
GESAMT	**973.001.393,52** (757.983.011,65)	**539.489.445,10** (370.559.804,27)	**433.511.948,42** (387.423.207,38)	**1.639.131,51** (6.929.863,43)

Klammerwerte: Vorjahr

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind in vollem Umfang durch Grundschulden, Abtretung von Kaufpreisen, Verpfändung von Margen und Bürgschaften besichert.

Passive latente Steuern

Unter dem Posten **Passive latente Steuern** werden die passivierten Ertragsteuerlatenzen in Zusammenhang mit differierenden Wertansätzen aus Teilgewinnrealisierungen sowie Neubewertungen im Rahmen der Erstkonsolidierung ausgewiesen. Aktive latente Steuern auf Grund von Verlustvorträgen wurden – bei zu erwartender Verlustverrechnung innerhalb der nächsten fünf Jahre – saldiert.

Die latenten Steuern wurden auf Basis der tatsächlichen (derzeit gültigen, unter Berücksichtigung zukünftiger Änderungen der Steuersätze) Steuersätze kalkuliert:

↗ Steuerart	↗ Steuersatz
Körperschaftsteuer inkl. Solidaritätszuschlag	15,82 %
Gewerbesteuer Köln	16,63 %
Gewerbesteuer München	17,15 %
Gewerbesteuer Berlin	14,35 %
Gewerbesteuer Stuttgart	14,70 %
Gewerbesteuer Zossen	9,45 %
Gewerbesteuer Monheim/Rhein	8,75 %
Gewerbesteuer Grünwald	8,40 %

Die latenten Steuern betragen zum 31.12.2022 TEUR 67.782 (Saldo) und entwickelten sich wie folgt:

	Stand 01.01.2022	Zuführung	Auflösung	Stand 31.12.2022
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Aktive latente Steuern	746	858	309	1.295
Passive latente Steuern	49.484	21.215	1.622	69.077

VI. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse** werden in folgenden Unternehmensbereichen generiert:

	2022	2021
	in Mio. €	in Mio. €
Bauträgerumsätze (inkl. Erlösschmälerungen)	152,3	690,3
Vermittlungsumsätze	0,5	0,8
Umsätze aus Verwaltungsdienstleistungen	1,4	1,0
Vermietungsumsätze	2,6	4,8
Umsätze Boardinghouse	0,6	0,3
sonstige Umsätze	0,1	0,7
SUMME	**157,5**	**697,9**

Die **Bestandsveränderungen** beinhalten auch bereits erwirtschaftete Margenbestandteile (jeweils unter Berücksichtigung von Sicherheitsabschlägen etc.).

Wesentlich **Erträge und Aufwendungen**, die vorhergehenden Geschäftsjahren zuzuordnen sind, haben sich im Geschäftsjahr nicht ergeben.

VII. SONSTIGE ANGABEN

Das **Honorar des Abschlussprüfers** für alle Konzerngesellschaften betrug für 2022 insgesamt 226 T€ und entfällt auf folgende Leistungsbereiche:

- Abschlussprüfungsleistungen: 220 TEUR
- andere Bestätigungsleistungen: 6 TEUR

Im Geschäftsjahr 2022 wurde die **Geschäftsführung** der PANDION AG als Obergesellschaft der PANDION-Gruppe durch den Vorstand wahrgenommen. Als Vorstandsvorsitzender ist Herr Reinhold Knodel, Kaufmann, im Handelsregister eingetragen. Herr Dr. Philipp Holtschmidt ist seit dem 13. September 2022 zum kaufmännischen Vorstand der PANDION AG bestellt.

Der **Aufsichtsrat** der Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr 2022 wie folgt zusammengesetzt:

- Herr Joachim Plesser, Ratingen (Vorsitzender)
- Herr Friedhelm Keck, Königswinter
- Herr Klaus Verhufen, Köln

In 2022 waren **durchschnittlich 204** Arbeitnehmer bei den Gesellschaften der PANDION-Gruppe tätig. Von den Arbeitnehmern waren durchschnittlich 171 im Projektbereich und 33 in der Verwaltung tätig.

Von der **Schutzklausel** gemäß § 286 Abs. 4 HGB wurde im Hinblick auf die Angaben zu den Bezügen der Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane (§ 314 Abs. 1 Nr. 6a HGB) Gebrauch gemacht.

Zum 31.12.2022 bestanden in den Folgejahren zu erfüllende **sonstige finanzielle Verpflichtungen** aus wesentlichen Leasing- und Mietverträgen und sonstigen Verträgen (z. B. Darlehen, Grundstücksankauf); diese betragen für die nächsten 5 Jahre in Summe ca. 355,9 Mio. €, davon 146,5 Mio. € für das nächste Jahr. Von den 355,9 Mio. € entfallen rd. 323,8 Mio. € auf zu leistende Kaufpreise für Grundstücksankäufe (inkl. Grunderwerbsteuer) in Köln, Düsseldorf und Stuttgart.

Aus dem Bilanzgewinn der Muttergesellschaft soll wie auch im Vorjahr eine Gewinnausschüttung in Höhe von 10.000 T€ vorgenommen werden. Der verbleibende Bilanzgewinn soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Die Tochtergesellschaften PANDION Projektmanagement GmbH, Köln (AG Köln, HRB 78033) und PANDION Vertriebsgesellschaft mbH, Köln (AG Köln, HRB 61081), wurden in den vorliegenden Konzernabschluss einbezogen, so dass sie gemäß § 264 Abs. 3 HGB von der Prüfung und Offenlegung ihrer Jahresabschlüsse befreit sind. Die Enkelgesellschaft PANDION Gallwitz GmbH & Co. KG, Monheim am Rhein (AG Düsseldorf, HRA 24723), wurde in den vorliegenden Konzernabschluss einbezogen, so dass sie gemäß § 264b HGB von der Prüfung und Offenlegung ihres Jahresabschlusses befreit ist.

VIII. NACHTRAGSBERICHT

Es haben sich keine berichtspflichtigen Sachverhalte ergeben.

↗ BESTÄTIGUNG DES VORSTANDS-VORSITZENDEN

05

Der Vorstandsvorsitzende der beauftragenden PANDION AG bestätigt den vom Unternehmen aufgestellten und inzwischen von der Dornbach GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, testierten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung, Entwicklung des Konzerneigenkapitals sowie Konzernanhang – für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 mit einer Bilanzsumme von 1.448.289 T€ und den beigefügten Konzernlagebericht wie folgt:

Köln, den 13. Juni 2023

PANDION AG

(Reinhold Knodel)
– Vorstandsvorsitzender –

↗ BESTÄTIGUNGS-VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die PANDION AG, Köln

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der PANDION AG, Köln, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der PANDION AG, Köln, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 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 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.

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 UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS UND DEN KONZERNLAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichenVorschriften 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 der Gesellschaft 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 der Gesellschaft abzugeben.

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

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit 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 von ihm 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, den 14. Juni 2023

DORNBACH GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Schewiola	Brendt
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

↗ FINANZKALENDER

06

Veröffentlichung Konzernjahresabschluss zum 31.Dezember 2022	30. Juni 2023
Veröffentlichung der Projektlisten zum 30. Juni 2023	Bis zum 31. August 2023
Veröffentlichung der vorläufigen Prognose für das Gesamtjahr 2023	Bis zum 31. Dezember 2023
3. Zinszahlung Anleihe 2021/2026	5. Februar 2024
Veröffentlichung der Projektlisten zum 31. Dezember 2023	Bis zum 28. Februar 2024
Veröffentlichung Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2023	Bis zum 30. Juni 2024

BILDNACHWEISE

Atelier Jahr: Cover
Simon Büttner: 05, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 31, 35, 38
Sabrina Rothe: 10, 11, 16, 17, 22, 23
Amelie Peters: 11
Saskia Wehler: 16, 17
Jörg Jäger: 17
HGEsch: 18, 19
iStock: 22, 30, 32, 34, 35
Unsplash: 30
PANDION: 24, 25, 26, 27, 33
United Nations: 36
DGNB: 37
Amandla: 39
Markus Kuhn: 39
Fairventures: 39
Studio Vierkant/Stuttgarter Jugendhaus Gesellschaft: 43
Janine Baumeister: 42
Till Budde: 40, 41

KONTAKT

Janina Wickel, PR Managerin
Telefon: 0221 71600 – 174
E-Mail: wickel@pandion.de

IMPRESSUM

PANDION AG
Im Mediapark 8
50670 Köln
Deutschland