



AUSGEWÄHLTE FINANZKENNZAHLEN

Angaben in TEUR	2023	2022
Umsatz	305.358	157.455
Gesamtleistung	517.950	577.386
Rohergebnis	156.715	126.900
EBITDA	112.030	92.829
EBIT	112.031	90.117
Jahresüberschuss	33.371	42.929

Angaben in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Eigenkapital	361.015	341.989
Eigenkapitalquote* in %	22,6	24,6
Vorräte	1.421.816	1.256.379
Verbindlichkeiten	1.128.785	973.001
Bilanzsumme	1.625.703	1.448.289

*Inkl. Mezzanine-Kapital

INHALT

GRUSSWORT 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 2023	24
02 NACHHALTIGKEIT	28
03 KONZERNLAGEBERICHT	46
KONZERNPROFIL	48
WIRTSCHAFTSBERICHT	48
STRATEGIE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	56
STRATEGIE- UND PROGNOSEBERICHT	58
04 JAHRESABSCHLUSS	60
KONZERN-BILANZ	62
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	64
KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG	66
ENTWICKLUNG DES KONZERN-ANLAGEVERMÖGENS	68
ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS	70
KONZERNANHANG	72
05 BESTÄTIGUNGSVERMERKE	82
06 FINANZKALENDER	91

GRUSSWORT 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 und Herausforderungen des Unternehmens im Jahr 2023. Darüber hinaus erfahren Sie, wie PANDION in einem weiterhin anspruchsvollen Marktumfeld agiert.

Das Jahr 2023 war ein weiteres Jahr der Anpassung für die Immobilienbranche. Der starke Zinsanstieg aufgrund der hohen Inflation in den Jahren 2022 und 2023 in Kombination mit einer gesamtwirtschaftlichen Schwächephase haben für ein hohes Maß an Unsicherheit auf dem Immobilienmarkt gesorgt. Entsprechend kam es im Investmentmarkt – sowohl im Wohnen wie im Gewerbe – zu einem erneuten Rückgang im Vergleich zu einem bereits schwachen Vorjahr. Trotz dieses schwierigen Umfelds haben wir unsere laufenden Projekte weiter vorangetrieben und konnten so ein Konzernergebnis vor Steuern von rund 46,5 Mio. Euro erwirtschaften, was in etwa unseren Planungen entspricht. Die Ertragslage der PANDION Gruppe hat sich somit stabil entwickelt und knüpft an die Entwicklung der Vorjahre an.

In den vergangenen Jahren haben wir deutschlandweit Grundstücke in sehr guten Lagen erworben, welche wir sukzessive entwickeln und realisieren. Unter anderem schreitet der Ausbau des OFFICEHOME Soul mit 45.000 Quadratmetern Mietfläche im Münchner Werksviertel auf Hochtouren voran, sodass wir im September 2024 die Flächen an das Deutsche Patent- und Markenamt übergeben werden. Zudem nimmt der Ostkreuz Campus in Berlin-Friedrichshain immer mehr Gestalt an. Die Mietflächen des ersten von drei

Gebäuden – dem OFFICHOME Zinc – werden wir noch dieses Jahr an das Solarunternehmen Enpal übergeben. Auch unsere beiden großen innerstädtischen Quartiersentwicklungen – PÄN in Köln-Ehrenfeld und PANDION Bel in Düsseldorf-Oberkassel – machen in der Planungsphase erfreuliche Fortschritte.

Unsere Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2023 in Höhe von 305,4 Mio. Euro resultieren hauptsächlich aus der Übergabe von Wohnungsbauprojekten in München, Berlin, Köln und im Raum Stuttgart. In Verbindung mit einer Bestandserhöhung in Höhe von 212,6 Mio. Euro ergibt sich eine Gesamtleistung in Höhe von 518,0 Mio. Euro, die in Summe leicht oberhalb der Planung liegt.

Ein wichtiger Baustein unseres Geschäftsmodells ist das über Jahre gewachsene Netzwerk an verlässlichen und leistungsstarken Finanzierungs- und Geschäftspartnern. Diese langjährigen Partnerschaften, die Firmen, Stadt, Politik und Verwaltung umfassen, sind gerade in anspruchsvollen Zeiten von unschätzbarem Wert. Diese Art der engen und verlässlichen Kooperation gehört zur DNA unseres Unternehmens und bildet die Grundlage für unsere nachhaltige Weiterentwicklung.

Unsere Produkte bleiben gefragt: Beim Vertrieb von Eigentumswohnungen verzeichnen wir in den ersten Monaten des Jahres 2024 eine spürbare Belebung in Bezug auf Anfragen und Verkäufe. Das Ende des Zinserhöhungszyklus, die neue Förderungen für energieeffizientes Bauen (EH40) sowie die Einführung einer degressiven AfA, die im Rahmen des Wachstumschancengesetzes im März 2024 verabschiedet wurde, haben für positive Impulse in diesem Segment gesorgt.

Auch im Büromarkt spüren wir eine leichte Erholung, erkennbar an mehr Anfragen und Mietvertragsverhandlungen. Hier profitiert PANDION von dem Trend, dass sich die Flächennachfrage überdurchschnittlich auf moderne Büroflächen in guten Lagen konzentriert, die wir durch unsere OFFICEHOME Projekte passgenau bedienen. Überdies stellt die jüngste Leitzinssenkung der EZB ein weiteres positives Signal dar, weil hierdurch der Renditedruck im Investmentmarkt reduziert wird. Ausweislich der jüngsten Studien sind sich die Analyst*innen einig, dass die Talsohle am Immobilienmarkt erreicht sein sollte, was Hoffnung auf eine sukzessive, moderate Erholung des Transaktionsgeschäfts weckt.

Unsere Strategie bleibt unverändert: Wir fokussieren uns konsequent auf die Kernsegmente freifinanziertes Wohnen und Büro in den Top-Lagen deutscher A-Städte. Unsere Projekte an den Standorten Köln, Düsseldorf, Bonn, Berlin, München und Stuttgart bilden eine solide Basis, um unsere dortige Marktposition weiter zu festigen. Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und Innovation gehen für uns Hand in Hand und bilden die Grundlage für unser unternehmerisches Denken und Handeln. So werden wir auch zukünftig architektonisch anspruchsvolle, langlebige und wertehaltige Gebäude bauen und diese kontinuierlich entlang der ESG-Kriterien noch effizienter konzipieren.

Ich danke dem gesamten Team von PANDION und unseren Partnern für ihren Einsatz und ihr hohes Engagement. Dank ihrer Arbeit und ihrem Fokus auf unsere Projekte konnten wir uns in einer schwierigen Marktphase behaupten und blicken vorsichtig optimistisch in die Zukunft. Für das Geschäftsjahr 2024 planen wir mit einem Umsatzvolumen von rund 900 Mio. Euro, einer steigenden Gesamtleistung und einem Ergebnis vor Steuern in Höhe von rund 50 Mio. Euro.

Herzliche Grüße,
Ihr Reinhold Knodel,
Vorstandsvorsitzender und Inhaber der PANDION AG



01

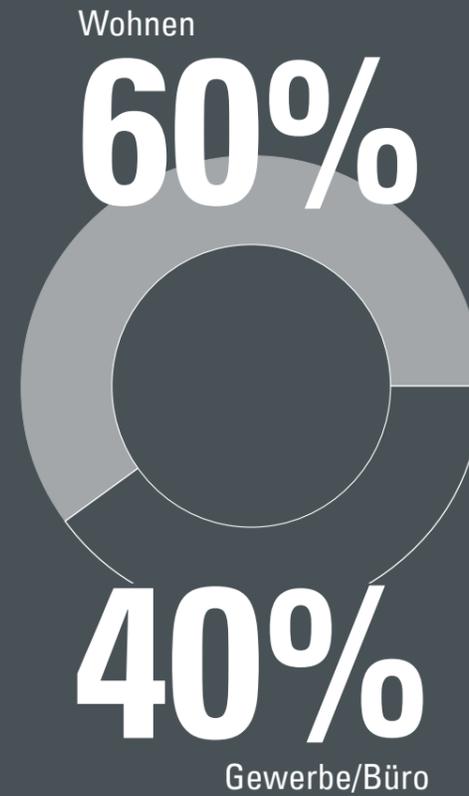
➤ ÜBER
PANDION

ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN

4.200

hochwertige Eigentums-
wohnungen deutschlandweit
in Planung und Bau

1 Mio. EUR
jährliche Spende an die
knodel foundation



Über
6 Mrd. EUR
Volumen in der Projektpipeline

220

Mitarbeitende an 7 Bürostandorten
(Köln, München, Berlin, Stuttgart,
Monheim, Grünwald, Zossen)

4

NIEDER- LASSUNGEN



seit
2002
Entwicklung, Realisierung und
Vertrieb hochwertiger Immo-
bilienprojekte

13

aktive Baustellen
deutschlandweit



6

Tochter-
Gesellschaften

rund
255.000 m²

Mietfläche unter der Marke OFFICEHOME
in Planung, Entwicklung und Bau

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 Stefan Ermisch, der rund 20 Jahre als Vorstand in deutschen und europäischen Großbanken aktiv war, bevor er sich als Senior Advisor im Bereich Private Equity und Unternehmensberatung engagierte. 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. Seit September



Der PANDION Aufsichtsrat
Klaus Verhufen, Tina Kleingarn, Stefan Ermisch u. Friedhelm Keck (v.l.n.r.)



Vorstandsvorsitzender Reinhold Knodel
mit Kaufmännischem Vorstand Dr. Philipp Holtschmidt



2023 erweitert außerdem Tina Kleingarn als erfahrene Investmentbankerin und Kapitalmarktexpertin den Aufsichtsrat und hat das Amt der stellvertretenden Vorsitzenden inne.

PANDION ist ein fester Bestandteil der führenden Immobilienprojektentwickler in deutschen A-Städten. Hinter diesem Erfolg steckt als Basis eine grundsätzliche Struktur, innerhalb derer sich die gestalterischen und konzeptionellen Ansprüche an die eigene Tätigkeit vereinen lassen – mit dem Streben nach sich ständig verbessernden wirtschaftlichen Parametern.

DIE PANDION GRUPPE



Reinhold Knodel ist Alleininhaber und Vorstandsvorsitzender der PANDION AG. In dieser Funktion konzentriert er sich auf die Bereiche Projektentwicklung, Projektrealisierung, Vertrieb, Marketing & Kommunikation sowie das politische und gesellschaftliche Stakeholdermanagement. Kaufmännischer Vorstand ist Dr. Philipp Holtschmidt, der die Bereiche Rechnungswesen, Controlling, Unternehmensentwicklung & Digitalisierung, Personal und IT verantwortet.

Im Oktober 2023 hat PANDION Klaus Küppers, der bereits seit 2018 für PANDION tätig ist, als neues Mitglied in die Geschäftsführung der PANDION Real Estate GmbH berufen. Seither tritt er in der Doppel-

funktion als Geschäftsführer und PANDION Niederlassungsleiter NRW auf. Der bisherige Geschäftsführer der PANDION Real Estate GmbH und Leiter der PANDION Niederlassungen in München und Stuttgart, Reinhold Raster, verbleibt in beiden Funktionen.

Unter dem Dach der PANDION AG sind sechs eigenständige Tochtergesellschaften sowie alle Stabsstellen vereint. 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.

- 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 Erwerbmanagements.
- Die **PANDION Servicegesellschaft mbH** betreut als Immobilienverwaltung das Vermögen von Eigentümergemeinschaften (WEG) und bietet darüber hinaus Dienstleistungen im Bereich Sonder Eigentumsverwaltung, Vermietung und Verkauf sowie Hausmeisterservices an.

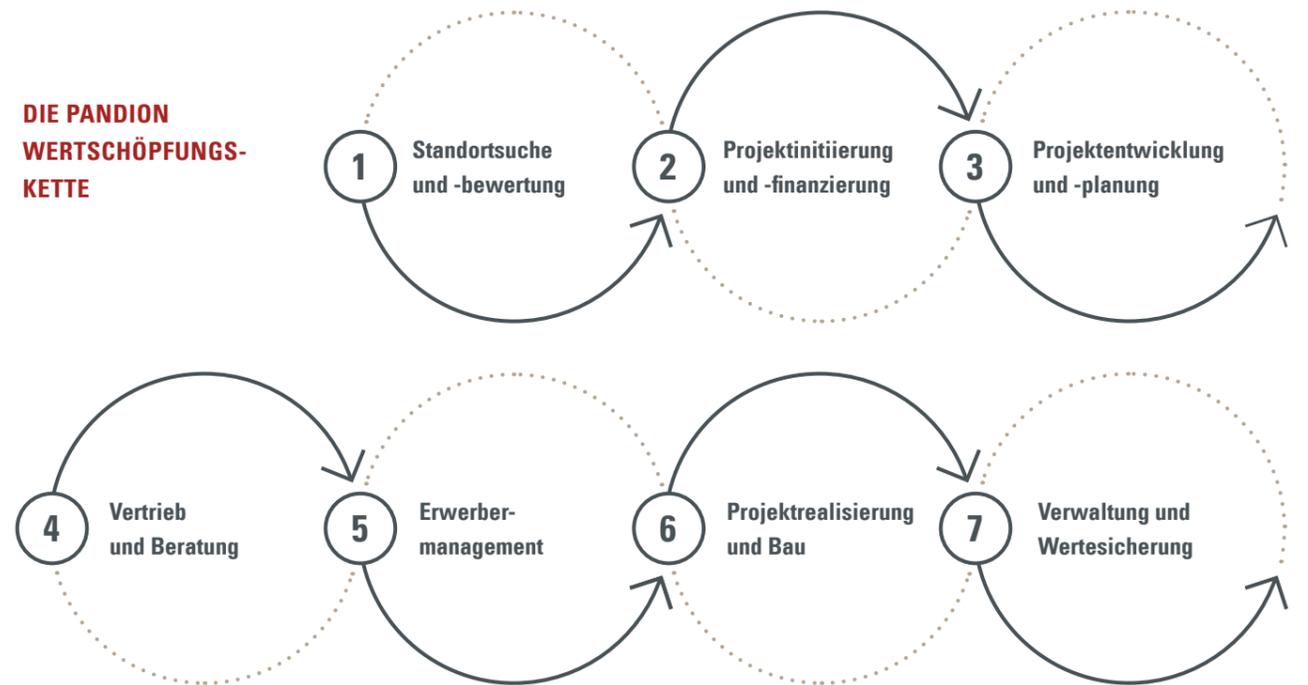
PANDION beschäftigt deutschlandweit rund 220 Mitarbeiter*innen. Dazu zählen Kaufleute, Architekt*innen, Innenarchitekt*innen und Ingenieur*innen. In den Stabsstellen arbeiten zudem Jurist*innen, Kommunikations- und IT-Fachleute sowie Expert*innen für das Controlling.

DIE WERTSCHÖPFUNGSKETTE

Die einzelnen Projektphasen der Immobilienentwicklung werden in der PANDION Unternehmensgruppe 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.



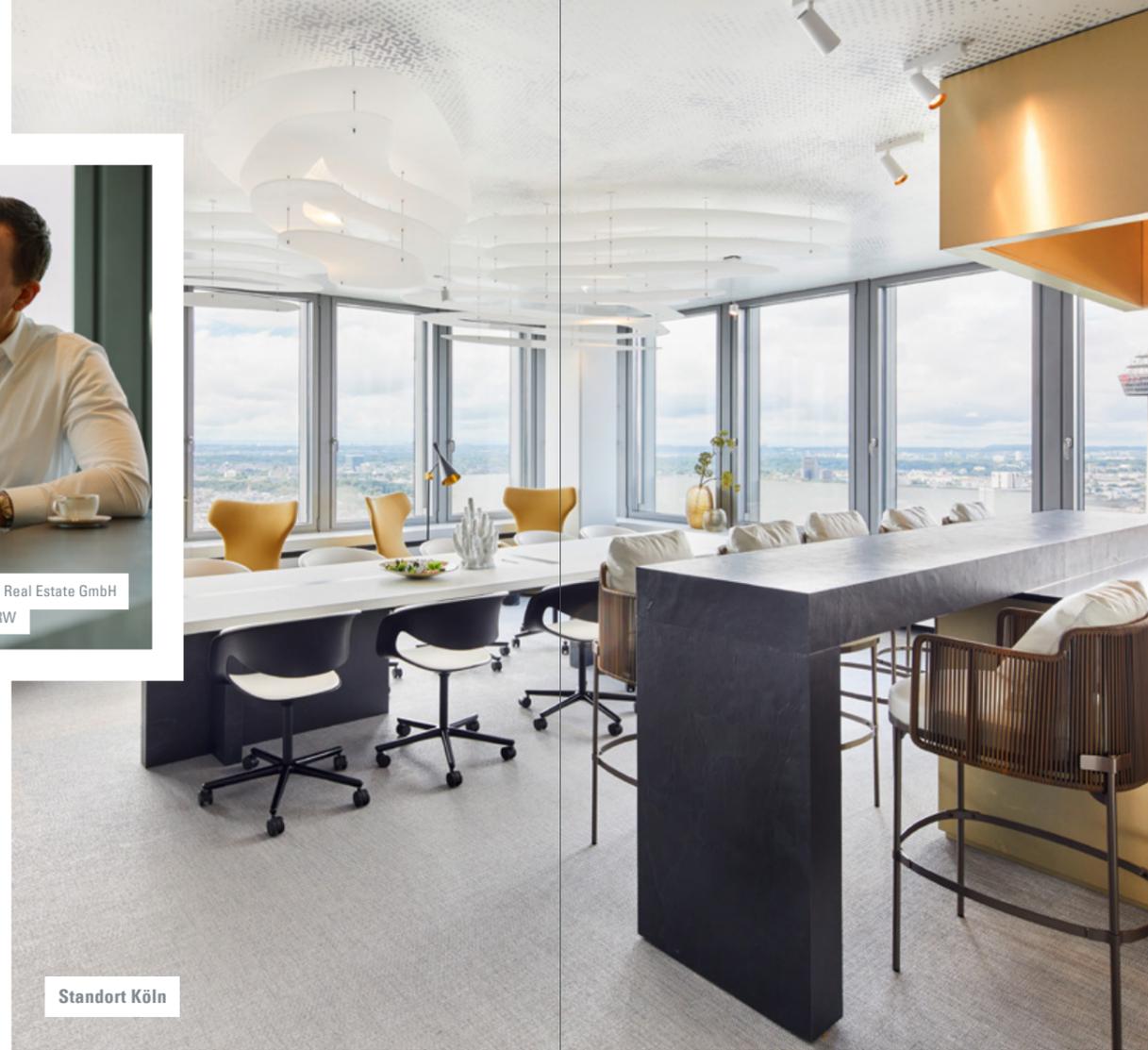
Durch die Abbildung der gesamten Wertschöpfungskette hebt sich PANDION von vielen Wettbewerbern ab. Insbesondere auf der für Bauträger entscheidenden Absatzseite ist PANDION hervorragend positioniert. Durch die Einbindung des eigenen Vertriebs in die Projektentwicklungen können die Wünsche der Kund*innen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



DIE NIEDER- LASSUNGEN



Klaus Küppers
Geschäftsführer PANDION Real Estate GmbH
u. Niederlassungsleiter NRW



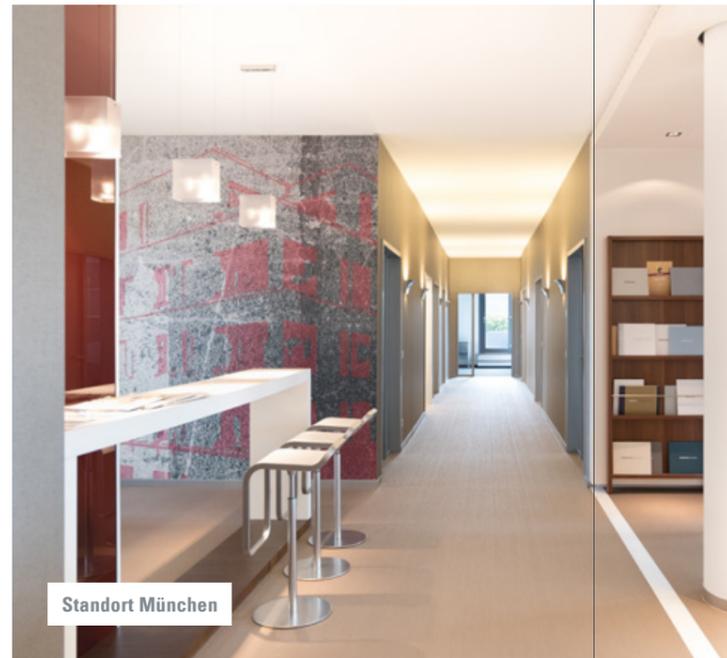
Standort Köln



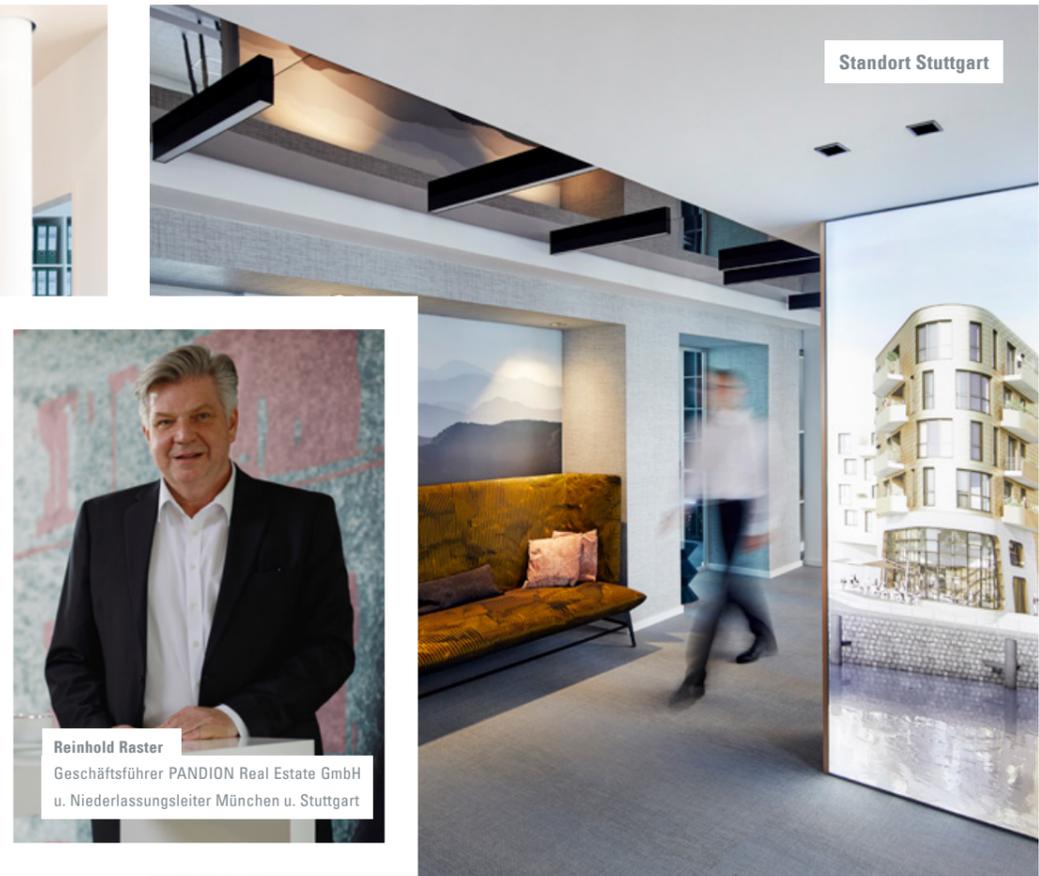
Standort Berlin

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.

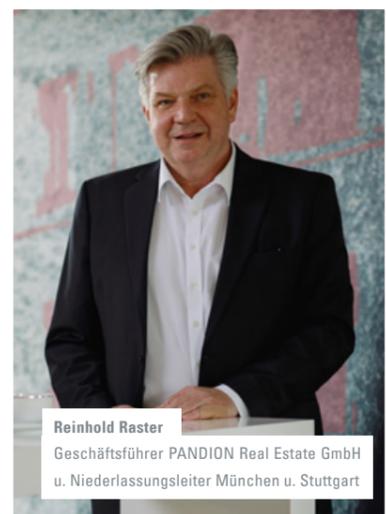
PANDION bildet an jeder Niederlassung die komplette Wertschöpfungskette einer Immobilie ab. Jeder Standort ist personell so aufgestellt, dass er autark vom Hauptstandort Grundstücke ankaufen, entwickeln, bebauen und verkaufen kann. Das führt zu signifikanten Vorteilen gegenüber nicht ortsansässigen Wettbewerbern.



Standort München



Standort Stuttgart

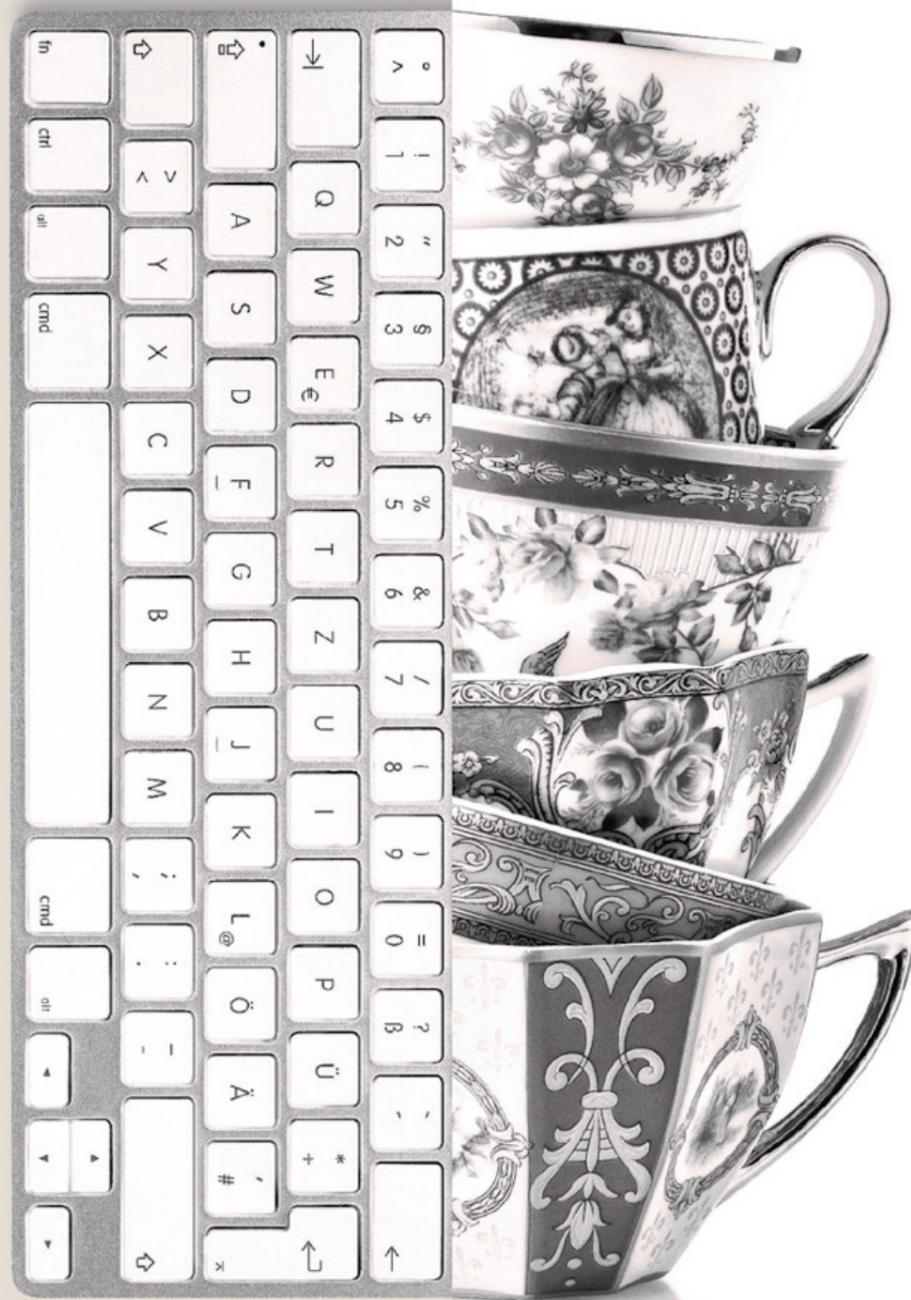


Reinhold Raster
Geschäftsführer PANDION Real Estate GmbH
u. Niederlassungsleiter München u. Stuttgart

HOCHWERTIGE IMMOBILIEN



Die Kernkompetenz von PANDION liegt in der Projektierung und Konzeptionierung hochwertiger Wohn- und Gewerbeprojekte, die 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 PÄN (altgriechisch: „alles“) ein neues urbanes Stadtquartier mit rund 1.700 Wohnungen für 4.000 Menschen und 4.000 Arbeitsplätzen. Zusätzlich sind mehrere Kitas, eine Grundschule, großzügige Grün- und Freiflächen, kulturelle Angebote sowie Gastronomie und attraktive Mobilitätskonzepte geplant.



PANDION OFFICEHOME

DAS BESTE AUS ZWEI WELTEN

"Mit unseren Gebäuden unter der Dachmarke OFFICEHOME gestalten wir heute die Arbeitswelt von morgen. Es sind Orte, die optimal auf die Bedürfnisse der Nutzer*innen ausgerichtet sind und gleichzeitig das Potenzial haben, sich permanent weiterzuentwickeln."

Reinhold Knodel
Vorstandsvorsitzender PANDION AG

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 einzigartig – bei gleichbleibend hohem Qualitätsstandard.

Die besondere Konzeption, die hochwertige Lage sowie die Flexibilität in der Nutzung sichern allen Objekten 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. Im Bau befinden sich derzeit die Projekte OFFICEHOME Rise in Düsseldorf-Unterbilk, OFFICEHOME Pollux und

Zinc in Berlin-Friedrichshain sowie das OFFICEHOME Soul im Münchner Werksviertel. Darüber hinaus steckt PANDION in der Planungsphase von weiteren Objekten. Zu diesen zählt ein drittes Gebäude am Berliner Ostkreuz-Campus sowie das OFFICEHOME Delve in der Prinzessinnenstraße im Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Außerdem beschäftigt sich PANDION intensiv mit der Entwicklung des OFFICEHOME Spark in der Nähe des Kölner Hauptbahnhofs

sowie dem OFFICEHOME Lux in Stuttgart-Feuerbach, dem OFFICEHOME Verve im Stuttgarter Europaviertel, dem OFFICEHOME Beat im Münchner Werksviertel und einem OFFICEHOME in der Düsseldorfer Oststraße. Darüber hinaus hat PANDION im Stuttgarter Westen weitere Grundstücke erworben, die teilweise ebenfalls unter der Dachmarke OFFICEHOME entwickelt werden sollen.



➤ **BESTE 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.



➤ **ZEITLOSE UNIQUENESS**

Mit einzigartiger Architektur, flexibler Funktionalität und hohem Komfort schaffen wir ein optimales Umfeld für Inspiration, kreatives Arbeiten und soziale Interaktion.



➤ **INNOVATIVE 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.



➤ **HOHER 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.

EINBLICK IN UNSERE PROJEKTE 2023

2023 war ein von Herausforderungen und Veränderungen geprägtes Jahr. Die Immobilienbranche sah sich mit Turbulenzen konfrontiert, die sich als schwierige Prüfsteine für viele etablierte Projektentwickler erwiesen. Während einige Bauvorhaben der Branche zum Stillstand gekommen sind, drehten sich bei PANDION die Kräne auf allen aktiven Bauvorhaben fleißig weiter.

Insgesamt wurden im Jahr 2023 vier Wohnprojekte fertiggestellt und an die Eigentümer*innen übergeben. Dazu zählen 141 Wohneinheiten im PANDION VERDE im Münchener Stadtteil Neuperlach, 117 Wohneinheiten im Projekt PANDION NEUN FREUNDE sowie 50 Eigentumswohnungen im zweiten Bauabschnitt des Projekts PANDION FÜNF FREUNDE inklusive einer Kita – beides im Kölner Stadtteil Ehrenfeld. Außerdem wurden 111 Wohneinheiten im zweiten Bauabschnitt des Projekts PANDION MIDTOWN in Berlin-Friedrichshain fertiggestellt und übergeben.

Gerne stellen wir Ihnen eine Auswahl unserer Projekte näher vor.



OFFICEHOME RISE

Nutzungsart: Gewerbe | Ort: Düsseldorf
Fertigstellung: 2025

Zwischen lebendigem Lorettoviertel und dem durch anspruchsvolle Architektur geprägten Medienhafen entsteht mit dem rund 70 Meter hohen Bürogebäude OFFICEHOME RISE in Düsseldorf eine neue Landmarke. Diese bietet an der Völklinger Straße auf insgesamt 17 Etagen rund 35.000 Quadratmeter Mietfläche, die zwischen 700 und 4.200 Quadratmetern flexibel teilbar ist. Mit einzigartiger Architektur und hochwertigem Interior Design schafft PANDION mit diesem Projekt in der Landeshauptstadt ein optimales Umfeld für Inspiration, kreatives Arbeiten und soziale Interaktion. Die Rohbauarbeiten wurden im Juni 2024 erfolgreich abgeschlossen. Während des Rohbaus schützte und beschleunigte ein mitwachsendes Windshield die Arbeiten in den jeweils obersten Geschossen. Dank des prominent angebrachten Schriftzugs waren das Gebäude und sein Name weithin über den Dächern der Landeshauptstadt sichtbar.

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 16.000 Quadratmetern Fläche in vier Bauabschnitten PANDION MIDTOWN als Quartier mitten im Kiez. Die ersten drei von vier Bauabschnitten des Wohnensembles mit 285 Eigentumswohnungen sind bereits fertiggestellt und bewohnt. Der letzte Bauabschnitt wird bis 2026 fertiggestellt und an die Eigentümer*innen übergeben.





PANDION VERDE

Nutzungsart: Wohnen | Ort: München
Fertigstellung: 2023

Im Münchner Südosten befindet sich im Stadtteil Neuperlach das Ende 2023 fertiggestellte Projekt PANDION VERDE mit insgesamt 141 Eigentumswohnungen. 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.



PANDION ALBERTUSSEE

Nutzungsart: Wohnen | Ort: Düsseldorf
Fertigstellung: 2025



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 448 Eigentumswohnungen von PANDION, die um mietpreisgedämpfte und öffentlich geförderte Wohnungen ergänzt werden. Der Rohbau der ersten 235 Wohneinheiten ist abgeschlossen. Daher fand Anfang Juni 2024 im Beisein verschiedener Vertreter*innen der Landeshauptstadt, der beiden ausführenden Büros Hadi Teherani Architects und HPP Architekten sowie der am Bau beteiligten Firmen und der Käufer*innen der Wohneinheiten in einem der Innenhöfe des Projekts ein traditionelles Richtfest statt. Die Fertigstellung der 235 Wohneinheiten und einer Kita erfolgt ab Frühjahr 2025.

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.



PANDION Prinz
Bonn, Bad-Godesberg

GEMEINSAM FÜR DAS 1,5 GRAD-ZIEL

„Die Immobilienwirtschaft trägt eine hohe Verantwortung, das 1,5 Grad-Ziel aus dem Pariser Klimaabkommen zu erreichen. Bei PANDION nehmen wir diese Verantwortung sehr ernst und streben an, durch aktives, zukunftsgerichtetes Denken und Handeln diesem Ziel gerecht zu werden. Wir haben jetzt die Chance, positive Veränderungen zu bewirken und einen bedeutenden Einfluss auf unsere Produkte und unser Unternehmen zu nehmen. Unsere Nachhaltigkeitsstrategie definiert konkrete Ziele und Maßnahmen, die auf den UN Sustainable Development Goals, unseren unternehmerischen Grundwerten sowie der Erfüllung der ESG-Kriterien auf strategischer und operativer Ebene basieren.“



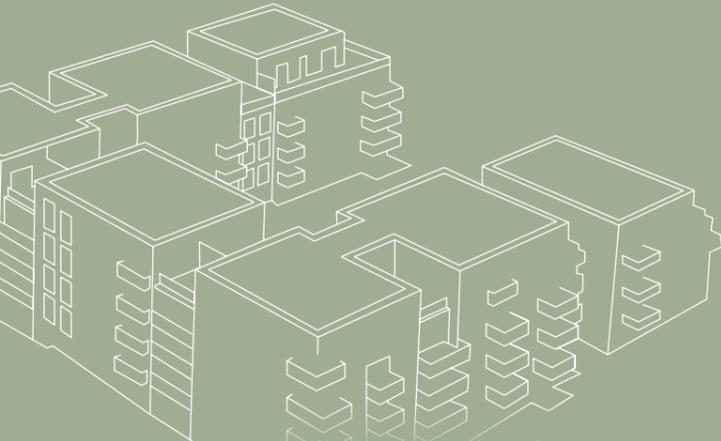
LUTZ LANGER
Leiter ESG Management und
Projektentwickler bei PANDION

CHANCE STATT PFLICHT – UNSERE ROADMAP

Um unserer Rolle als verantwortungsbewusstes Unternehmen in der Immobilienwirtschaft gerecht zu werden, haben wir eine umfassende Roadmap entwickelt. Wir verstehen die EU-Taxonomie und die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) nicht nur als regulatorische Pflichten, sondern als Chance, unser Engagement für Nachhaltigkeit zu stärken. In Vorbereitung auf die Berichtspflicht ab 2025 führen wir seit 2023 intensive Wesentlichkeitsanalysen durch.

Unser Ziel ist es, die entscheidenden Themen und Hebel auf dem Weg zu einem langfristig nachhaltigen Geschäftsmodell für unser Unternehmen zu identifizieren. Dabei nehmen wir die wichtigsten ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Aspekte unter die Lupe, um gezielt Maßnahmen ergreifen zu können, die einen positiven Einfluss auf unsere Umwelt und unsere Gemeinschaft nehmen. Über die einzelnen Ergebnisse der Analysen berichten wir regelmäßig.

UNSERE VIER SÄULEN DER NACHHALTIGKEIT



NACHHALTIGE QUARTIERE

Wir setzen auf nachhaltige Quartiersentwicklung gemäß den Richtlinien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). Unsere Quartiere sind geplant und gestaltet, um ökologische, soziale und wirtschaftliche Aspekte gleichermaßen zu berücksichtigen. Dabei legen wir Wert auf eine ausgewogene Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Versorgungseinrichtungen, um lebenswerte und klimaresiliente Lebensräume zu schaffen.

AUTARKE ENERGIE

Unsere Gebäude sind mit autarken Energiekonzepten ausgestattet, die auf erneuerbaren Energien basieren. Besonderes Augenmerk legen wir dabei auf Photovoltaikanlagen, um saubere und nachhaltige Energie zu erzeugen. Durch die Nutzung der Sonnenenergie tragen wir aktiv zum Klimaschutz bei und reduzieren langfristig den CO₂-Ausstoß unserer Gebäude.



PARTNER DER STÄDTE

Als Partner der Städte engagieren wir uns für die langfristige Entwicklung von Gebäuden als wichtige Stadtbausteine. Wir planen und realisieren unsere Projekte unter Berücksichtigung der städtebaulichen und sozialen Bedürfnisse, um nachhaltige und lebenswerte Stadtquartiere zu schaffen. Dabei arbeiten wir eng mit lokalen Behörden, Planungsbüros und Gemeinden zusammen, um die Zukunft unserer Städte positiv zu gestalten.



MATERIALAUSWAHL

Jedes unserer Gebäude wird mit einer individuellen Materialauswahl geplant und errichtet. Dabei setzen wir auf hochwertige Materialien, die sowohl ökologischen als auch ästhetischen Ansprüchen gerecht werden. Ziel ist es, mit einem umfassenden Materialpass und einer Datenbank sicherzustellen, dass Herkunft, Eigenschaften und ökologische Auswirkungen aller verwendeter Materialien transparent und nachvollziehbar werden, um eine maximale Zirkularität zu gewährleisten.

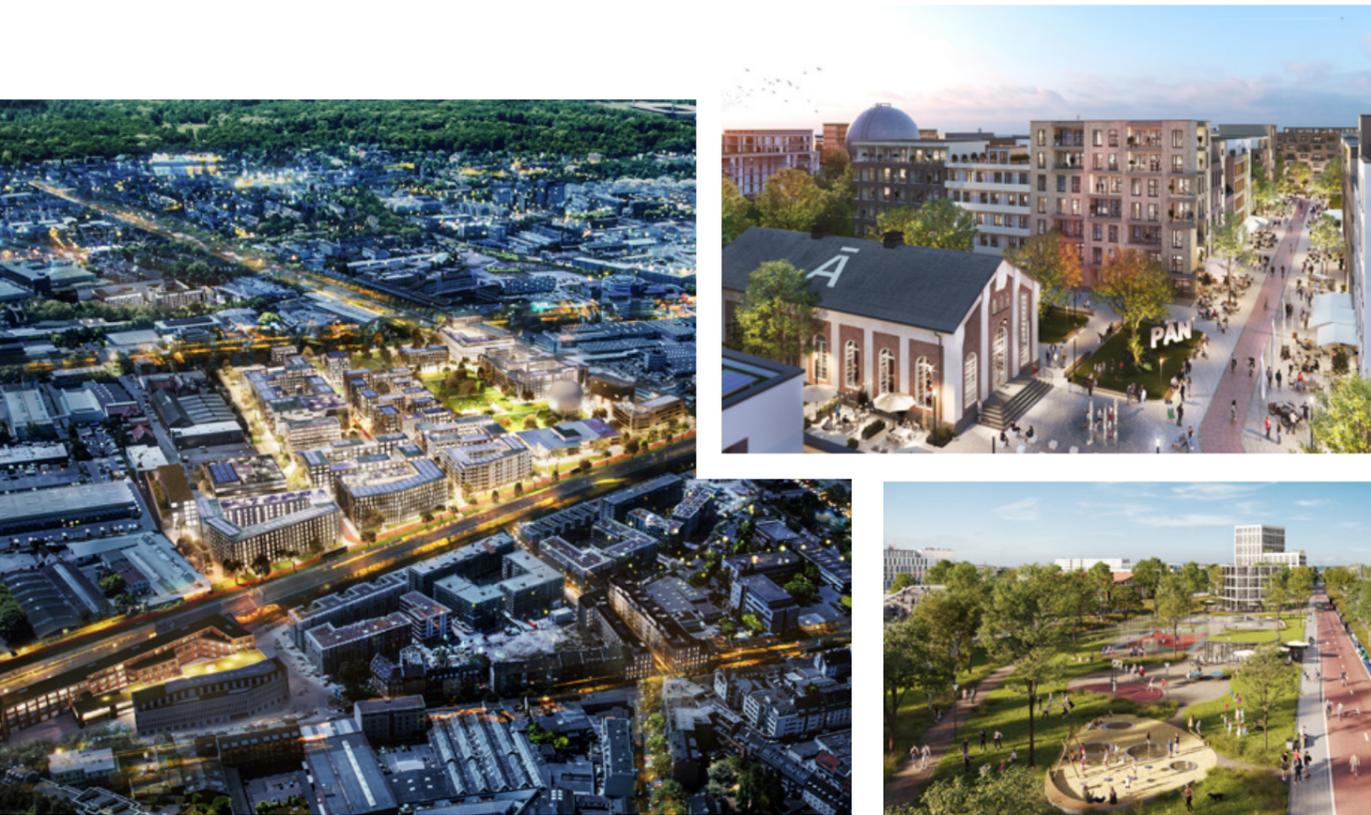


GANZHEITLICHER ANSATZ

Unsere Projekte sind geprägt von einem tiefen Verständnis für Nachhaltigkeit und einem ganzheitlichen Ansatz, der sich in der Verwendung umweltfreundlicher Baumaterialien wie Holz und CO₂-reduzierten Betonen, wie es im Holzhybrid-Ansatz verankert ist, manifestiert. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist unser Energiekonzept. Bei jedem Projekt führen wir eine individuelle Prüfung durch, um die optimale Wärmeversorgungslösung für den individuellen Standort zu ermitteln. Nach Möglichkeit kombinieren wir Wärmepumpen als Nahwärmenetze unter Verwendung von Geothermie oder Fernwärme mit einem hohen Dekarbonisierungsgrad. Damit machen wir unsere Häuser und Quartiere unabhängig von fossilen und emissionsintensiven Energieträgern wie Öl und Gas. Durch diese Maßnahmen leisten wir einen aktiven Beitrag zur Reduzierung von CO₂-Emissionen und zum Schutz natürlicher Ressourcen.

PÄN

PÄN ist ein neues, urbanes Viertel für Köln, das bis 2035 auf 17,5 Hektar entsteht und mit rund 1.700 Wohnungen, 4.000 Arbeitsplätzen, umfassender sozialer Infrastruktur sowie großen öffentlichen Grünflächen als Vorreiter für nachhaltige und zukunftsgerichtete Stadtentwicklung konzipiert ist.



PÄN wird durch eine Vielzahl von Nachhaltigkeitsmerkmalen geprägt. Die angestrebte DGNB-Quartierszertifizierung in Platin unterstreicht das Streben nach höchsten Standards in der nachhaltigen Stadtentwicklung. Darüber hinaus machen Barrierefreiheit, Autofreiheit in den Wohnbereichen und Fußgängerfreundlichkeit das Quartier zum attraktiven und gut frequentierten Stadtzentrum, der zum Zufußgehen und Verweilen einlädt. Das Quartier wird als Stadt der kurzen Wege funktionieren und sich durch seine „Walkability“ auszeichnen: Wohnen, Arbeiten, Schule und Rekreation sind auf sicheren und bequemen Gehwegen innerhalb kürzester Zeit zu Fuß erreichbar.

Das Quartier wird mit umweltfreundlichen Baumaterialien und energieeffizienten Gebäuden geplant. Das Schwammstadt-Konzept schafft ein Gleichgewicht zwischen Bebauung und natürlichem Wasserkreislauf, erhöht die Widerstandsfähigkeit gegenüber extremen Wetterereignissen und verbessert die Lebensqualität der Bewohner*innen. PÄN bietet zudem großzügige öffentliche Grünflächen und eine belebte Bummelmeile, die sozialen Zusammenhalt fördern und Erholungsmöglichkeiten schaffen. Die Einbindung von Grundschule und Kitas sichert eine umfassende soziale Infrastruktur, unterstützt durch die 1,5 Kilometer lange Mobilitätsstraße für nachhaltige Verkehrswege.



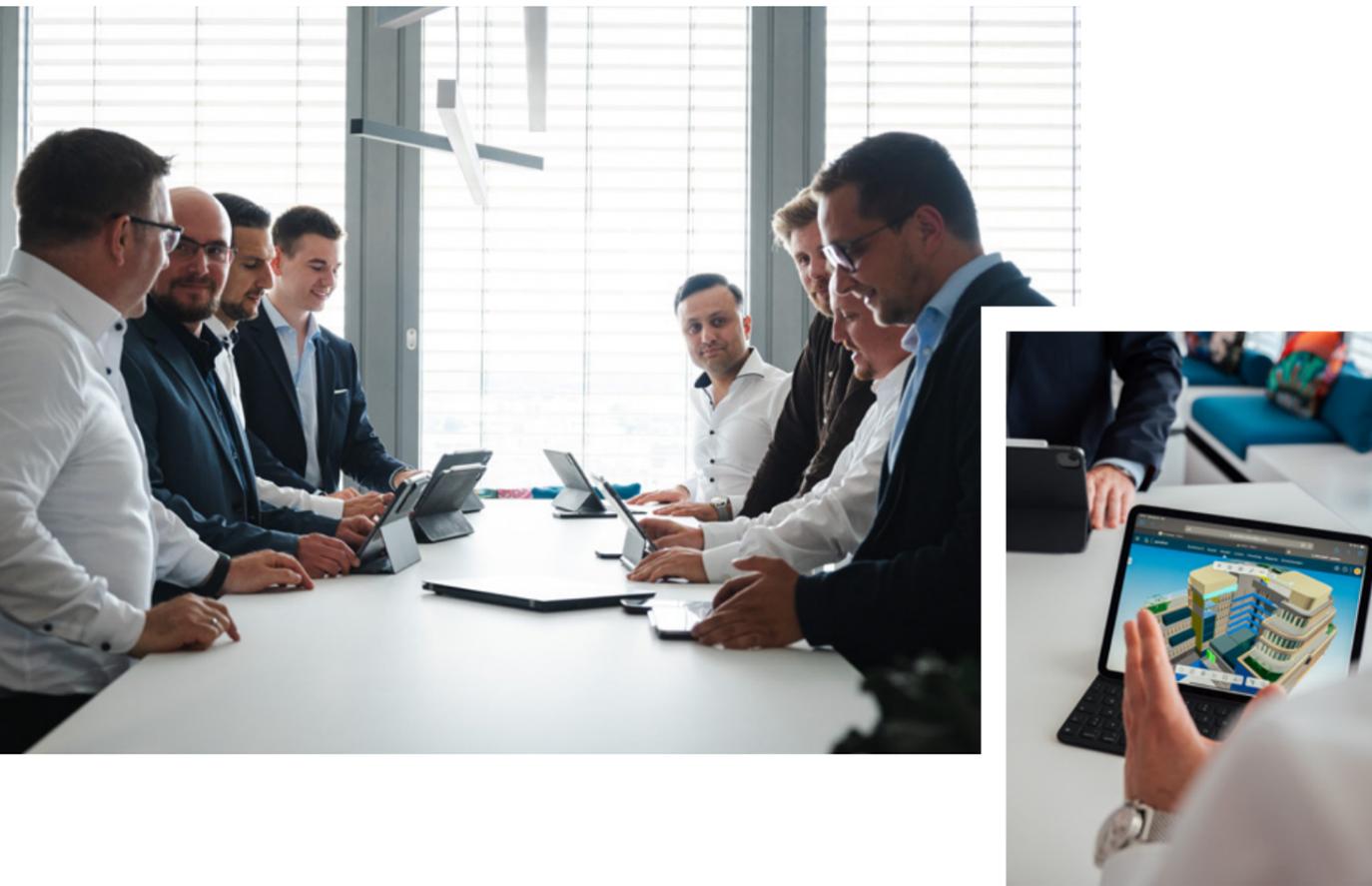
PANDION BEL

Das Quartier PANDION BEL (Beyond Everyday Living) in Düsseldorf-Oberkassel setzt neue Maßstäbe in puncto Nachhaltigkeit durch seine integrierte Planung für Klimawandelanpassung und umweltfreundliche Infrastrukturen.



PANDION BEL in Düsseldorf-Oberkassel wird nicht nur durch sein markantes über 90 Meter hohes Mixed-Use-Hochhaus aus der Feder von UN Studio geprägt, sondern auch durch seine wegweisende Nachhaltigkeitsstrategie. Das Quartier umfasst rund 1.000 Wohneinheiten sowie attraktive Gewerbeflächen, drei Kitas und großzügige (teil-)öffentliche Grün- und Freiflächen. Es integriert modernste Konzepte zur Klimawandelanpassung und umweltfreundliche Infrastrukturen, die darauf abzielen, die Herausforderungen von Hitze,

Starkregen und Hochwasser effektiv zu bewältigen. Ein Workshop Anfang 2024 im Rahmen der DGNB-Quartierszertifizierung markierte einen wichtigen Meilenstein, bei dem spezifische Planungsempfehlungen für das rund 5 Hektar große Areal und einzelne Baufelder entwickelt wurden. Dabei steht die Schaffung eines lebenswerten, zukunftsorientierten urbanen Lebensraums im Fokus, der die Bedürfnisse der Bewohner*innen und Nutzer*innen in den Mittelpunkt stellt.



NACHHALTIGKEIT AUS ÜBERZEUGUNG

Die UN Sustainable Development Goals stellen das weltweite Verständnis einer Nachhaltigkeitszielentwicklung dar und sollen in jedem Land der Welt zur Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung auf ökonomischer, sozialer und ökologischer Ebene dienen. So bilden die SDGs auch die Basis der Nachhaltigkeitsstrategie von PANDION. Wir haben uns dazu entschieden, uns auf fünf der insgesamt 17 Ziele zu konzentrieren und entsprechende Maßnahmen abzuleiten:

PANDION ENGINEERING

Anzahl, Größe und städtebauliche Relevanz sowie die technische Komplexität unserer Projekte nehmen stetig zu – insbesondere vor dem Hintergrund aktueller und zukünftiger Nachhaltigkeitsanforderungen. Aus diesem Grund haben wir 2022 die PANDION Engineering GmbH gegründet. Als Inhouse-Thinktank begleitet sie sämtliche Nachhaltigkeitsthemen unserer Projekte von der Konzeption, Planung

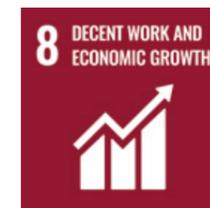
und erfolgreichen Fertigstellung. Dabei bietet sie Beratung und Expertise in technischen und wirtschaftlichen Fragen, um Innovationen voranzutreiben, die Qualität zu sichern sowie Kosten und Zeitpläne effektiv zu managen. Auf diese Weise schaffen wir eine perfekte Brücke zwischen Theorie und Praxis.

EINE AUSGEZEICHNETE ZUKUNFT

Nachhaltiges und klimaschonendes Wirtschaften muss mess- und vergleichbar sein. Daher streben wir bei allen PANDION Projekten innovative und ambitionierte Zertifizierungen an. Dazu zählen u.a. DGNB Gold und Platin, DGNB Nachhaltiges Quartier und BiRN. Darüber hinaus stellen wir sicher, dass alle Projekte EU-Taxonomie konform sind.



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 wird auch von Partnern und Auftragnehmer*innen 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 setzt Maßnahmen zum Klimaschutz und der Dekarbonisierung über die Bauphase hinaus auch für die Bewirtschaftung der Immobilien um. Zum Beispiel im Bereich Green Lease und 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 International Real Estate Business School (IREBS) und etablierten Unternehmen eine einmalige Chance für Wissenstransfer, Fortschritt und Innovation in der Immobilienbranche.



SOZIALE VERANTWORTUNG

Wir setzen uns konsequent dafür ein, nachhaltige und soziale Werte in all unseren Geschäftsprozessen und Projekten zu verankern und sind darüber hinaus bestrebt, einen positiven gesellschaftlichen Beitrag zu leisten. Daher unterstützen wir Projekte und Initiativen, von denen wir Ihnen im Folgenden eine Auswahl vorstellen.

Hervorheben möchten wir die jährliche Unterstützung der knodel foundation, die 2017 von unserem Inhaber Reinhold Knodel und seinem Sohn Patrick Knodel gegründet wurde, der die Stiftung als Vorstand leitet. Wie auch in den Vorjahren hat PANDION die Stiftung mit einer Spende in Höhe von 1 Mio. Euro unterstützt, die für die Förderung verschiedener Projekte eingesetzt wurde. Mehr dazu erfahren Sie auf der nächsten Doppelseite.

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 Immobilieninhaber*innen, Kunst, Kultur und Nachbarschaft sowie für die temporäre Nutzung von Immobilien in Berlin ein. Eine Auswahl an Zwischennutzungen stellen wir Ihnen ab Seite 41 näher vor.



Im Geschäftsjahr 2023 spendete PANDION außerdem 40.000 Euro an die „Freunde und Förderer der Oper Köln“. Darüber hinaus hat PANDION gemeinsam mit der Stadt Köln und anderen Förder*innen aus Kultur und Wirtschaft das neue Gottfried-Böhm-Stipendium für Post-Master-Architekt*innen aus der ganzen Welt unterstützt. Das Stipendium soll dem frisch graduierten Nachwuchs die Möglichkeit geben, ein Jahr lang ein kreatives und visionäres städtebauliches Projekt für Köln und die Region zu entwickeln. Darüber hinaus kooperiert PANDION mit der International Real Estate Business School (IREBS), um den jungen Nachwuchs der Immobilienbranche zu fördern.

Weiteres Engagement zeigte PANDION in der anhaltenden Unterstützung des ImmoSport e.V., eine Initiative der Immobilienwirtschaft in Deutschland, die mittels diverser Sportveranstaltungen die Kommunikation innerhalb der Branche fördert und parallel Geld für gemeinnützige Zwecke sammelt. Der Erlös wird an die Stiftung „Off Road Kids e.V.“ gespendet, die sich um obdachlose Kinder in Deutschland kümmert. Auch im Rahmen von zwei lokalen Charity-Golfturnieren im Raum Köln – dem Turnier „Golfen mit Herz“ und dem DigaJet Charity-Golf-Cup – wirkte PANDION als Sponsor mit.

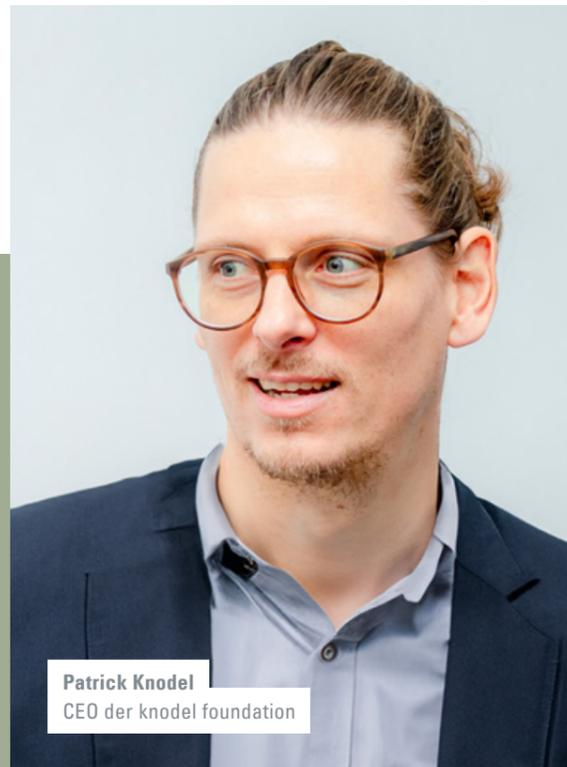


DIE WELT ZU EINEM GERECHTEREN ORT MACHEN

Die knodel foundation, die 2017 von Reinhold Knodel und seinem Sohn Patrick Knodel als gemeinnützige Stiftung gegründet wurde, setzt sich vielseitig für globale Gerechtigkeit und das nachhaltige Empowerment von Menschen auf der ganzen Welt ein. Sie fördert eine Vielzahl an wirkungsvollen Projekten, die beispielsweise lokal relevante Bildungsangebote schaffen oder sich zum Ziel gesetzt haben, Armut und Ausbeutung zu bekämpfen. Sie wird von der PANDION AG als Stifterin mit einer jährlichen Spende unterstützt. Darüber hinaus wird außerdem jede eingehende externe Spende von PANDION verdoppelt.

Für eine lebenswertere Zukunft

Im Mittelpunkt der Stiftungsarbeit stehen innovative Lösungen für eine zukunftsfähige Welt. So schaffen die von der knodel foundation geförderten Sozialunternehmen in Südasiens 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. 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.



Patrick Knodel
CEO der knodel foundation

Wirkung messbar machen

Im Jahr 2023 veröffentlichte die knodel foundation ihren ersten Wirkungsbericht. Dieser macht in Zahlen sichtbar, welche Veränderungen die Stiftung mit ihrer Arbeit zwischen 2017 und 2022 bewirkt hat.

Den ganzen [Wirkungsbericht finden Sie hier](#)



Patrick Knodel beim Besuch des Projektpartners
DreamSpace Academy 2023 in Sri Lanka

Über

580.500

Menschenleben in 20 Ländern des globalen Südens wurden durch die finanzielle Unterstützung der knodel foundation verbessert.

Mehr als

44.000

Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen konnte ein Zugang zu lokal relevanten und qualitativ hochwertigen Bildungsangeboten ermöglicht werden.

Mehr als

228.000

Personen haben die Grundvoraussetzungen für ein freies, selbst bestimmtes Leben erhalten.



SPENDEN:

QR-Code scannen oder unter
<https://knodelfoundation.org/spenden>

KREATIVE ZWISCHENNUTZUNG

PANDION engagiert sich seit vielen Jahren bundesweit für die kulturelle Zwischennutzung in seinen Immobilien und tritt als ehrenamtliches Gründungsmitglied und Partner des eingetragenen Vereins „Transiträume Berlin“ für die Vernetzung von Immobilieninhaber*innen, Kunst, Kultur und Nachbarschaft sowie für die temporäre Nutzung von Immobilien in Berlin ein. Der Verein versteht sich als Allianz der Kunst und Immobilienwirtschaft und verfolgt das Ziel, durch die Vermittlung kostenloser und temporärer Zwischennutzung von Freiflächen an Kulturschaffende nachhaltig lebenswertere Kieze zu schaffen.

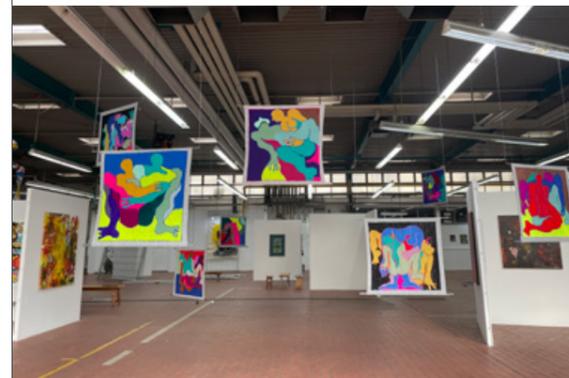
Wir öffnen Räume für die Kunst

Ende 2022 kaufte PANDION ein 4.800 Quadratmeter großes Grundstück in der Prinzessinnenstraße in Berlin-Kreuzberg an, mit dem die Nachbarschaft 2023 einen temporären Ort für Kiezkultur hinzugewonnen hat. Auf dem Gelände, das aus einem ehemaligen Autohaus mit einer Werkstatthalle und Freiflächen besteht, soll ab 2024 ein modernes Bürogebäude unter der Dachmarke OFFICEHOME entstehen.

Wo also einst Reifen und Öl gewechselt wurden, luden 2023 mehrere Ausstellungen, Netzwerk-Events, Pop-up-Stores, Fotoshootings, ein Trödelmarkt, Lesungen und sogar Tanzprojekte die Menschen aus der Nachbarschaft sowie aus dem gesamten Stadtgebiet zu kreativen Begegnungen ein. Von insgesamt 17 Veranstaltungen stellen wir Ihnen nachstehend zwei näher vor.

Bishkek-Berlin Art Weeks

Initiiert von jungen Kreativschaffenden aus Berlin und Bishkek, der Hauptstadt der Republik Kirgistan, fand in der Prinzessinnenstraße im Mai 2023 das interkulturelle Kunstfest „Berlin Bishkek Art Weeks“ statt. Mit einem vielfältigen Rahmenprogramm aus Workshops, Malerei, Installationen und Skulpturen, Performance Kunst, Videokunst, Animationen und Fotografie wurde der



europäischen Migrationsdebatte mit Dialog, Austausch und transnationaler Solidarität begegnet.

Die interkulturelle und interdisziplinäre Kunstausstellung, die sich mit dem Thema der transnationalen Migration ernsthaft und kritisch, aber auch jung und unkompliziert auseinandersetzt, war nur ein Teil eines großen Projekts zum Austausch zwischen zwei Kulturregionen und besonders der beiden Länder Kirgistan und Deutschland.

Weitere Infos zu dieser Veranstaltung finden Sie hier:

<https://bb-artweeks.com/>.

„UNGETEILT · UNDIVIDED“: Museum für Werte



Die interaktive Pop-Up Ausstellung „UNGETEILT · UNDIVIDED“ bot im ehemaligen Autohaus am Moritzplatz vom im September 2023 auf interaktive, reflektierende Art und durch gemeinschaftliche Erfahrungen Antworten auf die Frage, was uns als Gesellschaft im Innersten zusammenhält. Im Zentrum von „UNGETEILT · UNDIVIDED“ standen junge Menschen aus ganz Deutschland, die tief in die Lebenswelten



”

„Durch diese Kooperation hat sich unser Düsseldorfer Bestandsgebäude in ein pulsierendes Zentrum für Kunst und Kultur mit Theaterproduktionen, Ausstellungen und Konzerten verwandelt. Darüber hinaus hat das asphalt Festival das erste Mal einen Standort, den es auch außerhalb der festen Spielzeit für Events nutzen kann.“

Klaus Küppers,
Geschäftsführer PANDION Real Estate GmbH

ihrer Großeltern eintauchten. Sie führten Interviews, tauschten Erfahrungen aus und wurden so zu aktiven Akteur*innen in unserem multimedialen Forschungsprozess. Durch sie stellten wir uns die Frage: Welche Geschichten und Narrative bilden das kulturelle Gewebe, das uns alle verbindet?

Doch „UNGETEILT · UNDIVIDED“ war mehr als eine Ausstellung – es war ein Begegnungsraum. Ein Ort des Dialogs und des Experimentierens, an dem Werte und ungeteilte Geschichten durch eine Vielzahl von Objekten und Darstellungen sichtbar wurden. Es war eine Plattform, die das Publikum dazu einlud, die Rolle der Zeitzeugenschaft von gesellschaftlichen Ereignissen neu zu denken, die Weisheit der vorangegangenen Generationen zu schätzen und daraus etwas für die eigene Zukunft und den zivilgesellschaftlichen Zusammenhalt mitzunehmen.

„340ST“ in Düsseldorf

Anfang 2022 haben wir einen zentral im westlichen Stadtzentrum von Düsseldorf gelegenen Büro- und Geschäftskomplex aus den 1950er-Jahren erworben. Ab Anfang 2025 beginnen wir mit dem Rückbau des Bestandsgebäudes in der Oststraße 34, um an gleicher Stelle ein modernes Bürogebäude unter der Dachmarke PANDION OFFICEHOME zu errichten. Bis zum Erhalt der Baugenehmigung stellen wir die rund 2.000 Quadratmeter leerstehenden Flächen im Erd- und Untergeschoss des Bestandsgebäudes für eine besondere Art der kulturellen Zwischennutzung unentgeltlich zur Verfügung: Wir arbeiten hier mit dem renommierten „asphalt Festival“ zusammen, das 2012 als interdisziplinäres Sommerfestival der Künste gegründet wurde und jedes Jahr an verschiedenen Orten in Düsseldorf ein buntes Programm aus Schauspiel, Musik, Tanz, Literatur und Performancekunst bietet. In den Spielzeiten 2023 und 2024 wurde unser Gebäude unter dem Namen „340ST“ zu einem der Hauptspielorte des Festivals.

Mehr Infos zum asphalt Festival unter
www.asphalt-festival.de



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 rund 4.000 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 deutsche Wirtschaft hat im Jahr 2023 stagniert. Zwar sind die aufgrund des Krieges in der Ukraine stark gestiegenen Energiekosten im Laufe des Jahres 2023 von ihren Höchstständen wieder gesunken. Dennoch ist die Wirtschaftsleistung im produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) insgesamt deutlich um -2,0 % gesunken. Die Wirtschaftsleistung im Baugewerbe erreichte im Jahr 2023 preisbereinigt nur ein kleines Plus von 0,2 %. Lediglich die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im

Vorjahresvergleich erneut ausweiten und stützten die Wirtschaft im Jahr 2023 (Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 019 vom 15. Januar 2024 und Nr. 066 vom 23. Februar 2024).

Die Inflation ist im Jahresverlauf 2023 sukzessive zurückgegangen. Sie lag im Jahresdurchschnitt 2023 bei 5,9 %. Dabei hat die Inflation weitgehend im ersten Halbjahr 2023 stattgefunden: so ist der monatliche Verbraucherpreisindex von Dezember 2022 bis Juni 2023 um 3,6 Punkte gestiegen, während dieser Index von Juni 2023 bis Dezember 2023 lediglich um weitere 0,6 Punkte gestiegen ist (Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 020 vom 16. Januar 2024, Auswertung des Verbraucherpreisindex). Eingedenk dieser Entwicklung hat der Zinserhöhungszyklus der EZB im September 2023 sein bisheriges Ende gefunden.

b) Branchenbezogene Entwicklung

Der Immobilieninvestmentmarkt war im Jahr 2023 weiterhin stark rückläufig. Insbesondere im Gewerbebereich ist aufgrund der stark gestiegenen Zinsen der Investmentumsatz in 2023 insgesamt erneut stark zurückgegangen auf unter 23 Mrd. €, wovon nur ca. 5,6 Mrd. € auf das Segment Büro entfielen (Quelle: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2024 des Rates der Immobilienweisen). Auch die Flächennachfrage hat angesichts des schwachen konjunkturellen Umfelds gelitten: Insgesamt wurden in den sieben A-Städten Flächen im Umfang von 2,5 Mio. m² (2022: 32,5 Mio. m²) umgesetzt, 30 % davon im 4. Quartal. Zum Jahresende konnte insofern eine gewisse Stabilisierung der Flächennachfrage beobachtet werden. Gleichzeitig verfestigt sich der Trend, dass sich die Flächennachfrage überdurchschnittlich auf moderne Büroflächen in guten Lagen konzentriert, was zu weiter steigenden Mieten in diesem Marktsegment führt, während sich gleichzeitig der Leerstand bei Bestandsflächen moderat erhöht. (Quelle: Deutsche Pfandbriefbank, pbbIX Report Q4/2023 sowie Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2024 des Rates der Immobilienweisen).

Im Bereich Wohnen sind die durchschnittlichen Immobilienpreise im Jahr 2023 erstmals seit Beginn der Erhebung im Jahr 2015 auf Jahresbasis gefallen. So ist der Häuserpreisindex des statistischen Bundesamts von 162,9 Punkten im Vorjahr auf 149,2 Punkte im

Jahr 2023 gesunken. Der Preisrückgang entfiel jedoch weitaus überproportional auf bestehende Wohnimmobilien, während der Index im Neubau lediglich von 148,1 Punkten im Vorjahr auf 144,8 Punkte im Jahr 2023 zurückging. Der Preisrückgang war in ländlichen Regionen besonders ausgeprägt, während die Wohnungspreise in den deutschen Großstädten relativ stabiler waren (Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 114 vom 22. März 2024). Gestützt wird diese Entwicklung von dem persistierenden Wohnraumangel in den Ballungszentren und weiterhin steigenden Mieten (insbesondere im Neubau), was den Preisdruck aufgrund der gestiegenen Zinsen zumindest anteilig kompensiert (Quelle: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2024 des Rates der Immobilienweisen).

Es kann festgestellt werden, dass auch das Jahr 2023 ein weiteres Anpassungsjahr für die Immobilienbranche war. Die Kombination aus gesamtwirtschaftlicher Schwäche, hohen Zinsen und verunsicherten Investoren hat im Investmentmarkt zu einem erneuten Rückgang gegenüber einem bereits schwachen Vorjahr geführt. Eingedenk einer stark rückläufigen Inflation und der Aussicht auf sinkende Leitzinsen in der Eurozone zeichnet sich eine Bodenbildung im Investmentmarkt deutlich ab. Die stark rückläufige Bauaktivität wird mit Zeitversatz zu einem Nachfrageüberhang gerade in den deutschen A-Städten führen, der wiederum die Basis für weiter steigende Mieten und in der Folge sich zumindest stabilisierende Immobilienpreise bilden wird. Überdies wird im Segment Wohnen die steuerliche Förderung von Investitionen mittels einer degressiven AfA einen zusätzlichen positiven Impuls entfalten, der bereits im vierten Quartal 2023 im Ansatz zu beobachten war und der sich seit Verabschiedung des Wachstumschancengesetzes im März 2024 weiter verfestigt hat.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE DES KONZERNS

Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr hat die PANDION-Gruppe Umsatzerlöse (abzgl. Erlösschmälerungen) in Höhe von insgesamt 305.358 T€ erzielt. Im Wesentlichen resultieren die Umsatzerlöse aus den Übergaben der Wohnungsbauprojekte in München Alexisweg (1. BA), in Berlin Böhmisches Viertel (2. Bauabschnitt), der Kölner Projekte im Ehrenveedel (5 Freunde, 9 Freunde), des

Projekts in Leonberg und aus Resteinheiten des Projekts im Zollhafen in Mainz. Des Weiteren wurden im Gewerbebereich das Gewölbe im Böhmisches Viertel in Berlin übergeben sowie Restkaufpreise für die Projekte Franziskanerkloster in Düsseldorf und Prinzenstraße 34 in Berlin vereinnahmt.

Die Bestandserhöhung ist gegenüber dem Vorjahr von 419.931 T€ auf 212.592 T€ im Berichtsjahr deutlich gesunken. Zurückzuführen ist dies auf die umfangreichen Übergaben in 2023. Gleichzeitig war der Ankauf von zur Projektierung vorgesehenen Grundstücksflächen beschränkt auf die Gewerbeprojekte Altenberger Straße und Maarweg in Köln. Die Gesamtleistung hat sich von 577.386 T€ im Vorjahr erneut leicht auf 517.950 T€ im Berichtsjahr reduziert. Wie auch in den Vorjahren wurden 2023 bereits erwirtschaftete Projektmargen im Rahmen von Teilgewinnrealisierungen in Höhe von 74,8 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 2023 erzielte die PANDION-Gruppe ein Betriebsergebnis (= Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern) von 112.031 T€ (Vj. 90.117 T€). Unter Berücksichtigung des Finanzergebnisses (insb. projektbezogene Finanzierungsaufwendungen) beläuft sich das Ergebnis vor Ertragsteuern auf 46.473 T€ (Vj. 61.935 T€).

Zusammenfassende Beurteilung des Geschäftsverlaufs

Die Umsatzerlöse liegen in 2023 im Vergleich zur Planung leicht unter dem im Vorjahr formulierten Ziel. Dies wird jedoch durch eine deutlich höhere Bestandsveränderung überkompensiert, sodass die Gesamtleistung insgesamt oberhalb der Planung liegt. Personalkosten und sonstige betriebliche Aufwendungen liegen in Summe auf Planniveau. Insgesamt liegt das Ergebnis vor Steuern aufgrund des höheren Materialaufwands leicht unterhalb des erwarteten Niveaus.

Vor dem Hintergrund eines sehr schwierigen Marktumfelds stellt sich die Geschäftsentwicklung der PANDION-Gruppe mit ihren Standorten Köln, München, Berlin, Stuttgart, Zossen, Monheim/Rhein und Grünwald im Jahr 2023 durch ihre aus den Bauträgermaßnahmen erzielten Umsatzrenditen (= Betriebsergebnis / Gesamtleistung) von 21,7 % (Vj. 15,5 %) insgesamt positiv dar. Zusammengefasst hat sich die Ertragslage der

PANDION-Gruppe – auch in schwierigem Marktumfeld – weiterhin stabil entwickelt und schließt an die erfolgreiche Entwicklung der Vorjahre an.

Vermögenslage

Aus der folgenden Gegenüberstellung der Bilanzzahlen jeweils zum 31. Dezember 2023 und 2022 sind die im Berichtsjahr eingetretenen Veränderungen ersichtlich:

BILANZ	↗ 31.12.2023		↗ 31.12.2022		↗ Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände	120	0	234	0	-114
Sachanlagen	119.452	7	76.473	5	42.979
Finanzanlagen	6.000	0	5.405	0	595
Vorräte für Grundstücke / unfertige Erzeugnisse abzgl. erhaltene Anzahlungen	1.421.816	88	1.256.378	87	165.437
Forderungen	3.763	0	3.370	0	393
Sonstige Vermögensgegenstände	48.339	3	43.073	3	5.266
Kasse / Bank abzgl. erhaltene Anzahlungen	25.457	2	62.853	4	-37.396
Aktive RAP	756	0	502	0	254
SUMME AKTIVA	1.625.703	100	1.448.289	100	177.414
Kapital	2.500	0	2.500	0	0
Gewinnrücklagen	341	0	341	0	0
Bilanzgewinn / Jahresüberschuss	353.931	22	330.489	23	23.442
Ausgleichsposten anderer Gesellschafter	4.243	0	8.659	1	-4.416
Mezzaninekapital	10.000	1	15.000	1	-5.000
Steuerrückstellungen	9.725	1	18.430	1	-8.705
Sonstige Rückstellungen	37.219	2	32.084	2	5.135
Anleihen	45.000	3	45.000	3	0
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten abzgl. erhaltene Anzahlungen	939.170	58	801.407	55	137.763
Verbindlichkeiten aus L. + L.	38.488	2	37.575	3	913
Sonstige Verbindlichkeiten	106.127	6	89.020	6	17.107
Passive RAP	8	0	2	0	6
Passive latente Steuern	78.951	5	67.782	5	11.169
SUMME PASSIVA	1.625.703	100	1.448.289	100	117.414

Die Zunahme der Sachanlagen ist insbesondere auf den Ankauf eines vermieteten Bestandsobjektes in der Altenberger Straße in Köln zurückzuführen. Das Vorratsvermögen ist aufgrund der Fortführung der im Bau befindlichen Projekte trotz umfangreicher Übergaben fertig gestellter Projekte an Investoren und Erwerber im Geschäftsjahr auf 1.421.816 T€ gewachsen (Vorjahr:

1.256.378 T€) - jeweils unter Berücksichtigung der offen abgesetzten erhaltenen Anzahlungen.

Details zur Entwicklung des Vorratsvermögens sind der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:

STANDORT IN T €	↗ AHK* 01.01.2023	↗ Zugang AHK* 2023	↗ Veränderung NBW** 2023	↗ Veränderung TGR*** 2023	↗ Abgang AHK* 2023	↗ AHK* 31.12.2023
UNFERTIGE PROJEKTE						
Berlin	341.864	87.037	0	1.602	-46.264	384.239
Bonn	27.188	15.733	0	1.629	0	44.550
Düsseldorf	331.188	116.108	0	2.946	0	450.242
Köln	11.5915	12.150	2.216	-1.014	-78.996	50.271
Korntal	9.527	279	0	0	0	9.806
Leonberg	29.548	0	0	-1.061	-28.487	0
München	765.737	127.316	0	50.669	-72.439	871.283
Stuttgart	105.238	10.469	0	0	-98	115.609
SUMME	1.726.205	369.092	2.216	54.771	-226.284	1.926.000
FERTIGE PROJEKTE						
Berlin	1.651	11.377	0	0	-1.050	11.978
Bonn	0	90	0	0	0	90
Köln	0	3.600	0	0	0	3.600
Leonberg	0	5.095	0	0	0	5.095
Mainz	6.314	0	0	0	-6.314	0
SUMME	7.965	20.162	0	0	-7.364	20.763
GELEISTETE ANZAHLUNGEN						
Berlin	40.500	0	0	0	0	40.500
Düsseldorf	37.161	0	0	0	-700	36.461
Köln	49.753	0	-3.753	0	0	46.000
SUMME	127.414	0	-3.753	0	-700	122.961
ERHALTENE ANZAHLUNGEN						
SUMME	-605.206	-42.702	0	0	0	-647.908
SUMME	1.256.378	346.552	-1.537	54.771	-234.348	1.421.816

* AHK = Anschaffungs- und Herstellungskosten

** NBW = Neubewertung

*** TGR = Teilgewinnrealisierung

Finanzlage und Liquidität

Der Finanzbedarf konnte unter anderem aus dem nicht verfügbaren Liquiditätszufluss der Projekte gedeckt werden. Die Finanzierung laufender bzw. neuer Projekte wird durch Kreditinstitute, institutionelle Kreditgeber, durch eine herausgegebene Anleihe in Höhe von insgesamt 45.000 T€ sowie durch eine revolving 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 Bankverbindlich-

keiten belaufen sich auf 939.170 T€ (nach Absetzung der durch Anzahlungen gedeckten Projektfinanzierungen in Höhe von 49.522 T€), inkl. der herausgegebenen Schuldscheindarlehen von insgesamt 65.500 T€ mit einer Laufzeit von 1 bis 6 Jahren. Das Mezzaninekapital valutiert mit 10.000 T€. Der Bestand an weiteren projektgebundenen Investoren-Darlehen, ausgewiesen als sonstige Verbindlichkeiten, betrug 90.391 T€.

Die Eigenkapitalquote (inkl. Mezzaninekapital) der PANDION-Gruppe beträgt 22,9 % nach 24,6 % im Vorjahr bei einer von 1.448.289 T€ im Vorjahr auf 1.625.703 T€ im Geschäftsjahr erhöhten Bilanzsumme.

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

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

		↗ 31.12.2023	↗ 31.12.2022	↗ Veränderung
		TEUR	TEUR	TEUR
1	Konzernjahresüberschuss	33.371	42.929	-9.558
2	+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.253	2.655	598
3	+ Zunahme der Rückstellungen (inkl. passive latente Steuern)	16.303	4.567	11.736
4	- Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-171.351	-286.706	115.355
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	793	21.739	-20.946
6	+/- Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	13	10	3
7	+ Zinsaufwendungen / Zinserträge	65.558	28.182	37.376
8	+ Ertragsteueraufwand	1.935	3.230	-1.295
9	-/+ Veränderung passive Rechnungsabgrenzungsposten	6	2	4
10	-/+ Ertragsteuerzahlungen	-10.640	-22.407	11.767
11	= Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-60.759	-205.799	145.040
12	- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-46.727	-38.407	-8.320
13	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0	0
14	- übernommene Verluste aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	0	0	0
15	+ erhaltene Zinsen	1.327	633	694
16	= Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-45.400	-37.774	-7.626
17	+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz)Krediten	295.996	232.931	63.065
18	- Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz)Krediten	-158.232	-50.616	-107.616
19	+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Mezzaninekapital	0	7.500	-7.500
20	- Auszahlungen aus der Rückführung von Mezzaninekapital	-5.000	-10.152	5.152
21	+ Einzahlungen aus der Aufnahme von sonstigen projektbezogenen Darlehen	43.467	10.965	32.502
22	- Auszahlungen auf der Tilgung von sonstigen projektbezogenen Darlehen	-26.240	0	-26.240
23	- gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-10.000	-10.000	0
24	+/- Veränderung des Ausgleichspostens fremder Gesellschafter	-4.344	-192	-4.152
25	- gezahlte Zinsen	-66.885	-28.815	-38.070
26	= Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	68.762	151.621	-82.859
27	zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus 11, 16 und 26)	-37.397	-91.952	54.555
28	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	62.854	154.806	-91.952
29	= Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus 27 und 28)	25.457	62.854	-37.397

Im Geschäftsjahr 2023 erwirtschaftete die PANDION-Gruppe einen deutlichen Jahresüberschuss, was neben den erhaltenen nicht verfügbaren Anzahlungen für die in Bau befindlichen Projekte sowie einem Aufbau der Rückstellungen zu einem entsprechenden Geldzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit führte. Durch den fortgeführten Bau von drei großen Bürogebäuden erhöhten sich die Vorräte deutlich. Das Einwerben von Projektfinanzierungen von Kreditinstituten und institutionellen Kreditgebern hat eine stabile Finanzausstattung der PANDION-Gruppe gewährleistet.

Die Liquidität der PANDION-Gruppe war im Geschäftsjahr stets gesichert.

Ertragslage

Die Ertragslage und die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr sind aus der nachfolgenden Gegenüberstellung der Gewinn- und Verlustrechnungen für die Geschäftsjahre 2023 und 2022 ersichtlich:

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	↗ 31.12.2023		↗ 31.12.2022		↗ Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	305.358	59	157.455	27	147.903	94
Bestandsveränderungen	212.592	41	419.931	73	-207.339	-49
Gesamtleistung	517.950	100	577.386	100	-59.436	-10
Materialaufwand	-361.235	-70	-450.486	-78	89.251	20
Rohertrag	156.715	30	126.900	22	29.815	23
Sonstige Erträge	1.739	1	11.826	2	-10.087	-85
Personalaufwand	-24.792	-5	-24.080	-4	-712	-3
Abschreibungen	-3.253	-1	-2.684	0	-569	-21
sonstige Aufwendungen	-18.379	-4	-21.845	-4	3.466	16
Betriebsergebnis	112.031	22	90.117	16	21.914	24
sonstige Zinserträge	1.328	0	633	0	695	110
Zinsaufwendungen	-66.886	-13	-28.815	-5	-38.071	-132
Finanzergebnis	-65.558	-13	-28.182	-5	-37.376	-133
Ergebnis vor Ertragssteuern	46.473	9	61.935	11	-15.463	-25
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-13.102	-3	-19.006	-3	5.905	31
Jahresüberschuss	33.371	7	42.929	7	-9.558	-22

Aufgrund der Fertigstellung und Übergabe mehrerer Wohnungsbauprojekte erhöhten sich die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr von 157.455 T€ auf insgesamt 305.358 T€. Der Ankauf der zur Projektierung bestimmten Grundstücke in Köln (Altenberger Straße und Maarweg) sowie die Fortführung der im Bau befindlichen Projekte führten zu einer Bestandserhöhung 2023 von 212.592 T€ nach 419.931 T€ im Vorjahr. Die Gesamtleistung des Berichtsjahres sank geringfügig auf 517.950 T€ (Vj. 577.386 T€).

Auf Grund des geringen Anteils von Ankäufen an der Gesamtleistung stieg die Rohertragsmarge (= Rohertrag / Gesamtleistung) auf 30,3 % im Jahr 2023 gegenüber 22,0 % im Jahr 2022.

Der Personalstand lag im Geschäftsjahr 2023 ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres. Insofern erhöhten sich auch die Personalaufwendungen nur moderat um 3 % auf insgesamt 24.792 T€ (Vj. 24.080 T€).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahr um 16 % von 21.845 T€ auf 18.379 T€. Wesentliche Ursache hierfür waren geringere Aufwendungen für Werbe- und Repräsentationskosten sowie für Verkaufsprovisionen.

Aufgrund der stark gestiegenen Leitzinsen haben sich die Finanzierungskosten deutlich erhöht, was sich in einer signifikanten Verschlechterung des Finanzergebnis von -28.182 T€ auf - 65.558 T€ im Berichtsjahr niederschlägt.

Trotz des schwierigen Marktumfeldes konnte auch im Berichtsjahr 2023 ein substanzielles Konzernergebnis vor Steuern erwirtschaftet werden, welches sich im Vergleich zum Vorjahr weitgehend

planmäßig um 15.463 T€ auf 46.473 T€ reduziert hat. 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 durch stabile wirtschaftliche und soziodemografische Entwicklungen auszeichnen.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Neben den vorab genannten finanziellen Leistungsindikatoren sind bei der PANDION-Gruppe auch nicht-finanzielle 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 Konzeption, Planung und Erstellung der Immobilienprojekte wird den Markterwartungen an Innovation, Nachhaltigkeit und Umweltbelange (Energieeffizienz, Nutzung erneuerbarer Energien, umweltfreundliche Baustoffe, ressourcensparende Holz- Hybrid-Konstruktionen, Zertifizierungen etc.) entsprechend den aktuellen Baustandards und mittels innovativer Verfahren Rechnung getragen.

Des Weiteren bietet die PANDION-Gruppe ihren Mitarbeiterinnen und 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, die sich bereits im Jahr 2022 angesichts von Ukraine-Krieg, Inflation und Zinserhöhungen deutlich abgekühlt hatten, waren auch im Geschäftsjahr weiterhin stark eingetrübt. Dies führte dazu, dass der Abverkauf von in der Realisierung befindlichen Projekten aktuell deutlich mehr Zeit als in früheren Jahren in Anspruch nimmt und überdies das Preisgefüge für Gewerbeimmobilien aufgrund einer mit dem Zinsniveau erhöhten Renditeerwartung spürbar unter Druck geraten ist. Gleichzeitig hat die aktuelle Marktsituation dazu geführt, dass deutlich weniger Projekte realisiert werden und es absehbar zu einer Verknappung des Angebots bei einem konstant hohen Bedarf an hochwertigen Wohn- und Gewerbeflächen in guten Lagen in den A-Städten kommen wird. In einem sich erholenden Markt ergibt sich die Chance, bei einer anspruchsvollen Nachfrage über knappe, attraktive Produkte zu verfügen und Projekte zu wirtschaftlich vorteilhaften Konditionen veräußern zu können. Im Segment

Wohnen wird dies unterstützt durch die steuerliche Förderung von Investitionen mittels einer degressiven AfA, welche die Rentabilität von Neubauinvestitionen für Kapitalanleger spürbar verbessert. Entsprechend hat bereits die Ankündigung der degressiven AfA im vierten Quartal 2023 zu einer deutlichen Belebung der Verkäufe im Segment Wohnen geführt. Seit der Verabschiedung des Wachstumschancengesetzes im März 2024 hat sich dieser Effekt noch einmal nachhaltig verstärkt.

Als Folge der nachlassenden Bautätigkeit hat sich die Konkurrenz in Bezug auf die Auftraggeberseite reduziert. Entsprechend ist die Auslastung bei vielen Bauunternehmen rückläufig. In Kombination mit rückläufigen Energie- und Materialpreisen sind die durchschnittlichen Baukosten seit Anfang 2023 kaum noch gestiegen und bei Neuvergaben konnten (mit Ausnahme des Gewerks technische Gebäudeausstattung) zunehmend auch Vergabegewinne realisiert werden. 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 Marktsprache gewährleistet und wirtschaftliche Vergabekonditionen forciert werden.

Für die von der PANDION-Gruppe geplanten Projektentwicklungen und deren Realisierung, insbesondere bei Quartiersentwicklungen, 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, worin gerade bei den großen Quartiersentwicklungen in Köln und Düsseldorf eine besondere Stärke der PANDION liegt. Baurechtschaffungen in politisch und behördlich nicht einschätzbaren Lagen (z.B. in Berlin) steht das Unternehmen zurückhaltend gegenüber. Hierdurch steuert die PANDION-Gruppe das Baurechtsrisiko gezielt auf ein unternehmenspolitisch kalkulierbares Maß.

Darüber hinaus könnte die Entwicklung der Marktzinsen einen erheblichen Einfluss auf die Finanzlage der PANDION-Gruppe haben. Anhaltend hohe Marktzinsen wie im Geschäftsjahr können insgesamt zu höheren Finanzierungskosten für die Entwicklung von Grundstücksflächen und die Durchführung von Baumaßnahmen führen sowie den Druck auf das Preisgefüge insbesondere für Gewerbeimmobilien hochhalten, was in der Folge zu einer Reduzierung von Gewinnmargen führen würde. Die sich für die Eurozone abzeichnende Aussicht auf sinkende Marktzinsen eröffnet gleichzeitig die Chance, dass der Investmentmarkt bei sinkendem Renditedruck wieder in Bewegung kommt und dass die Finanzierungskosten der PANDION-Gruppe perspektivisch wieder moderat sinken könnten. Sich stabilisierende Verkaufsumsätze und Finanzierungskosten könnten insofern zu einer Stärkung 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 reduzieren. Dies ist aktuell jedoch nicht erkennbar.

Trotz der vorskizzierten Unsicherheiten bzgl. Marktzinsen, Kostensteigerungen und weiterhin gedämpfter Investitionstätigkeit ist nach Einschätzung von PANDION das Marktumfeld für Immobilien fundamen-

tal intakt. Gerade in Krisenzeiten stellen Immobilien nach wie vor sichere und inflationsgeschützte Anlagen dar. Aufgrund der günstigen Einstandspreise bei den meisten der von PANDION erworbenen Grundstücke und den seit dem Ankauf stark gestiegenen Preisen können die erhöhten Finanzierungskosten und der Preisdruck auf Gewerbeimmobilien wirtschaftlich abgedeckt werden. Die aktuell erwarteten Baukosten zum Berichtsstichtag wurden sämtlich bereits in den Kalkulationen von PANDION berücksichtigt. Eine weitere Baukostensteigerung wird im aktuellen Marktumfeld nicht erwartet. Im Ergebnis stehen die sich im Portfolio von PANDION befindlichen Projekte zum Großteil wirtschaftlich besser da, als zum Ankauf kalkuliert.

Ukraine-Krieg

Der Ukraine-Krieg hat weiterhin 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 Dieselmotoren, haben sich bereits seit Anfang des Jahres 2023 wieder umgekehrt, so dass die durchschnittlichen Baukosten im Jahr 2023 kaum noch gestiegen sind und bei Neuvergaben (mit Ausnahme des Gewerks technische Gebäudeausstattung) zunehmend auch Vergabegewinne realisiert werden konnten. Die allgemeine Verunsicherung aufgrund des Ukraine-Krieges hält weiterhin an, wenngleich sich Investoren und Kunden spürbar an die Situation gewöhnen und auch unter dieser Rahmenbedingung sukzessive wieder größere Investitionsentscheidungen treffen. Die Marketing- und Vertriebstätigkeiten verbleiben auf einem erhöhten Niveau, um die Chancen eines sich stabi-

lisierenden Marktes bestmöglich nutzen zu können.

Rechtstreitigkeiten und risikobehaftete Sachverhalte

Im Geschäftsjahr wurden Schadensersatzansprüche von Erwerbern bzw. Wohnungseigentümergeinschaften bei ehemaligen Projekten gerichtlich angemeldet bzw. bereits laufende gerichtliche Verfahren fortgesetzt. Des Weiteren wurden einzelne Rechtsstreitigkeiten mit den beteiligten Unternehmen 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 auf die vier Standorte Köln (inkl. der Städte Düsseldorf und Bonn), Berlin, München und Stuttgart zu fokussieren und die dortige Marktposition zu verfestigen. Mittelfristig ist eine regionale Ausweitung auf weitere deutsche A-Städte möglich, aber aktuell nicht geplant.

Die PANDION-Gruppe beabsichtigt die Fokussierung auf ihre Kernsegmente freifinanziertes Wohnen und Büro in den Top-Lagen deutscher A-Städte konsequent weiterzuverfolgen. Um eine attraktive Durchmischung zu gewährleisten, wird im Rahmen der großen Quartiersentwicklungen (insb. in Köln und in Düsseldorf) anteilig auch Baurecht für weitere Nutzungsarten geschaffen. Diese Teilflächen werden in der

Regel aber nicht durch PANDION realisiert, sondern an andere, hierauf spezialisierte Unternehmen weitergegeben. Aufgrund der starken Marktpositionen in den Kernmärkten konnte die PANDION-Gruppe in den vergangenen Jahren Grundstücke zu attraktiven Preisen erwerben und geht davon aus, auch zukünftig von diesem Wettbewerbsvorteil 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 sind die Themen Nachhaltigkeit und Innovation. PANDION ist fest davon überzeugt, dass Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit Hand in Hand gehen. Daher 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 setzt das Unternehmen auf modernste Technologien und innovative Lösungen, um energieeffiziente Gebäude zu schaffen und Ressourcen optimal zu nutzen. Für die dafür erforderliche Grundlagenarbeit hat PANDION einen ESG-Beauftragten (Nachhaltigkeit) sowie die PANDION Engineering (Innovation) eingerichtet. Flankierend wird die Digitalisierung von Prozessen und Datenhaltung durch die IT-Abteilung intensiv vorangetrieben.

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 erneut steigen (Wohnen) bzw. die Preisrückgänge der letzten zwei Jahre sukzessive wieder auf-

holen (Gewerbe) werden. In diesem Zuge wird auch der Transaktionsmarkt zunächst für Wohn- und zeitversetzt auch für Gewerbeimmobilien wieder in ein neues Gleichgewicht kommen. Um auf die marktseitige Erholung vorbereitet zu sein hat PANDION seine Vertriebsaktivitäten weiter intensiviert. Gerade auf Seiten der Wohnimmobilien tragen diese Bemühungen bereits Früchte. Ähnliche Effekte sind aufseiten der Büovermietung absehbar, wohingegen für den Gewerbeinvestmentmarkt erwartet wird, dass dieser erst mit Zeitversatz zum Vermietungsmarkt wieder anspringen wird. 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 hat den Wachstumspfad der vergangenen Jahre bewusst verlassen und fokussiert sich derzeit auf eine Stabilisierung des Geschäfts, um im aktuellen Umfeld eine ausgewogene Bilanz- und Finanzierungsstruktur zu gewährleisten. Das Unternehmen wird – gerade bei den sehr großen Quartieren in Köln und Düsseldorf – entlang des weiteren Entwicklungsprozesses prüfen, inwieweit Teilgrundstücke an andere Entwickler weitergegeben werden können. Der selektive Ankauf weiterer Liegenschaften wird nur verfolgt, sofern hierdurch Lücken in der Entwicklungspipeline zu sehr vorteilhaften Konditionen geschlossen werden können. Das Unternehmen geht davon aus, dass der Mitarbeiterstamm von PANDION zunächst nicht weiter anwachsen wird. Aus in Projektierung befindlichen Bauprojekten erwartet die Gruppe künftig Umsatzerlöse von über 6 Mrd. €. Basierend auf den Erfahrungen der Vergangenheit ist mit einer weitgehend plangemäßen Fertigstellung und Übergabe der Bauprojekte sowie mit nur geringfügigen Einnahmeausfällen zu rechnen. Etwaige Unterdeckungen von Projekten zeichnen sich derzeit nicht ab.

Geplant ist für das Geschäftsjahr 2024 ein Umsatzvolumen von rund 900 Mio. € einhergehend mit einer steigenden Gesamtleistung. Der Vorstand erwartet für das Geschäftsjahr 2024 ein Ergebnis vor Steuern in Höhe von rd. 50 Mio. €, das sich somit ungefähr auf dem Niveau des Jahres 2023 befindet.

04

↗ JAHRES-
ABSCHLUSS

KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2023 – AKTIVA

	31.12.2023		31.12.2022	
	EUR		EUR	
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. entgeltlich erworbene Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	98.419,00		178.225,00	
2. Markenrecht	22.228,00	120.647,00	55.556,00	233.781,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und Bauten	98.993.391,42		54.910.880,50	
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.852.102,15		21.535.125,15	
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	606.478,76	119.451.972,33	26.522,35	76.472.528,00
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen	409.766,30		374.766,30	
2. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	2,00		2,00	
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	5.590.000,00	5.999.768,30	5.030.000,00	5.404.768,30
		125.572.387,63		82.111.077,30
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Vorräte				
1. Unfertige Projekte	1.925.999.308,25		1.726.205.303,77	
2. Fertige Projekte	20.763.308,95		7.965.160,00	
3. Geleistete Anzahlungen	122.961.321,52		127.414.110,87	
4. Erhaltene Anzahlungen auf Vorräte	-647.907.738,18	1.421.816.200,54	-605.206.436,66	1.256.378.137,98
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.762.808,83		3.370.062,25	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	48.339.039,65	52.101.848,48	43.073.314,00	46.443.376,25
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	74.978.487,19		235.270.617,74	
./ durch Anzahlungen gedeckte Projektfinanzierungen	-49.521.722,09	25.456.765,10	-172.417.118,06	62.853.499,68
		1.499.374.814,12		1.365.675.013,91
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
		755.867,45		502.492,15
SUMME AKTIVSEITE		1.625.703.069,20		1.448.288.583,36

KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2023 – PASSIVA

	31.12.2023		31.12.2022	
	EUR		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				
		353.930.707,21		330.489.098,32
IV. Nicht beherrschende Anteile				
		4.243.499,01		8.659.008,61
		361.014.848,22		341.988.748,93
B. MEZZANINEKAPITAL				
		10.000.000,00		15.000.000,00
C. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Steuerrückstellungen	9.724.654,54		18.429.824,25	
2. sonstige Rückstellungen	37.218.925,67		32.084.140,12	
		46.943.580,21		50.513.964,37
D. VERBINDLICHKEITEN				
1. Anleihe		45.000.000,00		45.000.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	988.692.299,37		973.823.578,60	
./ durch Anzahlungen gedeckte Projektfinanzierungen	-49.521.722,09	939.170.577,28	-172.417.118,06	801.406.460,54
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		38.487.832,28		37.574.572,11
4. sonstige Verbindlichkeiten		106.126.529,44		89.020.360,87
		1.128.784.939,00		973.001.393,52
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
		8.678,42		2.162,84
F. PASSIVE LATENTE STEUERN				
		78.951.023,35		67.782.313,70
SUMME PASSIVSEITE		1.625.703.069,20		1.448.288.583,36

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	2023		2022	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		305.357.886,53		157.454.630,68
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		212.592.153,44		419.931.154,19
3. Gesamtleistung		517.950.039,97		577.385.784,87
4. sonstige betriebliche Erträge		1.738.616,14		11.825.820,50
5. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	359.234.290,01		441.068.781,16	
b) Kosten der Warenabgabe	1.966.789,43		9.627.672,31	
c) Aufwendungen für bezogene Leistungen	33.468,87	361.234.548,31	-210.280,64	450.486.172,83
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	21.794.071,07		21.263.439,13	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.997.927,41	24.791.998,48	2.816.885,69	24.080.324,82
7. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.252.587,65		2.654.736,81	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	0,00	3.252.587,65	29.309,50	2.684.046,31
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		18.355.060,02		21.815.404,12
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.327.569,99		633.412,06
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		66.885.526,11		28.814.951,82
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag				
a) laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.935.521,87		3.229.881,75	
b) latente Steuern	11.166.031,32	13.101.553,19	15.775.671,09	19.005.552,84
12. Ergebnis nach Steuern		33.394.952,34		42.958.564,69
13. sonstige Steuern		24.407,44		29.356,06
14. Konzernjahresüberschuss		33.370.544,90		42.929.208,63
15. Anteil nicht beherrschender Anteile am Konzernergebnis		71.063,99		44.664,91
16. Konzerngewinn		33.441.608,89		42.973.873,54
17. Konzerngewinnvortrag		330.489.098,32		297.515.224,78
18. Ergebnisverwendung		-10.000.000,00		-10.000.000,00
19. Konzernbilanzgewinn		353.930.707,21		330.489.098,32

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	↗ 2023	↗ 2022
	TEUR	TEUR
I. CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Periodenergebnis	33.371	42.929
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.253	2.655
+ Zunahme der Rückstellungen (inkl. passive latente Steuern)	16.303	4.567
Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	-171.351	-286.706
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	13	10
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	793	21.739
+ Zinsaufwendungen	65.558	28.182
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungsposten	6	2
+ Ertragsteueraufwand	1.935	3.230
- Ertragsteuerzahlungen	-10.640	-22.407
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-60.759	-205.799
II. CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-46.727	-38.407
+ Erhaltene Zinsen	1.327	633
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-45.400	-37.774
III. CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und Aufnahme von (Finanz-)Krediten	295.996	232.931
- Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-158.232	-50.616
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Mezzaninekapital	0	7.500
- Auszahlungen aus der Rückführung von Mezzaninekapital	-5.000	-10.152
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von sonstigen projektbezogenen Darlehen	43.467	10.965
- Auszahlungen auf der Tilgung von sonstigen projektbezogenen Darlehen	-26.240	0
- Gezahlte Zinsen	-66.885	-28.815
- Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-10.000	-10.000
- Veränderung des Ausgleichspostens fremder Gesellschafter	-4.344	-192
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	68.762	151.621

	↗ 2023	↗ 2022
	TEUR	TEUR
IV. FINANZMITTELFONDS AM ENDE DER PERIODE		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensummen I. - III.)	-37.397	-91.952
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	62.854	154.806
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	25.457	62.854

V. ZUSAMMENSETZUNG DES FINANZMITTELFONDS

	↗ 2023	↗ 2022
	TEUR	TEUR
Liquide Mittel	74.979	235.271
abzgl. projektbezogene Bankverbindlichkeiten	-49.522	-172.417
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds	25.457	62.854

ENTWICKLUNG DES KONZERN-ANLAGEVERMÖGENS

im Geschäftsjahr 2023

in EUR	↗ ANSCHAFFUNGS- ODER HERSTELLUNGSKOSTEN				↗ KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN				↗ BUCHWERTE		
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2023	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
1. Entgeltlich erworbene Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	977.520,37	28.731,22	70.407,07	0,00	935.844,52	799.295,37	108.500,22	70.370,07	837.425,52	98.419,00	178.225,00
2. Markenrecht	500.000,00	0,00	0,00	0,00	500.000,00	444.444,00	33.328,00	0,00	477.772,00	22.228,00	55.556,00
	1.477.520,37	28.731,22	70.407,07	0,00	1.435.844,52	1.243.739,37	141.828,22	70.370,07	1.315.197,52	120.647,00	233.781,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und Bauten	57.276.246,46	45.216.068,82	0,00	0,00	102.492.315,28	2.365.365,96	1.133.557,90	0,00	3.498.923,86	98.993.391,42	54.910.880,50
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	29.466.362,57	281.008,44	654.746,82	13.256,09	29.105.880,28	7.931.237,42	1.977.201,53	654.660,82	9.253.778,13	19.852.102,15	21.535.125,15
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	26.522,35	606.478,76	13.266,26	-13.256,09	606.478,76	0,00	0,00	0,00	0,00	606.478,76	26.522,35
	86.769.131,38	46.103.556,02	668.013,08	0,00	132.204.674,32	10.296.603,38	3.110.759,43	654.660,82	12.752.701,99	119.451.972,33	76.472.528,00
III. Finanzanlagen											
1. Beteiligungen	374.766,30	35.000,00	0,00	0,00	409.766,30	0,00	0,00	0,00	0,00	409.766,30	374.766,30
2. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	172.500,00	0,00	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	5.030.000,00	560.000,00	0,00	0,00	5.590.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.590.000,00	5.030.000,00
	5.577.266,30	595.000,00	0,00	0,00	6.172.266,30	172.498,00	0,00	0,00	172.498,00	5.999.768,30	5.404.768,30
SUMME	93.823.918,05	46.727.287,24	738.420,15	0,00	139.812.785,14	11.712.840,75	3.252.587,65	725.030,89	14.240.397,51	125.572.387,63	82.111.077,30

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

in EUR	↗ Eigenkapital des Mutterunternehmens					↗ Nicht beherrschende Anteile					
	Gezeichnetes Kapital	Gewinnrücklagen			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
	Stammaktien	gesetzliche Rücklage	andere Gewinnrücklagen	Summe							
Stand am 31. Dezember 2022	2.500.000,00	337.347,57	3.294,43	340.642,00	330.489.098,32	0,00	333.329.740,32	8.659.008,61	0,00	8.659.008,61	341.988.748,93
Ausschüttung/Dividende	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-10.000.000,00	-10.000.000,00	0,00	0,00	0,00	-10.000.000,00
Sonstige Veränderungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4.344.445,61	0,00	-4.344.445,61	-4.344.445,61
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag		0,00	0,00	0,00	0,00	33.441.608,89	33.441.608,89	0,00	-71.063,99	-71.063,99	33.370.544,90
Stand am 31. Dezember 2023	2.500.000,00	337.347,57	3.294,43	340.642,00	330.489.098,32	23.441.608,89	356.771.349,21	4.314.563,00	-71.063,99	4.243.499,01	361.014.848,22

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 § 266 bzw. § 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 ähnliche 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 31.12.2023 wurden alle Gruppengesellschaften, deren Anteile zum 31.12.2023 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:

Die PANDION Real Estate GmbH hat im abgelaufenen Geschäftsjahr alle Anteile an der PANDION Beuthstraße GmbH, an der PANDION Wallstraße GmbH, an der PANDION Conrad 29 GmbH sowie an der PANDION XII GmbH erworben. Des Weiteren wurden im Geschäftsjahr die Enkelgesellschaften PANDION Office vier GmbH, PANDION III GmbH, Klostergärten Projektverwaltungs GmbH, PANDION Office drei GmbH, PANDION I GmbH, PANDION Gallwitz Projektverwaltungs GmbH, PANDION Belvedere Projektverwaltungs GmbH, PANDION Vista Projektverwaltungs GmbH, PANDION Wallstraße GmbH, PANDION XII GmbH, PANDION Conrad 29 GmbH, PANDION Beuthstraße GmbH und die PANDION Flux Verwaltungs GmbH auf die PANDION Real Estate GmbH verschmolzen. Die PANDION Flux Projektgesellschaft mbH & Co. KG ist auf die die PANDION Real Estate GmbH angewachsen.

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

Vollkonsolidierte Unternehmen

Folgende 44 Unternehmen wurden zum 31.12.2023 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
SIEBENGEIRGE 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 VISTA GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Zossen
PANDION Riem München GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Grünwald
PANDION OFFICEHOME Altenberger Straße GmbH & Co. KG (vormals PANDION Rheinland V GmbH & Co. KG)	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim
PANDION Prinzessinnenstraße GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Zossen
PANDION Rheinland Projektverwaltungs GmbH	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim/Rhein
PANDION Albertussee GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim/Rhein
PANDION Klostergärten GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim/Rhein
PANDION Rosenberg Duo Stuttgart GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Grünwald
PANDION City Selection Stuttgart GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Grünwald
PANDION Franziskanerkloster GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim/Rhein
PANDION Silberburg Höfe Stuttgart GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Grünwald
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 & Co. KG (vormals PANDION XI GmbH)	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim/Rhein
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	Enkelgesellschaft	100,00	Grünwald
PANDION Rheinland I GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim/Rhein
PANDION GERMERSHEIMER STRASSE MÜNCHEN GMBH & CO. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Grünwald
PANDION Hallesches Ufer GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Zossen
PANDION Wolframstraße Stuttgart 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 & Co. KG (vormals PANDION Belsenpark GmbH)	Enkelgesellschaft	94,90	Monheim/Rhein
PANDION OFFICEHOME Oststraße GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Monheim/Rhein
PANDION Stuttgart Flint Areal GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Grünwald
PANDION Stuttgart II GmbH & Co. KG	Enkelgesellschaft	100,00	Grünwald
Objekt Fischerhüttenstraße GmbH & Co. KG**	Enkelgesellschaft	75,00	Zossen
PANDION Bahnhofstraße GmbH***	Enkelgesellschaft	85,00	Zossen

Assoziierte Unternehmen

Zum 31.12.2023 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 2023 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 zu Grunde gelegt.

V. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

AKTIVA

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 Rechte ausgewiesen, die entsprechend ihrer voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer von in der Regel 3 Jahren abgeschrieben werden. Das Recht zur Nutzung des Markennamen „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 Angaben gemäß § 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 Vorjahr wurden bei einem bereits veräußerten Gewerbeobjekt die konzerneinheitlich definierten Schwellenwerte bzgl. des Baufortschritts und des Sicherheitsabschlags reduziert. Diese punktuelle Anpassung der Bewertungsparameter war sachlich vertretbar, da der abgeschlossene Verkaufsprozess und die Vereinnahmung von Teilen des Kaufpreises ein ausreichendes Maß an Sicherheit für diese Abweichung war. Der bilanzierte Teilgewinn war 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 2023 und den Vorjahren in Höhe von insgesamt 79,2 Mio. € ermittelten Differenzen aus der Neubewertung (vor latenten Steuern) der Grundstücke ausgewiesen.

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

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** (im Wesentlichen Restkaufpreistraten 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 7.997.347,71 € bilanziert. Die Verzinsung der Darlehen erfolgt mit 3,0 % p.a. und ab dem 01.07.2023 mit 3,5 % p.a., ohne Gewährung von Sicherheiten. Im Geschäftsjahr haben sich die im Vorjahr bestehenden Darlehen um 1.454.200,18 € reduziert. 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).

Rechnungsabgrenzungsposten

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** enthält Gebühren für ein Darlehen zur Finanzierung einer dem Anlagevermögen zuzuordnenden Liegenschaft in Höhe von 236.805,56 € für den Zeitraum bis zum 31.01.2026.

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, 2022 und 2023.

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 Vorunternehmen, Erwerbern, Wohnungseigentümergeinschaften etc.

Verbindlichkeiten

Unter den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind Steuerverbindlichkeiten in Höhe von 3.346.721,82 € (Vj. 4.120,2 T€) enthalten.

In dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel sind die einzelnen **Verbindlichkeiten** nach den Restlaufzeiten aufgliedert.

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	939.170.577,28 (801.406.460,54)	361.613.843,44 (451.087.192,04)	577.556.733,84 (350.319.268,50)	1.275.571,35 (1.639.131,51)
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	38.487.832,28 (37.574.572,11)	38.487.832,28 (37.574.572,11)		
4. sonstige Verbindlichkeiten	106.126.529,44 (89.020.360,87)	47.082.959,96 (50.827.680,95)	59.043.569,48 (38.192.679,92)	
GESAMT	1.128.784.939,00 (973.001.393,52)	447.184.635,68 (539.489.445,10)	681.600.303,32 (433.511.948,42)	1.275.571,35 (1.639.131,51)

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 %
Gewerbsteuer Köln	16,63 %
Gewerbsteuer München	17,15 %
Gewerbsteuer Berlin	14,35 %
Gewerbsteuer Stuttgart	14,70 %
Gewerbsteuer Zossen	9,45 %
Gewerbsteuer Monheim	8,75 %
Gewerbsteuer Grünwald	8,40 %

Die latenten Steuern betragen zum 31.12.2023 78.951 TEUR (Saldo) und entwickelten sich wie folgt:

	↗ Stand 01.01.2023	↗ Zuführung	↗ Auflösung	↗ Stand 31.12.2023
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Aktive latente Steuern	-1.295	816	-2.705	-3.184
Passive latente Steuern	69.077	11.739	1.319	82.135

	Aktive	Passive		↗ Summe
	latente Steuer	latente Steuer		
	↗ aus Verlust-	↗ aus Teilgewinn	↗ aus	↗ aus
	vorträgen	realisierungen	Neubewertung	Gemeinkosten
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Albertussee	-636.888,00	723.979,50		87.091,50
Bahnhofstraße			3.296.404,47	3.296.404,47
Belsenpark			8.661.316,47	8.661.316,47
Böhmisches				
Viertel, I KG	-1.792.507,50	2.725.150,50		932.643,00
Gallwitz		400.326,75		400.326,75
Völklinger Straße	-276.141,25	538.994,50		262.853,25
Siebengebirge	-478.966,82	65.727.512,25		65.248.545,42
Gemeinkosten				61.842,49
SUMME	-3.184.503,57	70.115.963,50	11.957.720,94	61.842,49
				78.951.023,35

VI. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

	↗ 2023	↗ 2022
	in Mio. €	in Mio. €
Bauträgerumsätze (inkl. Erlösschmälerungen)	298,6	152,3
Vermittlungsumsätze	0,5	0,5
Umsätze aus Verwaltungsdienstleistungen	1,9	1,4
Vermietungsumsätze	3,7	2,6
Umsätze Boardinghouse	0,6	0,6
sonstige Umsätze	0,1	0,1
SUMME	305,4	157,5

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 2023 insgesamt 190 TEUR und entfällt auf folgende Leistungsbereiche:

- ↗ Abschlussprüfungsleistungen: 185 TEUR
- ↗ andere Bestätigungsleistungen: 5 TEUR

Im Geschäftsjahr 2023 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 2023 wie folgt zusammengesetzt:

- ↗ Herr Joachim Plesser, Ratingen (Mitglied und Vorsitzender bis zum 28.06.2023)
- ↗ Herr Stefan Ermisch, München (Mitglied und Vorsitzender ab dem 28.06.2023)
- ↗ Frau Tina Kleingarn, Frankfurt (Mitglied und stellvertretende Vorsitzende ab dem 28.06.2023)
- ↗ Herr Friedhelm Keck, Königswinter
- ↗ Herr Klaus Verhufen, Köln

In 2023 waren **durchschnittlich 206 Arbeitnehmer** bei den Gesellschaften der PANDION-Gruppe tätig. Von den Arbeitnehmern waren durchschnittlich 172 im Projektbereich und 34 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 31.12.2023 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. 314,6 Mio. EUR, davon 148,8 Mio. EUR für das nächste Jahr. Von den 314,6 Mio. EUR entfallen rd. 302,4 Mio. EUR auf zu leistende Kaufpreise für Grundstücksankäufe (inkl. Grunderwerbsteuer) in Köln, Düsseldorf und Stuttgart.

Aus dem Bilanzgewinn der Muttergesellschaft soll eine Gewinnausschüttung in Höhe von 5.000 TEUR 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 Einzelgesellschaften PANDION Gallwitz GmbH & Co. KG, Monheim am Rhein (AG Düsseldorf, HRA 24723) und PANDION I Projektgesellschaft mbH & Co. KG, Zossen (AG Potsdam, HRA 7292 P) wurden in den vorliegenden Konzernabschluss einbezogen, so dass sie gemäß § 264b HGB von der Prüfung und Offenlegung ihres Jahresabschlusses befreit sind.

VIII. NACHTRAGSBERICHT

Es haben sich keine berichtspflichtigen Sachverhalte ergeben.

➤ BESTÄTIGUNG DES VORSTANDS

05

Der Vorstandsvorsitzende der beauftragenden PANDION AG bestätigt den vom Unternehmen aufgestellten und inzwischen von der DORNACH 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 2023 mit einer Bilanzsumme von 1.625.703 TEUR und den beigefügten Konzernlagebericht wie folgt:

Köln, den 17. Mai 2024

PANDION AG



(Reinhold Knodel)
– Vorstandsvorsitzender –



(Dr. Philipp Holtschmidt)
– Kaufmännischer Vorstand –

➤ 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 2023, der Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 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 2023 sowie seiner Er-tragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses 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 falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkrafttreten 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Köln, den 24. Mai 2024

DORNBACH GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Schewiola	Brendt
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

➤ FINANZKALENDER

06

Veröffentlichung Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2023	30. Juni 2024
Veröffentlichung der Projektlisten zum 30. Juni 2024	Bis zum 31. August 2024
Veröffentlichung der vorläufigen Prognose für das Gesamtjahr 2024	Bis zum 31. Dezember 2024

BILDNACHWEISE

HG Esch Photography: Cover, 10, 11 (PANDION DOXX und OFFICEHOME The Shelf), 18, 19

Simon Büttner: 05, 10, 11 (People), 12, 13, 14, 15, 16, 17 (People), 31

Sabrina Rothe: 16, 17 (Niederlassung Köln und Berlin)

Saskia Wehler: 16, 17 (Niederlassung München)

Jörg Jäger: 17 (Niederlassung Stuttgart)

iStock: 22, 23

Ed. Züblin AG: 24, 25 (OFFICEHOME Rise)

PANDION: 25 (Visualisierung PANDION MIDTOWN), 26 (Visualisierung PANDION ALBERTUSSEE), 30, 34, 35

Sophie Schimmeck Photography: 26 (Richtfest PANDION ALBERTUSSEE), 38

Edzard Probst: 27

Shutterstock: 33

Drei eins Kommunikation GmbH Christoph Schmitz: 38 (EXPO BIKE TOUR)

Heike Fischer Fotografie: 38 (Gottfried-Böhm-Stipendium)

Privat: 39 (Gruppenbild)

Kape Schmidt: 39 (Person auf Golfplatz)

knodel foundation / DreamSpace Academy: 40, 41

Künstlerische Zwischennutzung v.l.n.r.: Pablo O'Ryan, Aliviento Nro 001 + 002, 2022; MONTERO Art Gallery Anna Nezhnaya; Creature In The Cage, 2020-2024, Florencia Martina, u.a. UP, 2023, MONTERO Art Gallery, UNGETEILT UNDIVIDED, Museum für Werte: 42, 43

UNGETEILT UNDIVIDED, Museum für Werte: 44

asphalt Festival / Ralf Puder: 44, 45

KONTAKT

Janina Wickel, PR Managerin

Telefon: 0221 71600 – 174

E-Mail: wickel@pandion.de

IMPRESSUM

PANDION AG

Im Mediapark 8

50670 Köln

Deutschland