



Geschäftsbericht 2025



**BENNER
KLEIDERMAN**
GRUNDBESITZ

Auszug Objekte



Osloß/Wolfsburg

Vor dem Hagen



Wiesbaden

PV-Installation Gernotstraße



Dresden

Homiliusstraße



Hamburg

Maretstraße

Inhaltsverzeichnis

VORWORT

5	Executive Summary
8-9	Vorwort der Führung
10-11	Vorwort des Beirats

LAGEBERICHT

14-15	Wohnen und Gesellschaft
16-17	Das Unternehmen
17-22	Geschäftstätigkeit und Strategie
21-22	Portfoliostruktur
23-24	Unternehmenssteuerung
24-28	Wirtschaftsbericht
28-29	Prognosebericht

KONZERNBERICHT

32	Konzernerfolgsrechnung
33	Konzernbilanz
34-41	Erläuterung

INFORMATIONEN

44-46	Glossar
47	Kontakt und Impressum

**„Im Jahr 2025 haben wir
einen starken Anstieg der
Nachfrage nach
bezahlbaren Wohnraum
erlebt, gleichzeitig steigt
die zweite Miete für die
Mieter in Deutschland.“**

DR. DOMINIK BENNER, GESCHÄFTSFÜHRER

Executive Summary zum Jahresbericht

KeyFacts der Gesellschaft:

- Gründung: 1. Mai 2010
- Rechtsform: GmbH & Co. KG
- Einheiten: 4.721
- Asset Value: 765 Mio. Euro
- Standorte: 6 Standorte bundesweit
- Eigenkapital-Quote: 48,6 %

Financial KeyFacts:

- Asset Value: 765,0 Mio. Euro
- EBITDA: 31,1 Mio. Euro
- Verbindlichkeiten Banken: 432,0 Mio. Euro
- Eigenkapital: 444,0 Mio. Euro
- Mieten/Umsatz: 32,5 Mio. Euro

Portfolio KeyFacts:

- Objekte: 331 Objekte
- Gesamtfläche: 297.428 qm
- Miete (Durchschnitt, FY): 9,4 Euro/ qm
- Wert pro Quadratmeter: 2.572 Euro/ qm
- Leerstand: 0,41 %

Vorwort

8-9	Vorwort der Führung
10-11	Vorwort des Beirats

Vorwort der Führung



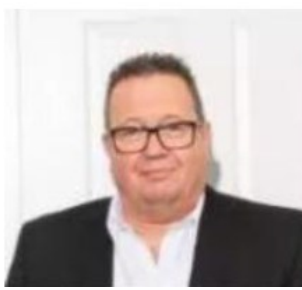
Valeska Benner

Geschäftsführerin



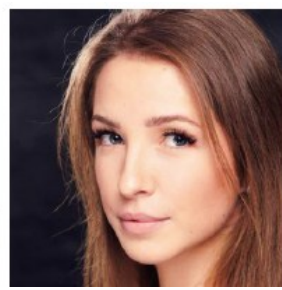
Dominik Benner

Geschäftsführer



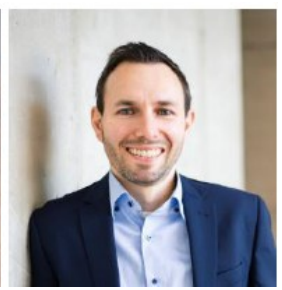
Christoph Frieser

Leiter Objektbetreuung &
Bau



Nadine Fein

Leiterin Buchhaltung &
Mahnwesen



Pascal Mölders

Ankauf

Sehr geehrte Damen und Herren,

Das Jahr 2025 war für uns ein Jahr der Konsolidierung: Während sich die Zinsen auf einem hohen Niveau stabilisiert haben, haben sich erstmals nach drei Jahren auch die Preise für Mehrfamilienhäuser wieder erholt und sind leicht angestiegen. Der Fokus unserer Aktivitäten lag dabei auf Verbesserung der Wohnqualität, Ausbau der bestehenden Wohnraum-Reserven, Installation von PV-Anlagen und der Reduktion der Abhängigkeit von externen Energiequellen.

Im Hinblick auf die Mietentwicklung sehen wir weiterhin einen starken Zuzug in den Ballungsregionen, schwierige politische Rahmenbedingungen sowie wenig Angebote im Bereich bezahlbaren Wohnraum. Die Folge sind eine steigende Mietnachfrage, rückläufige Neubauaktivitäten und eine Verknappung des Wohnungsangebots im unteren und mittleren Preisbereich. Gleichzeitig wurden seitens der Politik mehrere Vorhaben rund um das Thema „Bauturbo“ und Vereinfachung initiiert, welche jedoch bislang ohne Wirkung geblieben sind. Das bestehende Heizungsgesetz besteht unverändert, was bedeutet, dass wir unsere CAPEX-Investitionen deutlich ausbauen müssen, um die erforderlichen Standards zu erfüllen. Auch die geplante Abschaltung der Gasnetze in den kommenden 15-25 Jahren bedeutet, dass wir eine frühzeitige Planung für die Energieversorgung unserer Objekte umsetzen müssen und dabei primär auf Fernwärme und Wärmepumpen setzen, dies in Kombination mit PV-Anlagen mit Batteriespeichersystemen.

Im Jahr 2025 haben wir erstmals ein umfassendes Mieterstromprojekt begonnen, in dem wir aus PV-Anlagen erzeugten Strom an die Mieter verkaufen und so zum Energieanbieter für Strom wer-

den. Dies bedeutet für die Mieter günstigere Energiepreise, für uns bedeutet dies auf der einen Seite hohe Investitionen, auf der anderen Seite jedoch langfristig zusätzliche Einnahmen.

Grundlage dieser Strategie bildet die im Jahr 2023 verabschiedete ESG-Strategie unserer Gruppe. Das umfangreiche ESG-Gutachten, welches mit dem Beratungsunternehmen Drees & Sommer erstellt wurde, setzt gezielte Maßnahmen, um die ESG-Qualität unseres Portfolios langfristig zu verbessern. Dies mit dem Ziel, bis zum Jahr 2029 den Gebäudebestand energetisch zu ertüchtigen, die CO₂-Kennziffern zu reduzieren und den Anteil Erneuerbarer Energien nachhaltig zu steigern. Die Investitionen sind dabei erheblich und erfordern von unserer Gesellschaft, den beauftragten Handwerksbetrieben sowie unseren Finanzierungspartnern eine stringente Umsetzung der Maßnahmen für die kommenden Jahren.

Der Bestand der Gesellschaft nahm im Geschäftsjahr 2025 auf über 4.721 Einheiten zu. Der Bestand umfasst ein Asset Volumen von 765 Mio. Euro, hierin ist eine leichte Aufwertung von 7,4 Mio. Euro enthalten, was einer Aufwertung von rund 1% entspricht. Die CAPEX-Maßnahmen i.H.v. 6,2 Mio. Euro haben wir über der ursprünglichen Planung und dem Vorjahr vorgenommen, insbesondere um frühzeitig ESG-konforme Kennzahlen in Bestandsobjekten zu realisieren und Mietsteigerungen umzusetzen. Es ist die höchste Investition, die wir als Unternehmen bisher vorgenommen haben. Unsere Mieteinnahmen beliefen sich mit 32,5 Mio. Euro auf einem Rekordniveau, das EBITDA lag mit 31,1 Mio. Euro deutlich über dem Vorjahr, was jedoch primär bewertungsbedingt ist.

Die Bewertung der KPMG hat auch im Jahr 2025 alle Werte der Objekte analysiert und bewiesen, dass nachhaltige Bewirtschaftung, Ausbau von Flächen, Senkung von Nebenkosten und Erhöhung des Ertrages sich im Wert der Objekte widerspiegeln. Entsprechend ist die Bewertungserhöhung von 1% als konservativ zu sehen, die Vorjahre waren stets mit einer leichten, marktbedingten Abwertung verbunden. Die konservative Bewertung im Bestand und die Erhöhung der Mieten aufgrund der zahlreichen Underrented-Objekte ermöglichen es uns, hier deutlich bessere Ergebniskennziffern als Vergleichsunternehmen zu erzielen. Gleichzeitig sorgt uns die Entwicklung der Nebenkosten, der sogenannten zweiten Miete: Die Grundsteuerreform des Jahres 2025 sowie die massive steigenden Kosten für Müll, Wasser und Handwerkerleistungen sorgen für eine zunehmende Kostenbelastung, welche Mieter an ihre Zahlungsgrenze bringen können.

Durch unsere langfristige Zinsbindung bei den Objekten ist gewährleistet, dass sich ein steigendes Zinsumfeld nicht zu einem Risiko entwickelt. Einzelne Refinanzierungen standen in 2025 an und wurden erfolgreich umgesetzt, dies bei einem durchschnittlichen Zinsniveau von 3,6-4,3%.

Für das Geschäftsjahr 2026 rechnen wir mit einer stabilen Zinsentwicklung, erhöhten CAPEX-Ausgaben und leicht steigenden Mieten.

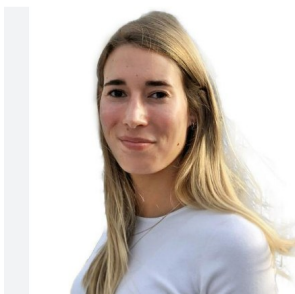
Dr. Dominik Benner

Geschäftsführender Gesellschafter

Valeska Benner

Geschäftsführende Gesellschafterin

Vorwort des Beirats



v.l.n.r. 1. Reihe

Franz von Ditfurth

Geschäftsleitung, MAG Mainz

Lea Hermanns

CEO, Poha House Company

Karl Reinitzhuber

CEO, Adler Group

v.l.n.r. 2. Reihe

Prof. Michael Becken

Geschäftsführer, Becken Gruppe, Beirat bis 8/25

Thomas Landschreiber (Vors.)

CEO, 777 Capital Partners AG

Hardy Huenich

Geschäftsführer, Capera Immobilien Gruppe

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Jahr 2025 hat erstmals wieder positive Anzeichen für Bestandhalter der Immobilienwirtschaft erkennen lassen: Das Transaktionsvolumen ist leicht angestiegen, die Preise für Mehrfamilienhäuser haben sich leicht verbessert. Gleichzeitig hat sich das Angebot von bezahlbaren Wohnraumflächen in Ballungszentren weiter verknappt und die Mietkosten ansteigen lassen. Diese Entwicklung war begleitet von weiteren regulatorischen und politischen Rahmenbedingungen, welche die Kosten für die Vermietung und den Neubau erhöhen. Die Vorgaben betreffen sowohl die energetische Ertüchtigung, die Verbesserung von ESG-Kennziffern als auch die Begrenzung von Miet- und Nebenkostenhöhen.

Als Beirat ist es unser Ziel, diese divergente und krisenhafte Entwicklung der Immobilienbranche bestmöglich für die Gesellschaft zu begleiten. Dabei beraten und begleiten wir die Gesellschaft sowohl bei strategischen Entscheidungen (wie Ankauf und Standortwahl) als auch bei operativen Projekten (wie ERP-Systemen, Digitalisierung und Finanzierung).

Im Jahr 2025 fanden insgesamt vier Sitzungen physisch statt. Dabei wurden folgende **Schwerpunkte gesetzt und waren Gegenstand der Sitzungen**:

- Refinanzierung der Gesellschaft für die Folgeperioden, einschließlich Portfoliofinanzierungen der Gesellschaft
- ESG- und regulatorische Sachverhalte bzgl. des Bestandes an Wohnobjekten
- Gestaltung der Miet- und Nebenkostensteuerung sowie -optimierung
- Entscheidung von Führungsfragen und Neubesetzung von Leitungsfunktionen
- Überwachung des Risikomanagements und des internen Kontrollsystems
- Beschluss über Jahresabschluss und Budgetplanung (einschl. CAPEX)

Vor diesem Hintergrund wurden sowohl operative, strategische wie auch finanzielle und rechtliche Aspekte abgedeckt und den Empfehlungen der Corporate Governance-Richtlinien der Gesellschaft gefolgt. Als Beirat konnten wir die **positive Geschäftsentwicklung**, die Einhaltung der Richtlinien sowie Vorgaben und die Stabilität der operativen Prozesse einschließlich Risikomanagement und dem internen Kontrollsystem (IKS) prüfen, jeweils mit einem positiven Ergebnis. Gesonderte Ausschüsse wurden nicht gebildet.

Die **Finanzierungsstruktur** weist langfristige Zinsbindungen auf und sieht vor, im Jahr 2026 zwei größere Refinanzierungen umzusetzen, deren Grundlage Ende 2025 gelegt wurden. Der **LTV** als wichtige Steuerungsgröße konnte auf 61% gesenkt werden, das **Eigenkapital** konnte durch weitergehende Tilgungen sowie der Einbuchung von Wertpapieren in die Gesellschaft deutlich gesteigert werden. Es besteht eine Eigenkapitalquote von über 48,6% in der Gesellschaft.

Die Leerstandsquote liegt bei 0,41%, Mietausfälle sind nur in einzelnen Fällen zu verzeichnen, das EBITDA ist bewertungsbedingt mit 31,1 Mio. Euro deutlich über Vorjahr. Die **Fair Value-Bewertung** entspricht der Höhe nach vergleichbaren Benchmarks und bestätigt die Nachhaltigkeit der Wertentwicklung der Objekte. Mit einem **Asset Value von 765 Mio. Euro** gehört die Gesellschaft zu den bundesweit größeren Objektgesellschaften in privater Hand.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sehen wir keine akuten Risiken, welche die Gesellschaft in ihrer Fortführung oder Ertragskraft gefährden.

gez. Thomas Landschreiber

Vorsitzender des Beirats

Lagebericht

14-15	Wohnen und Gesellschaft
15-16	Das Unternehmen
16-22	Geschäftstätigkeit und Strategie
22-23	Portfoliostruktur
22-23	Unternehmenssteuerung
23-27	Wirtschaftsbericht
28-29	Prognosebericht

Wohnen und Gesellschaft

Das seit 2010 bestehende Geschäftsmodell der Benner Kleiderman Grundbesitz GmbH & Co. KG basiert auf dem Gut Wohnraum, dies mit dem Fokus auf bezahlbaren Wohnraum in Ballungszentren. In Deutschland gibt es im Jahr 2025 über 42 Mio. Wohnungen für ca. 84 Mio. Bundesbürger, letzteres mit steigender Tendenz. Der Anteil von Mietwohnungen beträgt dabei 54,6%, was seit Jahrzehnten konstant ist und das Land zu einem Land der Mieter macht.

Blickt man auf die **Entwicklung** des Immobilienmarktes, so kann man Folgendes feststellen:

- Die Bevölkerung wächst, primär durch Zuwanderung.
- Die Zunahme der Bevölkerung in A-Städten ist stagnierend.
- Das Angebot von Wohnungen wächst nicht, die Nachfrage steigt.
- Der Neubau ist seit 2023 in zahlreichen Städten deutlich rückläufig sein, eine Erholung nicht absehbar.

Diese Entwicklungen führen dazu, dass die Wohnungsknappheit weiter zu Mietanstiegen führt, die Dynamik der Mietsteigerung ist sogar zunehmend. Neben dieser Entwicklung spielen folgende **Megatrends** eine gravierende Bedeutung, die sich für Wohnungsunternehmen ebenfalls auswirken.

Die **Wohnungsknappheit** als Megatrend ist in urbanen Regionen ausgeprägt und steigt weiter. Während ein Neubaubedarf von ca. 400.000 Wohnungen besteht, liegen die Anzahl der Baugenehmigungen deutlich darunter, für das Jahr 2025 wird mit lediglich 210.000 bis 235.000 neuen Wohnungen ge-

rechnet. Auch Nachverdichtungen können nicht ausreichend dazu beitragen, hier eine Abhilfe zu schaffen. Die Gesellschaft Benner Kleiderman Grundbesitz profitiert in einem hohen Maße von dieser Entwicklung, so dass Leerstände mit 0,41% (2025) nahezu nicht existieren, Mieten steigen und eine überproportionale Nachfrage bei Neuvermietungen besteht. Aufgrund der gestiegenen Energiepreise sind die Nebenkosten deutlich gestiegen, gleichzeitig steigen öffentliche Abgaben (wie Grundsteuer) und Versicherungskosten und Müllgebühren. Dies führt zu einer mittelfristig weiter steigenden Kostenbelastung für Mieter, so dass der Spielraum für Mieterhöhungen aufgrund der steigenden NK-Belastung sich verringern wird.

Neben der Wohnungsknappheit sind die **Klimaziele und energetische Sanierungen** ein Megatrend. Da auch in 40 Jahren noch der Großteil der heutigen Gebäude genutzt werden und vermietet sind, ist eine energetische Sanierung und Ertüchtigung entscheidend, um die von der Politik fixierten Klimaziele zu erreichen. Bestandshalter haben dabei einen wichtigen Beitrag, um durch gezielte Maßnahmen die Energieeffizienz zu erhöhen und den Ressourcenverbrauch zu vermindern. Die Gesellschaft Benner Kleiderman Grundbesitz hat seit der Gründung im Jahr 2010 gezielt durch Maßnahmen dazu beigetragen, die CO₂-Emissionen zu senken und Sanierungen voranzutreiben. Wichtigste Maßnahmen waren dabei Heizungswechsel, Dämmungen, PV-Anlagen (Aufdachlösungen) sowie Sanierungen der Gebäude. Interessant ist, dass bei dem Großteil der erworbenen Objekte die Alt-eigentümer meist seit über 10 Jahren keine energetischen Maßnahmen vorgenommen

haben, was auf den Handlungsbedarf hinweist. Entsprechend hat die Gesellschaft diesen Trend aufgegriffen, ein **dezidiertes ESG-Gutachten** erstellt und leitet Maßnahmen ab.

Ein weiterer Trend ist die **Veränderung der Wohnbedürfnisse**. Die deutsche Bevölkerung wird zunehmend älter. Die Haushaltsanzahl steigt seit über 20 Jahren in jedem Jahr, die Nachfrage nach kleinen Wohnungen für 1-2 Personen nimmt zu. Zudem steigt die Nachfrage nach günstigem Wohnraum, da nahezu alle Neubauaktivitäten sich auf hochwertigen Mietraum fokussieren. Die Alterung der Gesellschaft impliziert zudem, dass Zugänge zu Wohnungen **barrierefrei** sein müssen, Services ausgebaut und der Komfort in den Wohnungen erhöht werden muss. Die Gesellschaft Benner Kleiderman Grundbesitz hat hierauf reagiert und bei der Objektankaufstrategie Kriterien fixiert, die günstigen Wohnraum mit bedarfsgerechten Wohnungsgrößen vorsieht. Auch die Barrierefreiheit wurde zunehmend integriert in Sanierungen und Ankäufen, insbesondere durch veränderte Eingangsbereiche, Aufzüge und einfachere Zugänge der Häuser.

Die **Digitalisierung** als weiterer Megatrend hat seit dem Jahr 2000 bereits das Arbeitsleben grundlegend verändert. Smartphone, IoT-Techniken und das Internet haben den Alltag der Menschen umfassend verändert. Die Wohnungswirtschaft ist bislang weitgehend entkoppelt von dieser Entwicklung und nahezu analog. Es wird jedoch nur noch wenige Jahre dauern, bis mobile devices, smarte Energiemessgeräte und Smartphone-Steuerungen Einzug in die Haushalte finden. Die Gesellschaft hat diese Entwicklung frühzeitig erkannt. So werden inzwischen alle Kommunikationen mit Mietern und Dienstleistern über

eigene Channels und Messenger-Dienste vorgenommen. Zudem werden bei neuen Sanierungen IoT-Lösungen eingebaut. Ziel der Gesellschaft muss es dabei sein, zielführende Digitallösungen zu implementieren, sondern selbst die Verwaltung, die Mieterprozesse und technischen Lösungen zu entwickeln.

Das Unternehmen

Die Benner Kleiderman Grundbesitz GmbH & Co. KG ist ein gewerbliches Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Die **Gründung** erfolgt durch die zwei Gesellschafter Dr. Dominik Benner und Valeska Benner im Jahr 2010, dies in Rechtsform einer GbR. Im Jahr 2021 erfolgte die Umwandlung in eine GmbH & Co. KG. Gesellschafter sind mit je 10% Dr. Dominik Benner und Valeska Benner (geb. Kleiderman) und seit dem Jahr 2022 mit je 40% die ehelichen Kinder Leonard Benner sowie Ann-Sophie Benner, die Aufnahme des dritten Kindes als Gesellschafter ist im Jahr 2024 beantragt worden, per 2026 wird mit einer Eintragung gerechnet. Der rechtliche Sitz der Gesellschaft ist in Wiesbaden (Hessen), der Sitz der Verwaltung und Geschäftsführung ist in Wiesbaden. Die angestellten Mitarbeiter arbeiten an **sechs Standorten**: Wiesbaden, Düsseldorf, Nürnberg, Hannover, Berlin sowie Leipzig. Hausmeister bewirtschaften dezentral vor Ort die Objekte. Darüber hinaus sind zahlreiche Personen auf Rechnungsbasis für die Gesellschaft tätig. Die Gesellschaft hat im Jahr 2022 zwei **Objektgesellschaften** (sowie deren Komplementärgesellschaft) **erworben**: BM Grundbesitz GmbH & Co. KG, BM Invest Group GmbH & Co. KG, beide mit Sitz in Wiesbaden. Beide Gesellschaften werden konsolidiert, ent-

sprechend liegt ein Konzerntatbestand vor. Per 31.12.2025 wurden die Gesellschaften RMN Immobilienwert GmbH & Co. KG, die Gesellschaft The Commercial Property GmbH und die Benner Holding Corporation (jeweils einschließlich Tochtergesellschaften) anteilig konsolidiert.

Im Geschäftsjahr 2025 verfügte die Gesellschaft über 331 Gebäude (davon >95% Wohneinheiten) mit einem Anlagewert von 765 Mio. Euro. Die **Altersstruktur** der Immobilien reicht dabei von sanierten Häusern des 17./18. Jahrhunderts bis hin zu Neubauten aus 2025. Der Großteil der Bestandsobjekte wurde in den Jahren 1960 bis 1990 gebaut.

Die Gesellschaft wird durch ein **Führungsteam** von Fachleuten mit hoher Immobilienkompetenz gesteuert. Ziel der Gesellschaft ist es, profitables Wachstum durch Ankäufe günstiger Objekte und aktives Objektmanagement zu forcieren. Die Rechte und Wünsche der Mieter werden dabei ebenso berücksichtigt wie unser energetisches Ziel, Emissionen der Häuser zu senken und Nebenkosten für Mieter zu reduzieren.

Unser tägliches **Handeln** ist dabei nicht wie bei anderen Wohnungsgesellschaften organisiert, sondern ist strikt am Mieter orientiert, schnell und umsetzungsfokussiert. Das bedeutet, dass wir weder starre Sprechzeiten, noch lange Reaktionszeiten bei Reparaturen, noch schlechte Verhältnisse oder Sanierungsstaus am Objekt haben. Alle Objekte haben dezentrale Hausmeister, jeder Objektbetreuer hat strikte Verantwortlichkeiten und besucht Objekt und Mieter in kurzen Abständen.

Leistungen werden dabei nicht an teure Dienstleister ausgelagert, sondern inhouse

erbracht und umgesetzt. Dies ermöglicht es, schneller zu agieren, günstiger zu sein und mehr Zufriedenheit bei Mietern zu erreichen.

Geschäftstätigkeit und Strategie

Die Gesellschaft verfolgt seit 16 Jahren einen klaren „**Buy & Hold**“-Ansatz durch langfristige Investitionen. Dabei konzentrieren wir uns auf den Erwerb, die Finanzierung, Verwaltung und Optimierung der Immobilien. Der geographische Kauf- und Portfoliofokus wurde 2019 erweitert, inzwischen bestehen Bestände in den Regionen Hessen, Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen sowie Bayern, Hamburg, Niedersachsen und Berlin. Die wichtigsten Standorte sind die Region Frankfurt, Offenbach, Essen, Düsseldorf sowie Köln und Hanau, seit 2021 zudem Berlin. Seit dem Jahr 2022 besteht zudem ein Objekt in Österreich (Art: Mehrfamilienhaus, Standort: Brunn am Gebirge, Vorort von Wien), seit 2025 werden einzelne Mehrfamilienhäuser in den USA (Miami) erworben.

Dank der strategischen Konzentration auf das bezahlbare Wohnsegment und die Verankerung in den o.g. Metropolregion profitiert die Gesellschaft in besonderem Maße von den positiven wirtschaftlichen und demografischen Rahmendaten dieser Regionen. Hierdurch entsteht eine **hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum**, insbesondere seitens der 1- bis 2-Personen-Haushalte, deren Anzahl überproportional steigt. Das Wohnungsangebot der Benner Kleidermann Grundbesitz ist mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 63 qm und einer durchschnittlichen Monatsmiete von **9,4 Euro pro qm** auf diesen Bedarf zugeschnitten.

Die Gesellschaft ist dabei profitabel, erwirtschaftete ein EBITDA von über 31,1 Mio. Euro bei einem Anlagevermögen von 765 Mio. Euro (Stand: 31.12.2025). Bei dem EBITDA besteht ein Bewertungseffekt gem. Fair-Value-Methodik (IFRS) i.H.v. +7,4 Mio. Euro (Vorjahr: -9,1 Mio. Euro). Ohne diesen Bewertungseffekt liegt das EBITDA bei 23,7 Mio. Euro (Vorjahr: 21,0 Mio. Euro).

Im Berichtsjahr 2025 haben wir unseren Investitionsfokus leicht ausgeweitet und Objekte mit günstigen Bewertungen erworben. Hierzu zählten Standorte wie Leipzig, Düsseldorf und Wiesbaden. Ebenso wurde eine eigene Gesellschaft für Supermarktoobjekte aufgebaut und entsprechende Objekte erworben.

Die erfolgreiche Strategie, der Track-Record von über 16 Jahren und die konsequente Fokussierung auf Kostenmanagement hat dazu geführt, dass seit dem Jahr 2019 einzelne, neue Standorte eröffnet werden, welche die Leistungserbringung durch interne, qualifizierte Arbeitskräfte ermöglicht.

Unser **Geschäftsmodell** ist auf profitables Wachstum ausgerichtet und verfolgt damit einen nachhaltig wertorientierten Ansatz, der die Interessen von Stakeholdern und Mietern in Einklang bringt. Hierzu zählt auch die kontinuierliche Verbesserung der Objekte mittels qualifizierter Maßnahmen im Bereich umweltfreundlicher und energetischer Sanierung, ohne dabei die Mieter überproportional an den Kosten zu beteiligen.

Um eine aktive **Bewirtschaftung** zu gewährleisten, wird pro Objekt ein fachlich versierter Objektmanager und Hausmeister selektiert. Dadurch werden Maßnahmen am Objekt und Mieterwünsche schnell umgesetzt, externe

Dienstleister unterbunden und Kosten gesenkt. Darüber hinaus besteht durch die Verbindung mit einem Handwerksunternehmen, welches zu 100% für die Gesellschaft tätig ist, stets die Möglichkeit, ohne Wartezeiten und ohne Koordinationsverluste Sanierungen und Modernisierungen umzusetzen. Die Kosten dieser Maßnahmen liegen dabei deutlich unter dem Marktpreis aufgrund der verhandelten Rahmenverträge und Konditionen.

Strategie der bezahlbaren Mieten

Für die Benner Kleiderman Grundbesitz ist es von grundlegender Bedeutung, den Mietern in allen Bestandsobjekten eine langfristige Wohnperspektive zu bieten. Es darf nicht sein, dass Mieter ihre Wohnung verlassen müssen, nur weil CAPEX-Maßnahmen mit Umlage auf die Mieter eine Wohnung unbezahlbar machen. Daher wurde im Jahr 2017 entschieden, sämtliche **Modernisierungen** nur in Teilen auf Mieter umzulegen mit einer Begrenzung auf unter 8% der Gesamtkosten. Gleichzeitig wurde sichergestellt, dass durch aktives Nebenkostenmanagement eine Senkung der Nebenkosten erreicht wird. Vor dem Hintergrund der seit 2022 deutlich gestiegenen Energiekosten für Gas, Strom und Öl hat diese Strategie besondere Relevanz erfahren. Die in 2025 erfolgte Grundsteuerreform führt ebenfalls zu deutlich höheren Nebenkosten für Mieter. Die Gesamtmiete ist für die Mieter entscheidend. Und bei zahlreichen Objekten in Deutschland betragen die Nebenkosten pro Quadratmeter inzwischen über 4,5 Euro. Insofern ist der Fokus der Gesellschaft stets darauf gerichtet, zum einen die Modernisierungen sozial verträglich vorzunehmen und gleichzeitig damit

Nebenkosten zu senken (vgl. nachfolgendes Kapitel). Im Rahmen von Neuvermietungen erfolgt stets eine Anpassung an marktübliche Mieten des Standortes. Hierzu werden entsprechende Referenzwerte und Mietspiegelwerte herangezogen.

Strategie der Nebenkostensenkung

Ein Kernprinzip des Unternehmens ist die Senkung von Nebenkosten, Betriebskosten und Umlagen. Hierzu wird dezidiert pro Objekt ein Maßnahmenplan umgesetzt, der die signifikante Reduktion der Nebenkosten beinhaltet.

Ansatz der NK-Reduktion:

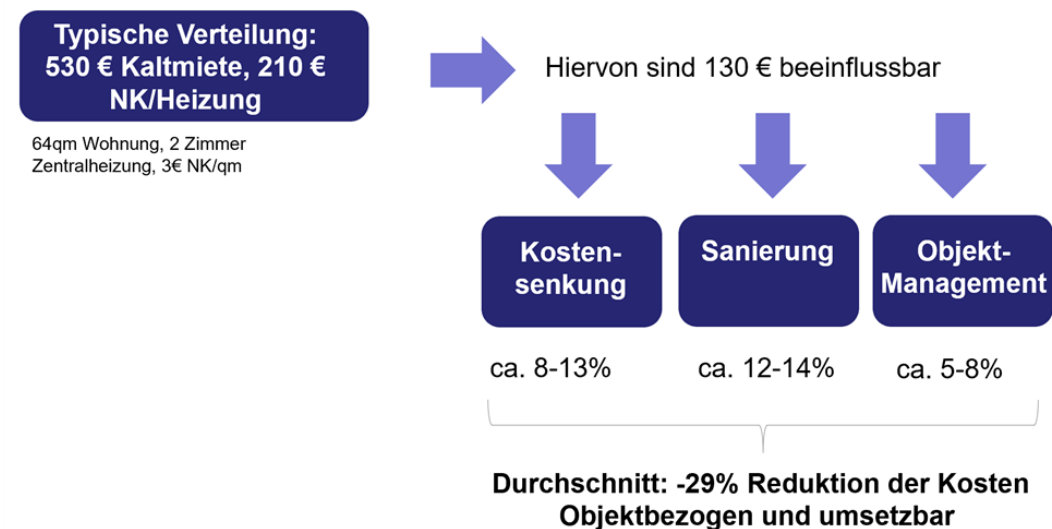


Bild: Strategie der NK-Reduktion der Gesellschaft

Dies wird maßgeblich durch folgende Maßnahmen erreicht:

- **Energetische Maßnahmen** (Fassaden-dämmungen, Heizungssysteme, Pumpsysteme, LED-Lichtsysteme, PV-Anlagen, Batteriesysteme)
- **Qualitätsmaßnahmen CAPEX** (Ausbau Bäder, Sanierung Wohnungen etc.)
- **Nachverdichtung im Bestand** (Ausbau Dachgeschoss, Hinterhäuser, Umwandlung Wohnfläche)

In der konkreten Umsetzung hat sich gezeigt, dass die **Nebenkosten pro Objekt um bis zu**

43% gesenkt werden konnten. Die wichtigsten Maßnahmen sind hier Rahmenverträge (Versicherung, Ablesedienst, Rauchwarnmelder, Aufzug), Versicherungsoptimierung, Austausch von Heizungen und Pumpen sowie Modernisierung von Lichtanlagen und Installationen von Photovoltaik-Anlagen zur Stromreduktion. Seit 2025 haben wir erstmals Mieterstromlösungen installiert. Zudem werden Müllmengen reduziert, externe Dienstleister gekündigt und städtische Wasserabgaben durch Wassermengenreduktionen gesenkt.

Im Gegenzug haben die Mieter eine höhere Wohnqualität, eine bessere Gebäudesubstanz

bzw. Wohnungsausstattung, die Mietänderung wird verringert, indem das Verhältnis von Miete und Nebenkosten als Gesamtbetrag betrachtet wird und so die Gesamthöhe der Zahlung nicht bzw. nur wenig steigt.

Folgende **Leistungen** erbringt die Gesellschaft in Bezug auf die Eigenobjekte:

- Mietermanagement (Mietverträge, Ansprechpartner)
- Objektkontrolle
- Beauftragung von Modernisierungs- und Sanierungsleistungen
- Steuerung der Baumaßnahmen
- Hausmeisterüberwachung
- Mahnwesen und rechtliche Prüfung (bei Verträgen, Mietverträgen, Dienstleistungen, Wartungen)
- Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten jährlich
- Koordination und Optimierung der Versorgungsunternehmen
- Technische Objektkontrolle
- Koordination von Messdienstleistern
- Reporting monatlich sowie Risikomanagement
- Neuvermietungen
- Betrieb von Softwarelösungen im Verwaltungsbereich

Eine Verwaltung von Fremdobjekten wird nicht vorgenommen.

Strategie der Sanierung und Modernisierung

Die meisten Wohnungsgesellschaften modernisieren oder sanieren pro Jahr zwischen 1,2 und 3,0% ihrer Gebäude (siehe Vonovia Geschäftsbericht). Unsere Strategie hingegen ist es, mindestens 4-5% der Objekte pro Jahr

energetisch zu sanieren und einen Beitrag zur Reduktion der **Verbräuche und Ressourcen** so zu ermöglichen. Im Rahmen von energetischen Sanierungen und unserer ESG-Strategie wird in der Regel eine Reduktion des Heizverbrauchs von 25-35% erreicht, dies in Verbindung mit einer Erhöhung des Wohnkomforts. Zudem werden die Kosten für Strom reduziert und auch Wasserverbräuche durch neue Sanitärlösungen reduziert.

Die Mieter haben im Rahmen einer Sanierung niemals die Gefahr, die Wohnung nicht mehr bezahlen zu können, da zum einen eine Deckelung eingeführt wurde und zum anderen die reduzierten Nebenkosten einen hohen Teil der Mietanpassung wieder kompensieren. Im Rahmen der Sanierung werden dabei insbesondere Gebäudehüllen saniert und gedämmt, Heizungssysteme zugunsten energieeffizienter Systeme ausgetauscht, Lichtsysteme mittels LED nachgerüstet und auch Photovoltaik-Anlagen installiert.

Neben der energetischen Sanierung wird zudem dezidiert auch nach Wünschen der Mieter saniert. Dies bedeutet insbesondere, dass Bäder ausgetauscht, Küchen neu gemacht und Böden erneuert werden. Dabei kann der Mieter bei der Wahl der Fliesen, Küchengeräte und Badinstallationen mitentscheiden. Ebenfalls wurden im Berichtsjahr 2025 über 103 Sanierungen vorgenommen. Die Anzahl von **möblierten Wohnungen** durch uns steigt dabei seit dem Jahr 2020 deutlich an.

Grundsätzlich bilden die Sanierungen und Modernisierungen die Grundlage für die **Nachhaltigkeit des Portfolios** und dessen Wert. Denn: Nur zufriedene Mieter, die gute Wohnungen und einen guten Service haben, sind bereit,

gute Mieten zu entrichten. Die Aufwertung erfolgt dabei immer unter dem Aspekt, dass sowohl das Haus als auch der Mieterwohnraum eine Aufwertung erfahren. Die Bauausführung wird dabei mittels unserer langfristigen Kooperationspartner pro Region seit Jahren vorgenommen. Dies ermöglicht es uns, über alle Gewerkgruppen hinweg viel kostengünstiger als externe Fachfirmen zu arbeiten und zudem schneller Projekte umzusetzen. Dies spart Geld für die Mieter und zudem schon es den CashFlow der Gesellschaft.

Procurement

Die **Einkaufsaktivitäten** der Benner Kleiderman Grundbesitz sind maßgeblich davon geprägt, in den Bereichen Bauleistung, Baumaterial und Sachkosten günstige Konditionen durch Rahmenverträge zu erhalten. Hierzu bestehen sowohl zu Sanitärgroßhändlern wie auch zu Werkzeugfirmen Rahmenverträge, die eine Rabattstufung anhand des Einkaufsvolumens vorsieht. Zudem wird mit Lieferanten wie A. Würth vereinbart, dass Wartungen der Geräte oder Austausch-Regelungen fixiert werden. Das Procurement ist daher nicht nur an einer Kostensenkung ausgerichtet, sondern gleichzeitig an einer langen Lebensdauer der Materialien und Werkzeuge. Sämtliche Werkzeuge werden dabei direkt erworben, es gibt keinerlei Leasing- oder Finanzierungslösungen hierfür. Für installierte Küchen und techn. Equipment in Wohnungen wurde in 2020 erstmals auch Leasing als Finanzierung angewandt, dies wurde seit dem Jahr 2021 weiter ausgeweitet.

Darüber hinaus wird im Bereich Einkauf das Thema der **Standardisierung** forciert. Sei es bei einem Einbau von 40 Fenster in einem Ob-

jekt oder dem Austausch von 20 Wohnungstüren: Es wird stets ein einheitlicher Standard gewählt, der den Ansprüchen gerecht wird und die Kosten überschaubar hält.

Finanzierungsstrategie

Die Gesellschaft ist so aufgestellt, dass die Finanzierung langfristig abgesichert ist. Alle Objektfinanzierungen weisen i.d.R. einen Zinsbindungszeitraum von 10-15 Jahren auf. Dadurch wird gewährleistet, dass keine Zinsschwankungen oder -änderungen die Finanzierung oder die Gesellschaft an sich gefährden können. Die Bestandsobjekte werden vertraglich über einen Zeitraum von **mindestens 10 Jahren mittels Sollzinsbindung** ausgestattet und verfügen in den meisten Fällen über ein Sondertilgungsrecht von 5-10% p.a. Die Objekte werden dabei häufig mit einem LTV von 60-75% finanziert, gleichzeitig wird eine hohe Tilgung fixiert, so dass die Tilgung der Objekte schnell erfolgt. Eine LTV-Kenngröße besteht nicht übergeordnet, sondern objektbezogen, da jedes Objekt einzeln analysiert und der ggf. notwendigen Investitionsbedarf für CAPEX-Aktivitäten aus dem CashFlow generiert wird.

Neben der Objektfinanzierung wird innerhalb der Gesellschaft sichergestellt, dass die Gesellschaft für Ankäufe, CAPEX- und OPEX-Maßnahmen über genügend Liquidität verfügt. Hierzu bestehen mit vier Bankhäusern Kreditlinien. Die bestehenden Nachrangdarlehen laufen in den Jahren 2025-2027 aus und sollen vollständig im Jahr 2026 abgelöst werden. Hierzu hat die Gesellschaft entsprechende Maßnahmen eingeleitet und beabsichtigt zwei umfassende Refinanzierungen.

Strategie der Kundennähe

Der Eckpfeiler einer guten Mieterbeziehung ist die Nähe zum Mieter. Mit Unverständnis können wir bei zahlreichen Ankäufen beobachten, dass die Mieter über Jahre keinen richtigen Ansprechpartner hatten, Anfragen unbeantwortet blieben und Mängel nie behoben wurden. Ziel ist es daher, die Kundenzufriedenheit der Mieter zu erhöhen, denn nur durch Zufriedenheit besteht eine langfristige Beziehung und eine Sicherstellung, dass Probleme nicht zu Zahlungsausfällen führen. Wichtige Faktoren für die **Kundennähe** sind dabei:

- Erreichbarkeit der Objektbetreuer täglich von 8 bis 20 Uhr
- Sicherstellung eines guten Hausmeisters vor Ort
- Nutzung aller Kommunikationswege, von WhatsApp bis Chat
- In Notfällen eine 24h-Rufbereitschaft für alle Mieter

Zudem können durch unsere IT-Lösungen vermehrt auch Self-Services durch Mieter genutzt werden, z.B. bei Formularen oder Bescheinigung oder Nebenkostenabrechnung.

Die Vergabe von Aufträgen an Fachfirmen erfolgt dabei immer regional und taggleich (Mo-Fr). Dadurch wird gewährleistet, dass eine hohe Kundenzufriedenheit besteht und Mängel direkt beseitigt werden ohne Folgekosten. Im Gesamtjahr 2025 gab es insgesamt 119 Ankündigungen von Mietminderungsansprüchen, wovon 53 Mietminderungsansprüche vom Mieter zeitlich beschränkt umgesetzt wurde.

Portfoliostruktur

Das Gesamtportfolio der Gesellschaft ist breit diversifiziert, sowohl was die Regionalität angeht als auch die Größen- und Mieterklassen der Objekte. Folgende Schwerpunkt-Regionen sind als Strategie zum Ankauf bei der Gesellschaft definiert und zeichnen sich durch ansteigende Bevölkerungsentwicklungen aus:

- Rhein Main
- NRW (Düsseldorf/Köln/Essen/Aachen)
- Hannover/Wolfsburg/Hamburg
- Berlin
- Ulm/Nürnberg/Augsburg
- Leipzig/Dresden

Seit dem Jahr 2025 werden auch über eine Objektgesellschaft (CPG) selektiv Supermarktfächen erworben, welche eine langfristige Mieterbindung aufweisen, Mieter sind u.a. Netto, Edeka und Aldi. Im Jahr 2025 erfolgte erstmals der selektive Ankauf von Mehrfamilienhäusern in der Region Miami, USA. Dies vor dem Hintergrund der guten Vermietbarkeit, einer langfristigen Finanzierung und einer attraktiven Rendite der Objekte.



Akquisitionsstrategie

Es werden Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser erworben. Die Altersstruktur der Objekte ist dabei breit gefasst, vom Haus aus dem 16. Jhd. bis zum Neubau aus 2025 sind alle Formen von Häusern im Portfolio. Es wird dabei stets darauf geachtet, die Objekte zu modernisieren, den Mietern anzupassen und den Wert nachhaltig zu steigern.

In den vergangenen Jahren ist die Benner Kleiderman Grundbesitz durch eine Vielzahl an Objektkäufen gewachsen. Das skalierbare operative Managementsystem ermöglichte die vollständige und zügige Integration neu übernommener Objekte, um so Harmonisierungs- und Skaleneffekte zu erzielen. Das Funktionieren dieser Strategie konnten wir in den vergangenen Jahren mehrfach belegen.

Die **Ankaufskosten** liegen seit der Gründung im Bereich von 980 Euro bis 3.000 Euro pro qm Wohnfläche, die Faktoren liegen zwischen 13 und 22 (Basis: Nettokaltmiete, Jahr 2025). Die Altersstruktur ist dabei ebenfalls divers, von historischen Gebäuden bis zu Neubauten.

Folgende Ankaufskriterien gelten bei Objektkäufen (Stand Dez. 2025):

- Objektart: Mehrfamilien- sowie Wohn-/ Geschäftshäuser
- Objektgröße: Mind. 7 WE bzw. mind. 400 qm vermietbare Fläche
- Makrolage: Großstadt oder Nähe zu Großstadt, welches bis 2035 ein Bevölkerungswachstum aufweist
- Mikrolage: A-C Lagen, jedoch mit nachhaltiger Vermietbarkeit
- Objektzustand: Von saniert bis sanierungsbedürftig

- ESG-Potentialanalyse: >90 Punkte
- Nebenkosten: Im Bereich der Nebenkosten wird gezielt nach Optimierungsmöglichkeiten gesucht, in allen Kostenbereich

Seit dem Jahr 2022 wurde die Ankaufaktivität deutlich reduziert, da durch die stark angestiegene Zinskurve der Ankauf der meisten Objekte wirtschaftlich nicht sinnvoll war. Erst per Januar 2024 erfolgte die selektive Ausweitung der Ankaufstrategie, dies fokussiert auf unsere Kernregionen in Rhein-Main, NRW, Berlin sowie Dresden/Leipzig. Ebenfalls wurden seit 2025 erstmals Supermarktf Flächen erworben.

Unternehmenssteuerung

Vorrangiges Ziel im Sinne unseres Geschäftsmodells ist **profitables Wachstum**. Hierdurch wollen wir eine kontinuierliche Steigerung des Unternehmenswerts erreichen und somit auch mit Blick auf unserer Stakeholder den langfristigen Fortbestand der Gesellschaft sicherstellen. Die wirtschaftliche Planung und Steuerung des Unternehmens verantworten die persönlich haftenden Gesellschafter. Mit Blick auf die Geschäftsstrategie festgelegten Rahmenbindungen werden in der Planung Zielvorgaben formuliert. Im Lauf des Jahres erfolgt anhand der wichtigsten Steuerungsgrößen die regelmäßige Überprüfung dieser Zielvorgaben. Bei festgestellten Abweichungen werden die Planvorgaben überprüft und ggf. angepasst sowie konkrete Handlungsmaßnahmen zur Gegensteuerung eingeleitet.

Finanzielle Steuerungskennzahlen

Für die Steuerung der nachhaltigen operativen Ertragskraft unseres Unternehmens konzentrieren wir uns auf folgende finanzielle Steuerungsgrößen:

- Anlagevermögen / Net Asset Value
- Verbindlichkeiten (kurzfristig und langfristig)
- Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung
- Erlöse aus der Bewertung des Portfolios
- Bereinigtes EBITDA
- CAPEX und OPEX-Werte
- Kosten der Verwaltung pro Einheit
- Durchschnittsmiete und -steigerung
- ESG-Scoring

Alle angeführten Kennzahlen werden direkt aus der Erfolgsrechnung abgeleitet und auch unterjährig als Steuerungsgrößen verwendet.

Die **Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung** sind der Hauptindikator zur Beurteilung des Unternehmenswachstums. Diese beinhalten die Erlöse aus der Vermietung, die sowohl die Mieteinnahmen als auch aus den von den Mietern zu leistenden Betriebsnebenkosten. Beim EBITDA (Ergebnis vor Zinsen und Abschreibungen) haben handelt es sich um die wichtige Steuerungskennziffer zur Beurteilung der Ertragslage des Unternehmens. Die Bereinigung um das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sowie dem Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien erfolgt dabei im Sinne einer besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse zwischen den Berichtszeiträumen.

Darüber hinaus unterliegen auch weitere fi-

nanzwirtschaftliche Kennzahlen, wie unter anderem die Zusammensetzung der Finanzierungsstruktur sowie Kennzahlen und Auswirkungen im Zusammenhang mit Investitionen und Akquisitionen, einer besonderen Überwachung. In regelmäßigen Abständen erfolgt dabei ein Benchmarking der Kennzahlen mit den Wettbewerbern.

Die Kennzahlen haben wir dabei maßgeblich anhand von anderen, großen Wohnungsunternehmen adaptiert und zwecks Vergleichbarkeit angeführt. Ziel ist es so, eine Vergleichbarkeit und Einordnungsfähigkeit der Gesellschaft im Vergleich zu ähnlichen Wohnungsunternehmen vornehmen zu können. Hierzu wurden entsprechende Überleitungsrechnungen und Bewertungen vorgenommen.

Nicht-finanzielle Steuerungskennzahlen

Als Werttreiber für unsere finanziellen Steuerungsgrößen liegen in gleicher Weise auch nicht-finanzielle operative Kennzahlen in unserem Fokus, die wir als unterstützende Steuerungsgröße betrachten.

Die wichtigsten Nicht-finanziellen Steuerungskennzahlen unseres Unternehmens sind:

- Leerstandsquote
- Durchschnittsmiete je Quadratmeter

Die **Leerstandsquote** zeigt die Anzahl der leerstehenden Wohneinheiten bezogen auf den gesamten eigenen Wohnungsbestand und daher keine Mieterträge erzielt. Gezählt werden die Leerstände zum jeweiligen Monatsende. Die Leerstandsquote kann als Frühwarnindikator z. B. zur Identifikation von nicht marktgängigen Wohnungen dienen.

Die **Durchschnittsmiete je Quadratmeter** gibt Aufschluss über die durchschnittlichen Mieterlöse des vermieten Wohnungsbestands. Insbesondere in der zeitlichen Entwicklung lässt sich daraus die durchschnittlich erzielte Mietersteigerung in den vermieteten Wohnungsbeständen ableiten. Durch eine regelmäßige Überwachung je Objekt und Benchmarking mit lokalen Mietspiegeln können sowohl Chancen als auch Risiken identifiziert werden.

Leerstandsquote und Durchschnittsmiete sind wesentliche Treiber für die Entwicklung unserer Kennzahlen zur Steuerung der Mieteinnahmen, dienen aber auch zugleich als Frühwarnindikatoren.

Seit dem Jahr 2019 liegt eine IFRS-Bilanzierung vor, insbesondere vor dem Hintergrund des gestiegenen Anlagevermögens und der Anforderungen zur Berichterstattung an Großbanken. Ziel ist es, eine größtmögliche **Transparenz** zu gewährleisten. Zugleich soll der Jahresbericht kontinuierlich erweitert werden, um so nicht nur die finanzielle Entwicklung, sondern auch die Entwicklung des Portfolios, die Ankäufe, die Mitarbeiter und die Strategie näher zu erklären. Auch die **KPMG-Portfolio-Bewertung gemäß Fair Value-Ansatz seit dem Jahr 2020** trägt diesem Ziel Rechnung: Alle Objekte werden gemäß Ertragswertverfahren stichtagsbezogen bewertet und in der Bilanz mittels Fair Value-Ansatz erfasst.

Ertragslage

Die nachfolgenden Kennzahlen geben einen Überblick über die Entwicklung der Ertragslage der Benner Kleiderman Grundbesitz im Geschäftsjahr 2025 und deren Werttreiber. Die

Kennzahlen werden unter Berücksichtigung des Steuerungssystems dargestellt.

Die **Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung** lagen mit 43,2 Mio. Euro um 17% über dem Vergleichswert des Vorjahres (36,9 Mio. Euro), der Anteil der Mieteinnahmen betrug dabei 32,5 Mio. Euro (Vorjahr: 28,7 Mio. Euro). Der starke Anstieg der Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung ist auf zwei Entwicklungen zurückzuführen: Zum einen wurden neben der Steigerung der Bestandsmieten auch die FullYear-Effekte der unterjährig in 2024 erworbenen Objekte im Jahr 2025 voll einbezogen. Zum anderen erfolgte die Konsolidierung der o.g. Gesellschaften, welche zu einem anteiligen Anstieg der Umsatzerlöse führten. Die Mieten haben sich in der like-for-like Betrachtung um 3,1% erhöht, was unter dem Vorjahreswert von 3,3% liegt.

Das **Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien (Fair Value)** ergab einen Wert von +7,4 Mio. Euro (Vorjahr: -9,1 Mio. Euro). Dies entspricht einer Aufwertung von rund einem Prozent bezogen auf das ausgewiesene Assetvolumen. Der durchschnittliche Wert pro qm liegt damit bei 2.572 Euro, was in etwa dem Wert vergleichbarer Unternehmen mit Schwerpunkt der Wohnungswirtschaft entspricht.

Die **Kosten** haben sich dabei weitgehend planmäßig entwickelt, die Position der energetischen **CAPEX-Investitionen** ist mit 6,2 Mio. Euro (Vorjahr: 4,9 Mio. Euro) deutlich höher als in den Vorjahren, um so frühzeitig ESG-konforme Vorgaben zu erreichen. Der Wert liegt jedoch über der eigenen Planung gemäß der vorgenommenen Budgetierung, die Abweichung ist durch die gestiegenen Ausgaben für PV-Installationen im Rahmen des Mieters-

tromprojektes begründet. Die Kosten für Gutachter und einmalige Finanzierungskosten sind aufgrund der Objektankäufe angestiegen (356 TEUR, Vorjahr 144 TEUR), die **Zinsausgaben** stiegen planmäßig auf 9,09 Mio. Euro (Vorjahr: 8,07 Mio. Euro). Die Tilgung umfasste im Berichtszeitraum einen Betrag von 11,2 Mio. Euro (Vorjahr: 9,3 Mio. Euro), darüber hinaus erfolgten einzelne Sondertilgungen.

Zum 31.12.2025 bewirtschaftete die Benner Kleiderman Grundbesitz Gruppe ein **Portfolio** von 331 Objekten, dies mit einer Gesamtfläche von 297.428 qm. Ein Verkauf von Einheiten erfolgte im Jahr 2025 bei einem Mehrfamilienhaus (Restbestand aus einer Aufteilungsmaßnahme) sowie einem Mehrfamilienhaus (Dortmund).

Das **EBITDA** stieg auf 31,1 Mio. Euro (Vorjahr: 12,0 Mio. Euro), der **Überschuss** lag bei 20,7 Mio. Euro (Vorjahr: 3,0 Mio. Euro).

Per 31.12.2025 war unser **Wohnungsbestand** nahezu voll vermietet. Der Leerstand der Wohnungen lag mit 0,41 % leicht unter dem Vergleichswert von 0,42% im Jahr 2024, der Leerstand bei Gewerbeflächen lag bei 0,44%. Den Wert von 0,4% oder geringer (wie im Zeitraum bis 2023) können wir aufgrund der laufenden Sanierungsmaßnahmen nicht mehr erreichen.

Die marktbedingte **Steigerung der Mieten** lag bei 3,1%, was gegenüber dem Vorjahr (3,3%) einem leichten Rückgang sprach. Durch Wohnwertverbesserungen im Rahmen unseres Modernisierungsprogramms konnten wir einen Mietanstieg realisieren. Die durchschnittliche monatliche Ist-Miete lag per 2025 bei 9,4 EUR/m² gegenüber 9,3 EUR/m² per 2024. Grund hierfür waren sowohl die Moder-

nisierungsmaßnahmen wie auch die laufende Mieterhöhung sowie erfolgreiche Neuvermietungen durch die höhere Wohnraumnachfrage.

Vermögensanlage

Die **Bilanzsumme** des Unternehmens stieg von 647,9 Mio. Euro (2024) auf 912,7 Mio. Euro. Das Umlaufvermögen belief sich auf 146,7 Mio. Euro (Vorjahr: 5,9 Mio. Euro), was insbesondere an der erstmaligen Erfassung der Wertpapiere der TIN INN Holding AG (141,4 Mio. Euro) lag. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind mit 1,94 Mio. Euro leicht angestiegen (Vorjahr: 1,85 TEUR). Ursache hierfür waren die gestiegenen Nebenkosten nachforderungen gegenüber Mietern. Die liquiden Mittel umfassten 3,3 Mio. Euro (Vorjahr: 4,1 Mio. Euro). Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bezogen sich dabei mit TEUR 743 (Vorjahr: TEUR 548) auf Handwerks-, Bau- und Versorgungszahlungen bei Objekten zum Stichtag 31.12.2025.

Zum 31.12.2025 betrug der **Gross-Asset-Value** (GAV) des Immobilienvermögens 765,0 Mio. Euro (Vorjahr: 641,1 Mio. Euro), dies entspricht 84% des Gesamtvermögens. Der Objektbestand erhöhte sich auf 331 Objekte.

Die **Eigenkapitalquote** beträgt zum Stichtag 48,6% und lag damit deutlich über dem Niveau vom Vorjahr (2023: 30,3%).

Die **Verbindlichkeiten** stiegen von 448,3 Mio. Euro auf 468,6 Mio. Euro an, dies primär bedingt durch die Neuaufnahme von Darlehen im Zuge der Objektkäufe sowie Konsolidierung. Hierfür wurden **Zinszahlungen** von 9.094.432 Euro (Vorjahr: 8.068.314 Euro) ge-

leistet, die Tilgungen umfassten 11.234.027 Euro (Vorjahr: 9.298.382 Euro). Die Verbindlichkeiten gegenüber externen Darlehensgebern gingen auf 35,3 Mio. Euro (Vorjahr: 43,0 Mio. Euro) zurück. Der Steueraufwand erhöhte sich auf 844 TEUR (Vorjahr: 668 TEUR).

Verkehrswert

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von unserer Gesellschaft beeinflussen, werden regelmäßig überprüft.

Wie im Vorjahr hat sich auch in 2025 der Bestand unserer Immobilienportfolios hinsichtlich der Miete positiv entwickelt. Die Nachfrage nach Wohnungen in Ballungsräumen, insbesondere im Rhein-Main-Gebiet und NRW sowie Berlin und Leipzig/Dresden, ist weiterhin stärker als das Angebot, was zu einem deutlichen Anstieg der Mieten führt. Darüber hinaus verstärken die umfangreichen Investitionen in energetische Modernisierungen unserer Gebäude und die Verbesserung der Wohnungsausstattung die Mietentwicklung. Gleichzeitig befindet sich der Immobilienmarkt in einer Krise, was sich in den fallenden Kaufpreisen und Werten der Immobilien widerspiegelt.

Der Vergleich mit Vonovia und Deutsche Wohnen zeigt zugleich, dass unsere Gesellschaft - verglichen mit den deutlich höheren Mieten, die wir erzielen - geringer bewertet ist. Der Wert der KPMG-Bewertung pro qm liegt per 31.12.2025 bei 2.572 Euro. Dies belegt die Strategie, Objekt günstig einzukaufen und gut zu entwickeln. Die Aufwertung gem. Fair Value auf den Bestand von in Summe +7,4 Mio. Euro (Vorjahr: -9,1 Mio. Euro) entspricht der Auf-

wertung, welche im Berichtszeitraum durch die Gutachter ermittelt wurde. Objekte, welche nach dem Stichtag der KPMG erworben wurden, sind zum Anschaffungswert bzw. Ertragswert bilanziert worden, ebenso jene Objekte in den USA. Darüber hinaus wurde zur weiteren Validierung der Bewertung des Portfolios das Bewertungsunternehmen SAVILLS beauftragt. Die darin ermittelten Werte per Stichtag 31.12.2025 entsprachen mit einer Schwankungsbreite von 3% (Gesamtportfolio) den Werten der KPMG-Bewertung und haben damit die vorliegenden Bewertung des Portfolios bestätigt. Bei einzelnen Objekten ergaben sich größere Bewertungsunterschiede (positive wie negative, je nach Objekt/Region/Nutzungsart) von bis zu 27%.

Regelmäßige Verkehrswertermittlung schafft transparente Bewertung des Immobilienbestandes

Die Ermittlung und Darstellung von Verkehrswerten dient innerhalb des Unternehmens als Steuerungsgröße und nach außen zur transparenten Darstellung der Wertentwicklung unserer Vermögensgegenstände.

Die Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes des Wohnungsportfolios erfolgte in Übereinstimmung mit IAS 40 und IFRS 13. Die Bewertungsmethodik von Benner Kleidermann Grundbesitz GmbH & Co. KG erfolgt grundsätzlich nach den Richtlinien der Immobilienwertermittlungsverordnung. Die Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties erörtern wir ausführlich in den Erläuterungen zum Jahresabschluss.

Der **Verkehrswert** des Immobilienbestandes der Benner Kleiderman Grundbesitz mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie Projektentwicklungen, unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten belief sich zum 31.12.2025 auf 765,0 Mio. Euro (Vorjahr: 641,1 Mio. Euro). Die Verkehrswertermittlung als Fair Value-Ansatz führte insgesamt zu einem Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von +7,4 Mio. Euro (Vorjahr –9,1 Mio. Euro).

Alle **Gutachten** sind einsehbar, digital verfügbar und transparent in ihrer Darstellung. Grundlage für die Gutachten stellten dabei sämtliche Objektunterlagen dar, aktuelle Mieteingänge sowie der Zustand des Gebäudes. Wichtiges Augenmerk waren dabei die Analyse aller Gebäudeteile einschließlich Kellergeschoss, Dach/Dachboden, Wohnungen sowie Stränge und Heizungen, ebenso der Sanierungszustand des Objektes (ESG-Kriterien).

Um eine regelmäßige und marktkonforme Ermittlung der Werte sicherzustellen, nimmt die Gesellschaft zwei Maßnahmen vor: Zum einen werden die Objekte seit dem Jahr 2020 jedes Jahr durch einen Gutachter geprüft und bewertet. Zum anderen werden neuerworbene Objekte, welche nach dem Stichtag der Bewertung eines Jahres erworben wurden, anhand des Kaufpreises sowie dem Ertragswert bewertet. Sanierungen oder Modernisierungen werden ohne Gutachten nicht berücksichtigt oder wertmäßig quantifiziert. Ebenso werden zu Mietzwecken eingebaute Gegenstände (wie Küchen, Elektrogeräte, Möbel, Gartenhäuser) nicht separat ausgewiesen, sondern

gemäß den IFRS-Vorgaben im Ertragswert bzw. Fair Value der Objekte berücksichtigt. Bewegliche Gegenstände werden als Sachanlagen ausgewiesen und entsprechend der Nutzungsdauer abgeschrieben. Der Ausweis der Abschreibungen erfolgt in der Konzernerlösberechnung.

Prognosebericht

Das Jahr 2026 wird dadurch gekennzeichnet sein, dass die **Preise** für Mehrfamilienhäuser leicht ansteigen werden, während die Zinsen auf einem weiterhin hohen Niveau verharren. Die Hoffnung auf niedrigere oder fallende Zinsen haben sich damit nicht erfüllt. Gleichzeitig wird die **Wohnungsknappheit** unverändert fortbestehen, so dass von einem weiteren Mietanstieg auszugehen ist, der sich in der Größenordnung von 2,5% bis 3,2% bewegen dürfte. Zugleich wird bankseitig die **Kreditvergabe** für Immobilien weiter restriktiv und die künftigen Eigenkapitalanforderungen der Banken erhöht bleiben, was das Kreditneugeschäft weiter auf einem geringen Niveau verbleiben lässt. Auch energetische Investitionen wie PV-Anlagen und Mieterstrommodelle werden überwiegend nicht finanziert, sondern müssen aus Eigenkapital getragen werden. Dies bedeutet eine Belastung für den Cash-Flow von Bestandshaltern und die Möglichkeit, weitere Investitionen in Objektkäufe vorzunehmen. Gleichzeitig sichern die ESG-Investitionen den Wert des Bestandes und bilden die Grundlage für steigende Ertragswerte des Portfolios.

Die oben genannten Entwicklungen werden wir als Gesellschaft genau analysieren und Maßnahmen ableiten. Hierzu wurde gemeinsam mit dem Beirat (Sitzung vom Dezember 2025) festgelegt, dass **Ankäufe** selektiv und nur nach strikten Vorgaben umgesetzt werden, um in dieser Marktphase antizyklisch zu handeln. Dies mit dem Ziel, für günstige Bewertungsniveaus (Faktor <20) zu nutzen und langfristig sichere CashFlows zu generieren. Aufgrund unserer ESG-Strategie und dem gemeinsam mit Drees & Sommer erstellten ESG-Gutachten möchten wir die **CAPEX-**

Investitionen nochmals steigern, zum anderen werden wir die CashFlows durch stärkere Mietanpassungen und Neuvermietungen erhöhen.

Der Bewertungseffekt bzw. Fair Value ist derzeit für das Jahr 2026 noch nicht absehbar, so dass wir hierzu keine Prognose abgeben können. Intern rechnen wir für das Gesamtjahr 2026 jedoch mit einer gleichbleibenden oder leicht steigenden Bewertung. Im Geschäftsjahr 2026 gehen wir davon aus, dass unser **Asset Volumen** gesamthaft auf 780-820 Mio. Euro ansteigen wird. Das **EBITDA** bereinigt um den Fair Value-Bewertungseffekt wird sich voraussichtlich auf mindestens 24 Mio. Euro steigern lassen.

In Bezug auf den Mietmarkt liegen die Prognosen der Verbände je nach Region bei einem Mietanstieg von ca. 2,5-4,5% in 2025, die Inflationsrate wird darunter liegen. Entsprechend gehen wir davon aus, dass sich unsere **Durchschnittsmiete** auf über 9,5 Euro pro qm steigern wird. Aktuell kalkulieren wir einen like-for-like-Anstieg von +2,9% für das Jahr 2026, was aktuell konservativ erscheint.

Auch die Ausfallquote im Residentialbereich ist bisher kaum gestiegen und es zeichnet sich hier kein relevanter Anstieg für das Jahr 2026 ab. Lediglich die in den Jahren 2023-2025 deutlich gestiegenen **Nebenkosten** sowie der Anstieg der Privatinsolvenzen werden zu Zahlungsausfällen seitens der Mieter führen, so dass unsere Gesellschaft hierfür derzeit einen kalkulatorischen Risikopuffer i.H.v. 465.000 Euro (Vorjahr: 320.000 Euro) in der Planung für das Jahr 2026 berücksichtigt hat.

Insgesamt erwarten wir, dass im Jahr 2026 unser **Mietvolumen** auf 33,9 bis 35,0 Mio. Euro ansteigen wird. Die Ertragskraft wird

(bereinigt um Bewertungseffekte) auf einem höheren Niveau als im Vorjahr liegen.

Die **Finanzierung** der Gesellschaft ist langfristig aufgestellt. Die objektbezogenen Darlehen sind über 10 bis 15 Jahre strukturiert, es bestehen darüber hinaus kurzfristige Kreditlinien bei Bankhäusern, um kurzfristige Objektkäufe und CAPEX-Maßnahmen vorzunehmen. Auch Drittmittelfinanzierungen werden uns hier mehr Freiraum ermöglichen. Wir gehen aktuell davon aus, dass das erhöhte Zinsniveau keinen Effekt auf die Gesellschaft kurz- und mittelfristig hat, da 80% der Objektdarlehen erst ab dem Jahr 2029-2031 in die Fälligkeit kommen. Gleichzeitig ist geplant, für das Jahr 2026 zwei größere Refinanzierungen mit deutschen Bankhäusern umzusetzen, um so die Finanzierungsstruktur deutlich zu konsolidieren und gleichzeitig Nachrangfinanzierungen aus den Jahren 2020-2022 abzulösen. Mit einem Abschluss dieses Vorhabens wird bis Juni 2026 gerechnet.

Konzernbericht

32	Konzernerfolgsrechnung
33	Konzernbilanz
34-41	Erläuterungen

Konzernerfolgsrechnung

Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

in EUR	Erläuterungen	31.12.2024	31.12.2025
Erlöse aus der Vermietung	1	28.712.048,06	32.544.183,19
Erlöse aus Betriebskostenzahlungen	2	7.908.641,44	10.408.431,03
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	3	285.637,59	205.612,28
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		36.906.327,09	43.158.226,50
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		502.219,21	948.492,93
Buchwert der veräußerten Immobilien		439.985,79	587.491,24
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	4	62.233,42	361.001,69
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (IFRS Fair Value)	5	-9.058.000,00	7.438.593,58
OPEX Ausgaben Objekte	6	-1.508.128,38	-2.349.431,27
CAPEX Ausgaben Objekte	7	-4.905.249,05	-6.201.478,73
Ausgaben Betriebskosten umlegbar	2	-6.305.124,98	-7.839.481,02
Personalausgaben / Reisekosten / KfZ-Kosten	8	-1.402.321,60	-1.282.426,33
Rechts-/Beratungskosten	9	-184.874,42	-202.581,03
Mieten / Raumkosten	10	-179.254,88	-155.491,49
Einmalige Kosten der Finanzierung, Gutachter	11	-143.687,03	-355.689,25
Sonstige betriebliche Einnahmen	12	154,06	4.592,28
Sonstige betriebliche Ausgaben	13	-1.254.097,67	-1.495.531,63
EBITDA		12.027.976,56	31.080.303,30
Abschreibungen	14	-297.517,51	-401.583,24
Zinseinnahmen		3.058,85	7.593,48
Zinsausgaben	15	-8.068.314,33	-9.094.431,50
Ergebnis vor Steuern		3.665.203,57	21.591.882,04
Steueraufwand	16	-668.428,95	-844.459,12
Jahresüberschuss		2.996.774,62	20.747.422,92
Davon entfallen auf:			
Eigentümer des Unternehmens	24	2.673.990,10	20.197.840,73
Minderheiten	24	322.784,52	549.582,19

Konzernbilanz

Konzernbilanz per 31. Dezember 2025

AKTIVA

in EUR	Erläuterungen	31.12.2024	31.12.2025
Sachanlagen			
Einrichtungen für Wohnbauten	17	785.058,63	994.391,39
als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	17	641.058.687,31	764.953.807,02
Anlagevermögen		641.843.745,94	765.948.198,41
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18	1.849.226,29	1.943.512,48
Wertpapiere des Umlaufvermögens, Anleihen und Aktien	19	0,00	141.437.573,59
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	19	4.085.498,17	3.291.591,11
Umlaufvermögen		5.934.724,46	146.672.677,18
Rechnungsabgrenzungsposten		89.491,32	102.952,13
Summe Aktiva		647.867.961,72	912.723.827,72

PASSIVA

in EUR	Erläuterungen	31.12.2024	31.12.2025
Rücklagen		196.493.831,29	423.278.964,05
Überschuss		2.996.774,62	20.747.422,92
Eigenkapital	20	199.490.605,91	444.026.386,97
davon auf Eigentümer entfallend	24	195.039.211,39	436.443.194,84
davon auf Minderheiten entfallend	24	4.451.394,52	7.583.192,13
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21	404.593.702,44	431.958.182,28
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22	547.964,25	742.544,14
Verbindlichkeiten externe Darlehensgeber	23	43.004.657,62	35.254.531,90
sonstige Verbindlichkeiten		178.964,41	658.591,17
Verbindlichkeiten		448.325.288,72	468.613.849,49
Rechnungsabgrenzungsposten		52.067,09	83.591,26
Summe Passiva		647.867.961,72	912.723.827,72

Erläuterungen

Grundsätze der Rechnungslegung

Die Benner Kleiderman Grundbesitz GmbH & Co. KG ist in Deutschland ansässig mit Sitz in Wiesbaden. Eine Eintragung in das Handelsregister ist im Jahr 2021 erfolgt, dies unter HRA 11281 (Benner Kleiderman Grundbesitz GmbH & Co. KG) sowie HRB 32670 (Benner Kleiderman Verwaltungs GmbH). Die Benner Kleiderman Grundbesitz GmbH & Co. KG weist folgende konsolidierte Gesellschaften auf: BM Grundbesitz GmbH & Co. KG, Wiesbaden (HRA 11198), BM Invest Group GmbH & Co. KG, Wiesbaden (HRA 11193 (Komplementärin ist jeweils die BM Verwaltung GmbH, Wiesbaden), BK22 Investitions GmbH & Co. KG, RMN Immobilienwert GmbH & Co. KG (seit 2025), The Commercial Property Group GmbH (mit den SPV-Gesellschaften CPG Alpha GmbH, CPG Beta GmbH), Benner Holding Corporation mit Sitz in Miami (USA) (mit den SPV Gesellschaften Miami Property One Corp., Miami Property Two Corp., Miami Property Three Corp., Miami Property Four Corp.). Entsprechend liegt ein Konzerntatbestand vor.

Die Benner Kleiderman Grundbesitz GmbH & Co. KG stellt seit dem 31. Dezember 2020 freiwillig einen Abschluss auf, der sich an den internationalen Rechnungslegungsvorschriften (IFRS) orientiert. Analog erfolgt hier der jeweilige Quartalsabschluss.

Der Konzernabschluss besteht aus

- der Konzernbilanz,
- der Konzernerfolgsrechnung sowie
- dem Konzernlagebericht und

- den Erläuterungen zum Jahresbericht (Anhang).

Die Gliederung der Konzernbilanz entspricht dem Bilanzschema für Kapitalgesellschaften unter Berücksichtigung der Besonderheiten der Geschäftstätigkeit und der Rechtsform.

Der Jahresbericht wird auf Basis fortgeführter Anschaffungs- und Herstellungskosten erstellt, mit Ausnahme der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Investment Properties). Diese werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet (Verweis auf das vorliegende KPMG-Gutachten). Die Konzernerfolgsrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Der Jahresbericht wird in Euro aufgestellt. Alle Angaben erfolgen in Euro, soweit nicht anders vermerkt. In den Erläuterungen erfolgen Angaben zur besseren Übersichtlichkeit nach TEUR. Fremdwährungen bestanden in lediglich in US Dollar und wurden zum Stichtag umgerechnet.

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

a) Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung beinhalten Einnahmen aus der Vermietung von Bestandsimmobilien (Investment Properties) die im Berichtsjahr zahlungswirksam vereinbart wurden. Hierzu zählen auch Einnahmen aus Stromverkäufen, Einnahmen aus

Pachten (wie Funkantennen) sowie Einnahmen aus sonstigen, vermietungsbezogenen Aktivitäten (wie Gebühren für Waschmaschinennutzungen).

Bei Immobilienverkäufen erfolgt die Gewinnrealisierung, sobald die maßgeblichen Chancen und Risiken aus der Immobilie auf den Käufer übertragen sind und keine wesentlichen Verpflichtungen bei der Benner Kleiderman Grundbesitz GmbH & Co. KG verbleiben.

Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung erfasst. Zinsen werden periodengerecht als Aufwand bzw. Ertrag erfasst bzw. abgegrenzt.

b) Sachanlage

Seit dem Berichtsjahr 2019 werden die fest verbauten Einrichtungen für Wohnbauten im Abschlussposten als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien gem. IAS mit aufgenommen. Dadurch liegen keine AfA-Werte mehr gesondert vor. Mögliche Abwertungen werden ebenfalls in der Position Investment Properties konsolidiert. Separate Einrichtungen, die nicht direkt einem Mietobjekt zuzuordnen sind bzw. nicht fest verbaut sind (Möblierungen), werden seit dem Jahr 2022 als Einrichtungen für Wohnbauten erfasst.

c) Investment Properties

Erworbene Immobilien, die dauerhaft als Bestandsimmobilie zur Erzielung von Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung gehalten werden, werden grundsätzlich als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Properties) klassifiziert.

Investment Properties sind Immobilien, die

zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten und nicht selbst genutzt oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Zu den Investment Properties zählen unbebaute Grundstücke, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten und Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter.

Investment Properties werden (sofern kein Marktwertgutachten vorliegt) ab dem Zeitpunkt der Beurkundung und bei Zugang mit ihren Kaufpreis bewertet. Transaktionskosten, wie z.B. Honorare und Gebühren für Rechtsberatung oder Grunderwerbsteuern, werden bei der erstmaligen Bewertung mit einbezogen.

Nach dem erstmaligem Ansatz werden Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert im Folgejahr bewertet. Änderungen werden erfolgswirksam in der Erfolgsrechnung erfasst.

Eine Beschreibung der Vorgehensweise zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts von Investment Properties ist unter Abschnitt [5] Investment Properties zu finden.

d) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden mit dem Nennwert oder dem niedrigeren tatsächlichen Wert bewertet.

e) Guthaben bei Kreditinstituten

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Nominalbetrag angesetzt.

f) Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.

Erläuterung zur Konzernerfolgsrechnung

#1-2 Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

Die Mieteinnahmen beinhalten die aktuellen Nettoerträge für vermietete Wohneinheiten, Gewerbeeinheiten, Stellplätze und sonstige Flächen (wie Lagerflächen) gemäß den jeweiligen Mietverträgen vor Abzug der Betriebskosten. Hierzu zählen auch die Einnahmen aus Stromverkäufen, Einnahmen aus Pachten (wie Funkantennen) sowie Einnahmen aus sonstigen, vermietungsbezogenen Aktivitäten (wie Gebühren für Waschmaschinennutzungen).

Die Betriebs-/Nebenkosten sind separat ausgewiesen. Die Betriebskostenzahlungen liegen stets leicht über den hier gegenüberzustellenden Betriebskostenausgaben, da Teile der Personal- und Sachkosten der Gesellschaft auf Mieter umgelegt werden (wie z.B. Hausmeisterkosten, gesetzliche Sozialabgaben etc.).

#3 Andere Erlöse der Bewirtschaftung

Hierunter fallen u.a. Erlöse aus Untervermietungen, Erträgen aus Stromverkauf, Sondererlöse aus Kautionsauflösungen oder Versicherungsentschädigungen.

#4 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Im Geschäftsjahr 2025 erfolgte ein planmäßiger Verkauf der verbliebenen Wohnung und Gewerbefläche bei dem Aufteilungsobjekt Mainz sowie der Verkauf eines Mehrfamilienhauses in NRW. Der entsprechende Buchwertgewinn wurde ausgewiesen.

#5 Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Investment Properties) werden nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes durch externe Gutachter bewertet, seit dem Jahr 2020 durch KPMG. Zusätzlich erfolgte für das Jahr 2025 eine zusätzliche Validierung der Fair Value-Methodik und Bewertung durch eine Marktwertermittlung seitens des Bewertungsunternehmens SAVILLS.

Gewinne oder Verluste aus einer Änderung des beizulegenden Zeitwertes werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Bewertung der Investment Properties führte im Geschäftsjahr 2025 saldiert zu einem positiven Ergebnis in Höhe von +7,4 Mio. Euro, im Jahr 2023 betrug die Abwertung –9,1 Mio. Euro.

Das Bewertungsergebnis beruht neben der Investitionstätigkeit und der starken Entwicklung des operativen Geschäfts von Benner Kleiderman Grundbesitz GmbH & Co. KG im Wesentlichen auf der leicht erhöhten Preisentwicklung für Mehrfamilienhäuser in Deutschland.

#6-7 OPEX / CAPEX Ausgaben

Die objektbezogenen Ausgaben werden in CAPEX (Investitionen zur nachhaltigen Wertsteigerung bei Objekten, wie Fassadendämmung, neue Heizungen etc.) und OPEX (operative Instandhaltungsausgaben wie Reparaturen, Elektriker etc.) unterteilt. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass nur OPEX-Maßnahmen betrieblich bzw. objektbe-

zogen notwendig sind, während CAPEX-Investitionen freiwillig und nicht den Bewirtschaftungskosten hinzuzurechnen sind. Dadurch entsteht eine höhere Transparenz, insbesondere auch zur Berechnung der Kapitaldienstfähigkeit der Gesellschaft.

Der Anstieg der Ausgaben für CAPEX auf 6,2 Mio. Euro (Vorjahr: 4,9 Mio. Euro) ist auf die gestiegene Anzahl der Objekte sowie die Ausgaben für das Mieterstromprojekt zurückzuführen, ebenso auf die deutliche Erhöhung der CAPEX-Budgetplanung im Geschäftsjahr 2025. Die OPEX-Kosten i.H.v. 2,35 Mio. Euro (Vorjahr: 1,51 Mio. Euro) beinhalten primär Reparaturleistungen und operative Handwerker Ausgaben.

#8 Personalausgaben

Der Rückgang der Personalausgaben auf TEUR 1.282 (Vorjahr: 1.402 TEUR) resultiert aus dem Rückgang der Anzahl der Mitarbeiter am Standort Wiesbaden. Neben den reinen Personalausgaben wurden auch die Kostenbereiche Reisekosten und KfZ-Kosten hierunter erfasst (2025: 127 TEUR, Vorjahr: 154 TEUR). Es wurden im Konzern durchschnittlich 112 Mitarbeiter im Berichtszeitraum beschäftigt.

#9 Rechts-/ Beratungskosten

Hierunter werden alle Kosten für Anwaltstätigkeiten, Steuerberatung und sonstige Beratungskosten erfasst, auch für Drittdienstleister.

#10 Mieten / Raumkosten

Hierunter werden alle Kosten (einschl. Strom, Gas, Reinigung) der Standorte Wiesbaden,

Düsseldorf, Berlin, Hannover, Leipzig und Nürnberg erfasst.

#11 Einmalige Kosten der Finanzierung, Gutachter

Hierunter werden alle Kosten für Einzelgutachten, Vermittlung von Finanzierungen als auch einmalige Bearbeitungsentgelte von Bankhäusern im Rahmen von Annuitätendarlehen erfasst.

#12 Sonstige betriebliche Einnahmen

Im Einzelfall können hier weitere Einnahmen erfasst sein, die weder in #3 noch in den direkten Einnahmen zuzuordnen sind.

#13 Sonstige betriebliche Ausgaben

Hierunter fallen sonstige Ausgaben für den allgemeinen Verwaltungsbetrieb, Porto, Telekommunikation, Software-Kosten, sonstige Bürokosten, Instandsetzungskosten von eigenen Mietflächen sowie sonstige Ausgaben für betriebsnahe Personen, die für die Gesellschaft auf Rechnungsbasis tätig sind.

#14 Abschreibungen

Die ausgewiesenen Abschreibungen betragen TEUR 402 (Vorjahr: TEUR 298) und umfassen jene Abschreibungen, die Anlagegüter wie Fahrzeuge, Geräte, PV-Anlagen oder Maschinen betreffen.

Es werden die vorgeschriebenen Nutzungszeiträume als Bemessungsgrundlage verwendet. Abschreibungen und Zuschreibungen auf Objekte erfolgten gemäß IFRS nicht als AfA, sondern als Ergebnis aus Finanzinvestitionen (vgl. #5), da Anschaffungs- und Abschreibungs-

kosten laut Bilanzierungshinweis den Objektwerten zugeordnet werden müssen, ebenso bewegliche Gegenstände, die direkt dem Mietobjekt und dessen Ertrag zuzuordnen sind (wie vermietete, fest verbaute Küchen).

#15 Zinsausgaben

Die ausgewiesenen Zinsausgaben in Höhe von 9,1 Mio. (Vorjahr: 8,1 Mio. Euro) betreffen Zinsen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und externer Darlehensgebern. Als Tilgung wurden im Jahr 2025 11,2 Mio. Euro (Vorjahr: 9.3 Mio. Euro) verzeichnet.

#16 Steueraufwand

Als Personengesellschaft in Form der GmbH & Co. KG werden die Gesellschafter steuerlich veranlagt, nicht die Gesellschaft. Entsprechend werden hier nur jene Steuern erfasst, die in der Erfolgsrechnung direkten Eingang finden. Dies sind u.a. die Gewerbesteuer der Gesellschaft, die Grundsteuer der Objekte als auch sonstige Steuern (wie KfZ-Steuer).

Erläuterung zur Konzernbilanz

#17 Einrichtungen für Wohnbauten / Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Die Einrichtungen für Wohnbauten wurden im Jahr 2022 erstmals separat erfasst, um so die einzelnen Anlagegüter zu berücksichtigen, welche zwar einem Objekt zuzuordnen sind, jedoch nicht direkt dem Ertrag oder Mietgegenstand aus einem Mietverhältnis zuzuordnen ist.

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien / Investment Properties haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

Gesamthaft stieg der Wert der Sachanlagen mit 765 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr deutlich an (Vorjahr: 641 Mio. Euro). Es wurden sowohl direkt Objekte erworben als auch im Rahmen der Konsolidierung von Gesellschaften erfasst. Ein Abgang bzw. Verkauf lag bei zwei Objekten vor (siehe Anmerkung 4), der entsprechende Abgang wurde gem. Realisationsprinzip verbucht und Buchwertgewinne (2025: 361.002 Euro, Vorjahr: 62.233 Euro) ausgewiesen.

Verkehrswerte (Fair Value)

Die Bewertung des Immobilienportfolios erfolgt zu den Marktwerten in Anlehnung an die internationalen Rechnungslegungsvorschriften des IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Die Verfahrenswahl für die Marktwertermittlung erfolgt auf der Grundlage der üblichen Nutzungsdauer derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit der zu ihrer marktkonformen Bewertung wesentlicher Daten des Grundstücks unter Anwendung des Ertragswertverfahrens nach §§ 27-32 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Bei Anwendung des in der ImmoWertV normierten Ertragswertverfahrens ist der Wert der Gebäude als Gebäudeertragswert, der auf der Grundlage des Reinertrags zu ermitteln, getrennt vom Bodenwert, der über das Vergleichswertverfahren bestimmt wird. Die Summe aus Gebäudeertragswert und Bodenwert ergibt unter Berücksichtigung von Zu- oder Abschlägen für objektspezifische Besonderheiten den Ertragswert der jeweiligen Immobilie.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträ-

gen (Jahresrohertrag), insbesondere Mieten und Pachten, aus dem Grundstück. Die erwarteten Miet- und Pachteinahmen werden aus den aktuell erzielte Nettokaltmieten, Marktmieten sowie Marktmietenentwicklungen unter Berücksichtigung von Erlösschmälerungen aus Leerstand abgeleitet. Maßgeblich für den Ertragswert des Grundstücks ist der Reinertrag, der sich aus der Summe aller Erträge abzüglich der Aufwendungen für die Bewirtschaftung einschließlich der Erhaltung des Grundstücks (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Die Wertermittlung erfolgt unter der Prämisse, dass der Reineintrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung des Grund und Boden als auch für die dem Grundstück vorhandenen baulichen, insbesondere Gebäude, und sonstigen Anlagen, bspw. Anpflanzungen, darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als nicht abnutzbarer Vermögenswert. Dagegen ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Gebäude und Außenanlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren so zu ermitteln, wie er sich ergeben würden, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Dabei wird der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz berechnet. Für die Bestimmung des Lie-

genschaftszinssatzes wird auf empirisch gesammelte Kaufpreise der regionenspezifischen Gutachterausschüsse abgestellt. In Abhängigkeit von der Lage der Immobilie wird der repräsentative Liegenschaftszins bestimmt, da der aus beobachtbaren Transaktionen der Vergangenheit nicht die Stichtagsverhältnisse widerspiegelt.

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt) Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags-) Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung, d.h. Zeitrentenbarwertberechnung des (Rein-) Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich zusammen aus der Summen von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen“ Anlagen. Gegebenenfalls bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, werden bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß berücksichtigt. Dazu zählen unter anderem Leerstandskosten und anstehende umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen.

Die Verkehrswerte (Fair Values) des Immobilienbestandes der Benner Kleiderman Grundbesitz GmbH & Co. KG wurden zum Stichtag 31.12.2025 aus dem vorliegenden Bewertungsgutachten der KPMG abgeleitet, die anhand der beschriebenen Methodik pro Objekt

ermittelt wurden. Bei neuen Objekten, die vor Jahresstichtag bzw. an diesem beurkundet wurden, jedoch nicht durch die KPMG bewertet wurden, erfolgt der Wertansatz mittels Anschaffungskosten, die bankseitig zugesagte Fremdkapitalsumme wurde dem Wert gegenübergestellt in den Verbindlichkeiten.

Der Immobilienbestand der Benner Kleiderman Grundbesitz GmbH & Co. KG findet sich im Bilanzposten als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien. Der Verkehrswert des Portfolios mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen, belief sich zum 31.12.2025 auf 764,95 Mio. Euro (Vorjahr: 641,06 Mio. Euro).

#18 Forderung aus Lieferung und Leistung

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beliefen sich zum 31.12.2025 auf TEUR 1.944 (Vorjahr: TEUR 1.849). Unter diesem Posten werden hauptsächlich Forderungen aus Mieten (TEUR 602, Vorjahr: TEUR 588) und Nebenkostenabrechnungen (TEUR 1.229, Vorjahr: TEUR 688) sowie Abrechnungen mit Guthabenansprüchen gegenüber Verkäufern (TEUR 89, Vorjahr: TEUR 67) ausgewiesen.

#19 Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten, Wertpapiere

Seit dem Jahr 2021 werden alle Zahlungsflüsse von Objekten/Mietern/Dienstleistern/Versorgern einheitlich über das BK01-Verfahren der Aareal Bank AG abgewickelt und dafür jeweils virtuelle Konten zugeordnet. Die Verbuchung für die Finanzbuchhaltung unserer Gesellschaft erfolgt als Sammelkonto bei der Aareal Bank AG. Neben diesem Buchungssystem der Aareal Bank AG bestehen einzelne Bankkon-

ten bei über 29 Instituten. Ein Wertpapierbestand i.H.v. 141,4 Mio. Euro liegt im Geschäftsjahr 2025, dies bedingt durch den Ausweis der Aktien an der TIN INN Holding AG, bewertet zum Stichtag 31.12.2025. Bei zehn Instituten besteht ein Genossenschaftsanteil.

Der Bestand an Guthaben betrug per 31.12.2024 3.291.591 Euro (Vorjahr: 4.085.498 Euro), Fremdwährungen bestehen in US Dollar und wurden zum Stichtag 31.12.2025 in Euro umgerechnet.

#20 Eigenkapital

Die Einlagen stellen als Residualgröße das Vermögen der Gesellschafter dar. Sie beinhalten das kumulierte erwirtschaftete Nettovermögen zuzüglich der Einlagen der Gesellschafter und den Gewinnen der Vorjahre, abzüglich Entnahmen der Gesellschafter. Entnahmen erfolgten im Jahr 2025 nicht. Für den Ausweis des Eigenkapitals der Minderheiten wird auf Erläuterung #24 verwiesen.

#21 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Aufnahme der Finanzverbindlichkeiten erfolgt mit Blick auf die langfristige Vermietung der Investment Properties mit langfristigen Zinsbindungen und Laufzeiten. Die Verbindlichkeiten aus der langfristigen Finanzierung der Bestandsimmobilien sind grundsätzlich mit erst- oder nachrangigen Grundschulden besichert. Die Gesamtsumme der Verbindlichkeiten bei Banken bzw. Versicherungen betrug 431,96 Mio. Euro (Vorjahr: 404,59 Mio. Euro), dies beinhaltet sowohl Annuitätendarlehen als auch Kurzfristfinanzierungen (wie KK-Linien).

#22 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten abgegrenzte Rechnung von Handwerkern und Dienstleistern sowie Verpflichtungen aus Nebenkostenüberzahlungen von Mietern. Die Höhe der Verbindlichkeiten ist angestiegen auf 742.544 Euro (Vorjahr: 547.964 Euro).

#23 Verbindlichkeiten externe Darlehensgeber

In dem Abschlussposten der Verbindlichkeiten durch externe Darlehensgeber sind begebene (Nachrang-) Darlehen bzw. Schuldscheine zur Finanzierung der Gesellschaft ausgewiesen, welche zum Ankauf von weiteren Objekten sowie CAPEX-Investitionen verwendet wurden. Die Laufzeit dieser Verbindlichkeiten beträgt 5 Jahre ab Auszahlung.

#24 Ausweis von Minderheitsanteilen

Durch die Konsolidierung der Gesellschaften (Verweis: Seite 36) besteht ein Minderheitenanteil am Ergebnis der konsolidierten Gesellschaften. Entsprechend erfolgt die Zuordnung des Konzernergebnisses sowie des Eigenkapitals gemäß diesem Anteil.

Sonstige Erläuterungen

Finanzrisikomanagement

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist die Benner Kleiderman Grundbesitz GmbH & Co. KG verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Das Finanzrisikomanagement zielt darauf ab, die potentiell negativen Auswirkungen auf die Finanzlage der Gesellschaft früh-

zeitig zu identifizieren und mit geeigneten Maßnahmen zu begrenzen. Hinsichtlich der Organisation des Finanzrisikomanagements wird auf den Lagebericht verwiesen. Die Umsetzung erfolgt durch die Geschäftsführung.

Zinsrisiken

Im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist Benner Kleiderman Grundbesitz GmbH & Co. KG Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. In diesem Zusammenhang findet eine laufende Beobachtung der Zinsmärkte statt. Derivative Finanzinstrumente zur Begrenzung bzw. der Steuerung der Zinsrisiken werden nicht eingesetzt. Zusätzlich werden die Fälligkeiten aller Darlehen überwacht und geprüft. Das Fälligkeitsprofil der Gesellschaft weist nach aktuellem Stand kein Risiko auf, alle Objekte sind langfristig mit mindestens 10 Jahren Laufzeit finanziert.

Liquiditätsrisiken

Die Finanzierungen sind zum Teil einem Refinanzierungsrisiko ausgesetzt. Zur Begrenzung dieser Risiken ist die Benner Kleiderman Grundbesitz GmbH & Co. KG in ständigem Kontakt mit Marktteilnehmern, überwacht kontinuierlich alle zur Verfügung stehenden Finanzierungsoptionen am Kapital- und Bankenmarkt und setzt diese zielgerichtet ein.

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Als gesetzliche Vertreter versichern wir nach besten Wissen die Richtigkeit des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2025.



Dr. Dominik Benner

Geschäftsführer



Valeska Benner

Geschäftsführerin

Informationen

44-46	Glossar
47	Kontakt und Impressum

Glossar

EBIT

Das EBIT - Earning before Interest and Taxes – summiert sich aus den Posten Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern der Erfolgsrechnung.

EBITDA

Das EBITDA - Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Armortization – ermittelt sich aus dem Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern und Abschreibungen.

EBITDA bereinigt

Das EBITDA bereinigt berechnet sich aus dem EBITDA abzüglich des Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien und dem Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien.

EPRA

Die EPRA beziehungsweise European Real Estate Association ist ein gemeinnütziger Branchenverband zur Vertretung der Interessen von börsengelisteten, europäischen Immobilienunternehmen. Sie entwickelt unter anderem Richtlinien und Standards für die Transparenz im gelisteten Immobiliensektor. EPRA ist ein eingetragenes Markenzeichen der European Public Real Estate Association.

EPRA Cost Ratio

Die EPRA Cost Ratio bzw. Kostenquote ist eine Kennzahl zur Messung der Kosteneffizienz. Dabei werden die Bewirtschaftungskosten ins Verhältnis zu den Mieteinnahmen gesetzt.

EPRA Earnings

Bei der Ermittlung der EPRA Earning, die das wiederkehrende Ergebnis aus dem operativen Kerngeschäft repräsentieren, werden insbesondere Bewertungsergebnis und das Verkaufsergebnis aus dem Jahresergebnis bereinigt.

EPRA NAV/ Adjusted NAV

Die NAV-Darstellung gemäß EPRA-Definition hat das Ziel, den Nettoinventarwert in einem langfristig orientierten Geschäftsmodell auszuweisen. Das Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia wird dabei um latente Steuern auf Investment Properties, den Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente sowie die latenten Steuern auf derivative Finanzinstrumente adjustiert. Zur Erhöhung der Transparenz wird ebenfalls ein sogenannter Adjusted NAV ausgewiesen, bei dem der vollständige Goodwill eliminiert wird.

EPRA Net Initial Yield

Die EPRA Net Initial Yield (NIY) ist die annualisierte Vertragsmiete im Verhältnis zum Fair Value des Immobilienportfolios zuzüglich geschätzter Erwerbsnebenkosten.

Fair Value

Der Fair Value ist der Betrag zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte.

FFO

Der FFO – Funds from Operations – ist eine aus Sicht der Gesellschaft für Immobiliengesellschaft maßgebliche liquiditätsorientierte Kennziffer, die sich aus der Gewinn- und Verlustrechnung bzw. Erfolgsrechnung ableitet und Basis für Gewinnausschüttung ist. Ausgehend vom EBITDA werden Bereinigungen um etwaige Sondereffekte nicht liquiditätswirksam Finanzaufwendungen /-erträge und nicht liquiditätswirksame Finanzaufwendungen /-erträge und nicht liquiditätswirksame Steuer aufwendungen /-erträge vorgenommen. Der FFO (ohne Verkauf) wird um das Ergebnis aus dem Verkauf bereinigt, während der FFO (inklusive Verkauf) das Verkaufsergebnis mit beinhaltet.

Instandhaltung

Instandhaltung umfasst die Maßnahmen, die erforderlich sind, während der Nutzungsdauer der Immobilie den bestimmungsgemäßen Ge-

brauch zu sichern und die durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinwirkung entstandenen und baulichen sonstigen Mängel zu beseitigen.

Ist-Mieten-Multiplikator

Der Ist-Mieten-Multiplikator ermittelt sich aus dem Quotienten der Verkehrswerte der Immobilien zu den am Bilanzstichtag vertraglich vereinbarten Netto-Mieten ohne Betriebskosten.

Leerstandsquote

Anzahl leerstehender Wohneinheiten bezogen auf den gesamten eigenen Wohnungsbestand. Gezählt werden die Leerstände zum jeweiligen Stichtag.

Like-for-like-Mietwachstum

Das Like-for-like-Mietwachstum beschreibt das operative Mietwachstum des Wohnungsbestands, der innerhalb des Vergleichszeitraums durchgehen bewirtschaftet wurde. Sie errechnet sich aus der Nettokaltmiete je Quadratmeter zu Beginn des Vergleichszeitraums mit dem entsprechenden Wert zum Ende des Zeitraums. Mietveränderungen, die durch An- und Verkäufe im Vergleichszeitraum zustande kommen sind, werden dementsprechend bereinigt.

LTV Ratio

Loan-to-Value-Ratio: Beschreibt das Verhältnis der Summe der Nettofinanzverbindlichkeiten zu den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Finanzschuldendeckungsgrad).

Mieteinnahmen

Mieteinnahmen sind der aktuelle Nettoertrag für vermietete Wohn- und Gewerbeeinheiten gemäß den jeweiligen Mietverträgen vor Abzug nicht-übertragbarer Betriebskosten. Seit 2020 werden die Betriebskosten separat in der GuV-Rechnung ausgewiesen.

Modernisierungsmaßnahme

Modernisierungsmaßnahmen sind nachhaltig und langfristig wertsteigernde Investitionen in den Wohnungs- und Gebäudebestand.

Monatliche Ist-Miete / Like-for-Like Betrachtung

Die monatliche Ist-Miete (in €/m²) – aktueller Bruttoertrag pro Monat für vermietete Wohneinheiten gemäß den jeweiligen Mietverträgen zum jeweiligen Monatsende vor Abzug nicht-übertragbarer Betriebskosten geteilt durch die Wohnflächen der vermieteten eigenen Wohneinheiten.

Die Ist-Miete wird häufig auch als Nettokaltmiete bezeichnet. Die monatliche Ist-Miete (in €/m²) like-for-like bezeichnet die monatliche Ist-Miete für das Portfolio, das zwölf Monate vorher bereits im Bestand von Benner Kleidermann Grundbesitz GmbH & Co. KG war, d.h. Portfolioveränderungen in diesem Zeitraum werden bei der Ermittlung der Ist-Miete like-for-like nicht berücksichtigt. Berücksichtigt man zudem die Mietsteigerung aus Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen, ergibt sich die organische Mietsteigerung.

Kontakt und Impressum

Benner Kleiderman Grundbesitz GmbH & Co. KG

Adolfsallee 21, 65185 Wiesbaden

Deutschland

Dr. Dominik Benner, Valeska Benner

Geschäftsführende Gesellschafter

benner@benner-holding.com

www.benner-holding.com

Handelsregister:

Amtsgericht Wiesbaden

HRA 11281

Herausgeber

Benner Kleiderman Grundbesitz GmbH & Co. KG,
Wiesbaden

Konzept, Gestaltung und Realisation:

Fidan Fotovideodesign, Kassel