



GESCHÄFTSBERICHT
2023

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|-----------|
| Finanzielle Kennzahlen | 3 |
| Vorwort des Vorstands | 5 |
| Immobilienmarkt Deutschland | 7 |
| GIEAG am Kapitalmarkt 2023 | 8 |
| Bericht des Aufsichtsrats | 10 |
| Konzernlagebericht | 11 |
| Konzernabschluss 2023 | 31 |
| Konzernbilanz | 32 |
| Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung | 35 |
| Entwicklung des Eigenkapitals | 36 |
| Kapitalflussrechnung | 38 |
| Anhang zum Konzernabschluss | 40 |
| Anlagenspiegel zum Konzernabschluss | 46 |
| Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers | 48 |
| Einzelabschluss 2023 | 53 |
| Bilanz | 54 |
| Gewinn- und Verlustrechnung | 56 |
| Anhang zum Einzelabschluss | 57 |
| Verbindlichkeitspiegel | 60 |
| Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers | 61 |
| Impressum | 63 |

KENNZAHLEN JAHRESKONZERNABSCHLUSS

| FINANZKENNZAHLEN (nach HGB, EUR) | 2023 |
|---|-------------|
| Umsatzerlöse | 15.920.490 |
| Gesamtleistung | 38.929.952 |
| EBIT | 3.236.683 |
| EBIT-Marge | 8,31% |
| Ergebnis vor Steuern (EBT) | -12.350.198 |
| EBT-Marge | -31,72% |
| Jahresfehlbetrag | -12.444.079 |
| Ergebnis je Aktie unverwässert | -2,96 |
| Bilanzsumme | 353.623.116 |
| Eigenkapital | 55.465.135 |
| Finanzschulden | 278.146.858 |
| Eigenkapitalquote (der Bilanzsumme) | 15,68% |
| Finanzschuldenquote (der Bilanzsumme) | 78,66% |
| Liquide Mittel | 11.665.056 |

KENNZAHLEN JAHRESEINZELABSCHLUSS

| FINANZKENNZAHLEN (nach HGB, EUR) | 2023 |
|---|-------------|
| Umsatzerlöse | 5.463.537 |
| Gesamtleistung | 6.297.745 |
| EBIT | -2.792.351 |
| EBIT-Marge | -44,34% |
| Ergebnis vor Steuern (EBT) | -3.431.226 |
| EBT-Marge | -54,48% |
| Jahresfehlbetrag | -3.461.321 |
| Ergebnis je Aktie unverwässert | -0,82 |
| Bilanzsumme | 76.821.787 |
| Eigenkapital | 44.501.886 |
| Finanzschulden | 29.089.953 |
| Eigenkapitalquote (der Bilanzsumme) | 57,93% |
| Finanzschuldenquote (der Bilanzsumme) | 37,87% |
| Liquide Mittel | 6.712.084 |



Benjamin Johansson
Vorstand

“ Das Marktumfeld birgt zwar große Herausforderungen, aber auch Potenziale für uns. Um die sich bietenden Chancen nutzen zu können, verfügen wir über den notwendigen Marktzugang und das Know-how.

”

VORWORT DES VORSTANDS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,

2023 war ein weiteres sehr herausforderndes Jahr für die gesamte Immobilienbranche. Deutlich gestiegene Zinsen und hohe Bau- und Finanzierungskosten sorgten für ein zunehmend angespanntes Marktumfeld. Potenzielle Käufer verhielten sich zurückhaltend, folglich gab es nur wenige Transaktionen. Die Immobilienwerte sowie die Verkaufsfaktoren sanken in allen Assetklassen, wenn auch in unterschiedlichem Ausmaß. Insbesondere die Bewertungen von Projektentwicklungen und Grundstücken – sowohl für Gewerbe- als auch für Wohnimmobilien – gerieten deutlich unter Druck. Zudem konnten viele Immobilienprojekte am Markt nur verzögert oder gar nicht realisiert werden.

Marktumfeld führt zu Umsatzrückgang und Konzernfehlbetrag

Diese Marktsituation führte dazu, dass auch unsere Gesellschaft auf einen äußerst durchwachsenen Geschäftsverlauf im Jahr 2023 zurückblickt. Denn als Projektentwickler ist auch die GIEAG von der gegenwärtigen Krise in der Immobilienbranche betroffen. So haben wir auf Projektebene deutlich weniger Ziele erreicht: Wesentliche Verkaufstransaktionen konnten nicht wie geplant abgeschlossen werden. Die geringen Verkaufszahlen von Wohnungen und Gewerbeeinheiten führten zu deutlichen Umsatzrückgängen im Geschäftsjahr 2023 – um 81 % im Vergleich zum Vorjahresniveau auf nunmehr rund 15,9 Mio. EUR. Der marktbedingte Rückgang der Verkaufserlöse sowie Abschreibungen auf Immobilien führten zu einem Konzernfehlbetrag für 2023 in Höhe von ca. 12,4 Mio. EUR nach einem Minus von 2,6 Mio. EUR im Vorjahr.

Operative Erfolge und Effizienzfortschritte

Trotz des schwierigen Marktumfelds sind uns aber auch wichtige operative Erfolge gelungen. Dazu gehört der Verkauf von 118 Wohneinheiten im rheinland-pfälzischen Baumholder mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 11.500 m². Neben 40 Reihenhäusern befinden sich auf dem insgesamt ca. 26.000 m² großen Grundstück auch 13 Mehrfamilienhäuser mit jeweils sechs Wohneinheiten. Wir hatten die Objekte im April 2017 mit einer hohen Leerstandsrate erworben und im Rahmen eines sehr aktiven Asset-Managements nach einer teilweisen

Sanierung nahezu eine Vollvermietung erreicht. Das war ein entscheidender Punkt für den erfolgreichen Weiterverkauf im Jahr 2023.

Wir haben darüber hinaus wichtige Schritte zur Effizienzsteigerung unternommen. Durch die von der GIEAG und unserem Schwesterunternehmen ATMIRA 2022 gemeinsam gegründeten Management- und Service-Unit P2G haben wir bereits diverse administrative Funktionen zentralisiert und uns noch professioneller sowie kosteneffizienter aufgestellt. Denn dadurch konnten wir Ressourcen und Kompetenzen bündeln und auch im vergangenen Geschäftsjahr 2023 weitere Synergiepotenziale heben. Zudem haben wir uns noch stärker auf unsere Kernkompetenzen, die Projektentwicklung und die Bestandshaltung, konzentrieren können.

Aufgrund der aktuellen Marktturbulenzen, insbesondere der Entwicklung am Kapitalmarkt, und um uns effizienter aufzustellen, haben wir auch unsere Kapitalmarktpräsenz angepasst. So haben wir uns im März 2023 zum Delisting unserer Aktie an der Frankfurter Wertpapierbörse und auf der elektronischen Handelsplattform Xetra entschieden. An der Münchner Börse, im Auswahlindex m:access, sind wir aber weiterhin gelistet.

Positiver Ausblick trotz Herausforderungen

Für das laufende Geschäftsjahr 2024 erwarten wir, dass die Umsatzerlöse unserer Gesellschaft im Vergleich zum Vorjahr steigen werden und das Konzernergebnis positiv ausfallen wird. Die Aussicht auf weitere mögliche Zinssenkungen sollte den Transaktionsmarkt insgesamt anschieben, auch wenn es vorerst eine vorsichtige Markterholung sein dürfte. Die erste Zinssenkung der Europäischen Zentralbank seit Jahren war bereits ein klares Signal an den Markt. Schon jetzt zeigt sich immer stärker, dass in vielen Assetklassen die Bodenbildung bei den Preisen erreicht wurde – allen voran im Wohnsegment.

Auch gehen wir grundsätzlich von einer sich stabilisierenden Entwicklung unserer Gesellschaft für das Jahr 2024 aus. Die Basis dafür ist zum einen die erfolgreiche Durchfinanzierung unseres Unternehmens und unserer Projekte. Die Durchfinanzierung und damit Verlängerung der wesentlichen Projektfinanzierungen wurde im Rahmen

einer umfassenden Restrukturierung – begleitet durch beauftragte Unternehmens- und Rechtsberater – erreicht, und umfasst nicht nur die Verlängerung der wesentlichen Finanzierungen, sondern auch die deutliche Reduzierung unserer laufenden Kosten. Zum anderen werden die im laufenden Jahr weitergeführten Projektentwicklungen, weitere Abverkäufe sowie unser aktives Asset- und Property-Management zur positiven Entwicklung beitragen.

Der Immobilienbestand wird auch künftig eine wesentliche Säule unserer Geschäftstätigkeit bleiben. Allerdings planen wir im Rahmen einer Portfolio-Optimierung auch Verkäufe von ausgewählten Bestandsimmobilien im Geschäftsjahr 2024, wodurch wir sonstige betriebliche Erträge erwarten. Auch wollen wir Fremdfinanzierungen zurückführen und dadurch die Verschuldung im Konzern reduzieren.

Veränderungen im Vorstand – Unternehmensziele werden konsequent weiterverfolgt

Leider hat sich der bisherige Vorstand der GIEAG, Philipp Pferschy, aus persönlichen Gründen entschieden, sein Vorstandsmandat vorzeitig niederzulegen. Ich und das gesamte GIEAG-Team bedauern dies sehr, haben aber Verständnis dafür. Wir danken ihm für seinen unermüdlichen Einsatz und sein Engagement bei der Entwicklung unseres Unternehmens, das er seit 2008 – und seit 2012 als Vorstand – maßgeblich geprägt und viele Erfolge erzielt hat. Philipp Pferschy bleibt uns jedoch als relevanter Aktionär erhalten, was die Kontinuität und das Vertrauen in unsere strategische Ausrichtung unterstreicht. Die Suche nach einem geeigneten Nachfolger hat bereits begonnen und ich bin zuversichtlich, dass wir die richtige Person zur Verstärkung unseres Teams finden werden.

Ich bin seit Juli 2022 im Team der GIEAG. Begonnen als Leiter Projekte und Mitglied der Geschäftsleitung, seit April 2023 zusätzlich als Prokurist und seit November 2023 Vorstandsmitglied, kenne ich die GIEAG sehr gut: in meiner bisherigen Rolle und Zuständigkeit habe ich wichtige Prozesse implementiert und die weitere Professionalisierung unseres Unternehmens unterstützt.

Als Vorstand werde ich die strategische und operative Entwicklung unseres Immobilienportfolios im Sinne der Familie weiterführen. Es ist mir ein großes Anliegen, unsere Unternehmensziele konsequent weiterzuerfol-

gen. Der Fokus liegt nach wie vor auf einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Projektentwicklung mit Schwerpunkt München, Stuttgart und Süddeutschland. Unsere aktuellen Projekte werden wir wie geplant voranbringen. Darüber hinaus sind wir weiterhin auf der Suche nach aussichtsreichen Entwicklungsgrundstücken mit Schwerpunkt auf Quartieren, Wohnimmobilien, Gewerbe und Light Industrial.

Auch die Prozessoptimierung wird einen hohen Stellenwert haben, um die GIEAG gerade in diesen herausfordernden Zeiten weiterhin wettbewerbsfähig zu halten und langfristig erfolgreich am Markt zu positionieren.

Dafür haben wir bereits jetzt sehr gute Voraussetzungen: Wir entwickeln Immobilienwerte seit mehr als 20 Jahren, und durch die Verbindung der drei Assetklassen Büro, Wohnen, Logistik und die zwei Leistungsbereiche Entwicklung und Bestandshaltung bieten wir eine im Markt einzigartige Stabilität.

Kurz- und mittelfristig birgt das aktuelle Marktumfeld zwar große Herausforderungen, aber auch Potenziale für uns durch einen reduzierten Bieterwettbewerb aufgrund der Zurückhaltung vieler Marktteilnehmer und durch sinkende Kaufpreise. Um die sich bietenden Chancen nutzen zu können, verfügen wir über den notwendigen Marktzugang und das Know-how.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, ich danke Ihnen im Namen des gesamten GIEAG-Teams für Ihr Vertrauen in unser Unternehmen und würde mich freuen, wenn Sie uns auch weiterhin auf unserem Wachstumskurs begleiten. Mein Dank gilt auch allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre erfolgreiche Arbeit in diesen nicht ganz einfachen Zeiten. Ihr unermüdlicher Einsatz ist die Grundlage dafür, dass die GIEAG trotz der schwierigen Rahmenbedingungen so solide dasteht und mit Zuversicht in die Zukunft blicken kann.

Ich freue mich auf die weitere Zusammenarbeit und auf zahlreiche spannende Projekte, die vor uns liegen.

München, August 2024



Benjamin Johansson
Vorstand

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Die Folgen der Zinswende

2023 war für die Immobilienwirtschaft noch herausfordernder als das Vorjahr. Das ohnehin geschwächte Transaktionsvolumen von 2022 wurde durch die zusätzlich verschlechterte Lage am Immobilienmarkt sowie Preisfindungs- und Finanzierungsschwierigkeiten noch einmal unterboten. Das Transaktionsvolumen sank um rund 57 % gegenüber dem Vorjahr auf 28,6 Mrd. EUR. Davon entfielen 22,9 Mrd. EUR auf Gewerbeobjekte und 5,7 Mrd. EUR auf Wohnimmobilien. Auffällig ist auch das Volumen in den deutschen Top-7-Städten, das 11,2 Mrd. EUR betrug und lediglich einen Anteil von 39 % ausmachte. Im Vorjahr lag dieser noch bei knapp der Hälfte des vollständigen Transaktionsvolumens. Der Immobiliendienstleister CBRE macht für die schwachen Transaktionszahlen den weiter währenden Preisfindungsprozess verantwortlich, der auch für ausbleibende Großtransaktionen institutioneller Investoren auf dem Büromarkt sorgte. So wurden 2023 über alle Assetklassen hinweg nur 45 Transaktionen, davon acht Büroimmobilien, mit einem Volumen höher als 100 Mio. EUR verzeichnet, was lediglich ein Drittel der großen Transaktionen von 2022 ausmacht. Das durchschnittliche Transaktionsvolumen sank um knapp 30 Prozent auf rund 26 Mio. EUR. Auch die hohen Finanzierungskosten bei gleichzeitig guten Renditen von Alternativinvestments benennt CBRE als bremsende Faktoren für den eigentlich dynamischen deutschen Immobilienmarkt.¹

Der bulwiengesa-Immobilienindex, der die Entwicklung der Immobilienpreise seit 1975 verfolgt, bildet die strukturellen Herausforderungen am Immobilienmarkt ebenfalls ab. So stagnierte der Gesamtindex 2023 nach 18 Jahren steigender Preise erstmals. Nachdem dieser für 2022 noch 4,6 % Zuwachs gegenüber dem Vorjahr verzeichnete, blieb ein Wertzuwachs deutscher Immobilien 2023 vollständig aus.

Der Wohnindex konnte 2023 nur noch einen Wertzuwachs von 1,0 % verzeichnen, was selbst die Wachstumsraten der Lehman-Krisenjahre 2007–2009, in denen der Index zwischen 1,1 % und 1,5 % zunahm, unterschreitet. Seit 2010 legte der Wohnindex jährlich um mindestens 5,0 % zu, 2022 waren es noch 5,3 %. Während Mietwohnungen sowohl im Bestand als auch im Neubau 2023 jeweils ein Plus von 5,3 % aufwiesen, stagnierten die Preise für Reihenhäuser bei 0,1 % Wertzuwachs. Neubau-Eigentumswohnungen und Einfamilienhausgrundstücke gaben um 1,9 % und 1,8 % nach.²

Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) stellte außerdem fest, dass der Druck auf den Wohnungsmarkt aufgrund der weiter sinkenden Anzahl an Baugenehmigungen für Wohnungen tendenziell steigen wird.³ Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilte, gab es 2023 insgesamt 26,6 % weniger Baugenehmigungen für Wohnungen als im Vorjahr. Demnach sank die Zahl genehmigter Wohnungen im Vergleich zu 2022 um 94.100 auf 260.100 Wohnungen und damit auf den niedrigsten Stand seit 2012. In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden 2023 mit 214.100 Einheiten 29,7 % weniger Neubauwohnungen genehmigt als im Vorjahr.⁴

Die Entwicklungen im gewerblichen Sektor verliefen mit starken Rückgängen ähnlich wie im Gesamt- und Wohnungsmarkt. Obwohl der Einzelhandel weiterhin durch verstärkte Nutzung des Onlinehandels unter Druck gerät, waren Objekte aus der Gruppe der Fach- und Lebensmittelmärkte und Fachmarktzentren gefragt und hatten einen Anteil von 59 % am Transaktionsvolumen. Das gesamte Investmentvolumen in Einzelhandelsimmobilien fiel allerdings um 43 % auf 5,4 Mrd. EUR. Die Spitzenrenditen für Einzelhandelsimmobilien legten 2023 in allen Seg-

¹ CBRE. (08.01.2024). Deutscher Immobilieninvestmentmarkt: Marktbelebung ließ auch im vierten Quartal auf sich warten. Abgerufen am 19.06.2024, <https://news.cbre.de/deutscher-immobilieninvestmentmarkt-marktbelebung-liess-auch-im-vierten-quartal-auf-sich-warten/>

² bulwiengesa AG. (31.01.2024). bulwiengesa-Immobilienindex 2024. Abgerufen am 19.06.2024, https://bulwiengesa.de/sites/default/files/2024-01/pm_immobilienindex_2024.pdf

³ ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (02.01.2024). Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2024. Abgerufen am 19.06.2024, <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2024/02/Fruerjahrsgutachten-2024.pdf>

⁴ Statistisches Bundesamt. (29.02.2024). 26,6 % weniger Baugenehmigungen für Wohnungen im Jahr 2023. Abgerufen am 20.06.2024, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24_074_3111.html

menten zu. 1-a-Handelsimmobilien in den Top-7-Städten kamen im Durchschnitt auf Spitzenrenditen von 4,84 %. Der Anstieg der Spitzenrenditen betrug für das Gesamtjahr 0,8 Prozentpunkte für 1-a-Handelsimmobilien und 0,7 Prozentpunkte für Shopping-Center. Lebensmittelmärkte legten um 0,4 Prozentpunkte auf 4,7 % zu, Fachmarktzentren verzeichneten 0,7 Prozentpunkte Zugewinn auf 5 %.⁵

Das Transaktionsvolumen für Büroimmobilien fiel gegenüber dem Vorjahr um 77 % auf 5,5 Mrd. EUR, die Spitzenrenditen stiegen gleichzeitig um 1,29 Prozentpunkte auf

5,01 % in den Top-7-Märkten. Nach Angaben von CBRE war auch hierfür nicht die wirtschaftliche Lage, sondern gestiegene Finanzierungskosten und bessere Renditen für Alternativenanlagen für den schwachen Büroimmobilieninvestmentmarkt verantwortlich. Angesichts rückläufiger Finanzierungszinsen und sinkender Renditen für festverzinsliche Wertpapiere im letzten Quartal 2023 steige die Planungssicherheit und die Attraktivität von Immobilieninvestments allerdings perspektivisch, so CBRE, was zu einer gewissen Belebung des Büroinvestmentmarkts führen könnte.⁶

GIEAG AM KAPITALMARKT 2023

Der deutsche Aktienleitindex DAX beendete das Jahr 2023 trotz der Kriege in der Ukraine und im Nahen Osten, der schwächelnden deutschen Wirtschaft und steigender Zinsen mit einem Plus von rund 20 %. Der Index der mittelgroßen Werte MDAX legte im Gesamtjahr 2023 um 8,0 % zu, der Nebenwerteindex SDAX um 17,1 %.

Gleichzeitig verlief das Börsenjahr 2023 eher durchwachsen. Die Aktienkurse gerieten unter anderem durch den rasanten Zinsanstieg unter Druck. Die Europäische Zentralbank (EZB) hatte den Leitzins in mehreren Schritten deutlich angehoben. Allein im Jahr 2023 gab es sechs Erhöhungen auf zuletzt 4,5 % im September 2023. Ende 2022 hatte der Leitzins noch bei 2,5 % gelegen. Damit wurden verzinsliche Wertpapiere wie Anleihen für Anleger attraktiver. Erst im vierten Quartal 2023 zeigten die deutschen Aktienindizes eine deutliche Aufwärtsbewegung. Beflügelt wurden die Aktienkurse im November und Dezember von der Aussicht auf Zinssenkungen.

Die gestiegenen Zinsen und die hohen Bau- und Finanzierungskosten haben 2023 wiederum den Immobilienmarkt belastet und führten zu Projektverzögerungen oder -absagen bzw. zu Insolvenzen. In der Folge gaben die Aktienkurse von Immobilienunternehmen deutlich nach. In diesem Umfeld geriet auch die Aktie der GIEAG Immobilien AG wei-

ter unter Druck. Während am 6. Februar mit 12,20 EUR der Jahreshöchststand an der Börse München erreicht wurde, schwankte der Kurs im weiteren Verlauf des Jahres 2023 und fiel Ende Dezember auf den Jahrestiefststand von 5,65 EUR.

Vor dem Hintergrund des aktuell schwierigen Marktumfelds, der allgemeinen Entwicklung am Kapitalmarkt und insbesondere im Bereich der Immobilienaktien hatte sich die GIEAG Immobilien AG im März 2023 entschlossen, die Notierung ihrer Aktie auf der elektronischen Handelsplattform Xetra und an der Frankfurter Wertpapierbörse zu beenden. Das Delisting wurde von der GIEAG selbst beantragt. Letzter Handelstag war der 28. März 2024. Seitdem notiert die GIEAG-Aktie ausschließlich im Auswahlsegment m:access der Börse München. Seit 2014 ist die GIEAG-Aktie im Freiverkehr der Börse München gelistet.

Die ordentliche Hauptversammlung der GIEAG Immobilien AG fand am 19. Juli 2023 in München statt. Alle Beschlussvorlagen wurden einstimmig angenommen. So wurde unter anderem beschlossen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 auf neue Rechnung vorzutragen und keine Dividende auszuschütten, um die Substanz der Gesellschaft zu erhalten und zukunftsorientiert investieren zu können.

⁵ CBRE. (08.01.2024). Einzelhandelsimmobilieninvestmentmarkt mit schwächstem Jahr seit 2009. Abgerufen am 19.06.2024, <https://news.cbre.de/einzelhandelsimmobilieninvestmentmarkt-mit-schwaechstem-jahr-seit-2009/>

⁶ CBRE. (10.01.2024). Büroimmobilieninvestmentmarkt Deutschland lief 2023 nur auf Sparflamme. Abgerufen am 19.06.2024, <https://news.cbre.de/bueroimmobilieninvestmentmarkt-deutschland-lief-2023-nur-auf-sparflamme/>

KURSENTWICKLUNG DER GIEAG-AKTIE 2023



Quelle: ARIVA.DE.

Daten zur Aktie

| | |
|---------------------------------------|--|
| WKN | 549227 |
| ISIN | DE0005492276 |
| Börsenkürzel | 2GI |
| Börsensegment | m:access der Börse München Bis 28.03.2023 Freiverkehr Börse Frankfurt und Xetra |
| Gesamtzahl der Aktien | 4.200.000 Stückaktien |
| Höhe des Grundkapitals | 4.200.000,00 EUR |
| Aktionärsstruktur (31.12.2023) | 92,8 % Gründerfamilie, 0,4 % eigene Aktien, 6,8 % Streubesitz |
| Erstnotiz Börse München | 15. Dezember 2014 |
| Tief/Hoch 2023 (München) | 5,65 EUR / 12,20 EUR |

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch im Geschäftsjahr 2023 hat der Aufsichtsrat seine nach Gesetz und Satzung ihm obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Hierzu fanden fünf Sitzungen des Aufsichtsrats in Form von Präsenzterminen, Telefon- oder Videokonferenzen statt. An allen fünf Sitzungen haben jeweils alle Mitglieder des Aufsichtsrats teilgenommen oder waren vertreten. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig über den Geschäftsverlauf und die Risikosituation umfassend sowohl schriftlich als auch mündlich unterrichtet. Erörtert wurde auch die Unternehmensplanung, der Gang der Geschäfte, die strategische Weiterentwicklung sowie die aktuelle Lage des Konzerns.

Die diversen Projekte wie auch die Entwicklung im Bestand wurden eingehend zwischen Vorstand und Aufsichtsrat besprochen. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar und frühzeitig eingebunden. Anhand der Berichte des Vorstandes hat sich der Aufsichtsrat über die wirtschaftliche und finanzielle Lage des Unternehmens, über alle relevanten Fragen zur Geschäftsentwicklung, über die Finanzlage, Investitionsvorhaben und besondere Geschäftsvorfälle sowie über die Unternehmensplanung und die diesbezüglichen Abweichungen regelmäßig informiert und hierüber mit dem Vorstand beraten. Im Mittelpunkt der eingehenden Beratungen standen neben der Unternehmensstrategie und den Weiterentwicklungsmöglichkeiten auch stets Fragen der Portfolio Arrondierung sowie auch die aktuellen Herausforderungen des komplexen wirtschaftlichen Umfelds und der aktuellen und zu erwartenden Zinsentwicklung.

Der Aufsichtsrat hat keine Ausschüsse gebildet.

Jahresabschlussprüfung

Der Abschlussprüfer, die LKC TREUBEG mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Grünwald, hat den Einzel- und Konzernabschluss der GIEAG Immobilien AG zum 31. Dezember 2023 für das Geschäftsjahr 2023 geprüft und am 22.08.2024 jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Unterlagen und die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrats vor.

Der Aufsichtsrat hat den Einzel- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2023 in seiner Sitzung am 22.08.2024 mit dem Abschlussprüfer ausführlich behandelt. Der Abschlussprüfer hat dabei über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet. Der Aufsichtsrat hat den Einzel- und Konzernabschluss jeweils eingehend geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung und den Erläuterungen des Abschlussprüfers erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen den vom Vorstand aufgestellten Einzelabschluss und den vom Vorstand aufgestellten Konzernabschluss. Er stimmt dem Ergebnis der Prüfung zu und billigt sowohl den Einzel- als auch den Konzernabschluss durch Beschluss vom 22.08.2024 mit einer Bilanzsumme von 76.821.786,73 € im Einzelabschluss bzw. 353.623.115,95 € im Konzernabschluss, einem Jahresüberschuss von -3.461.321,07 € im Einzelabschluss bzw. -12.444.079,07 € im Konzernabschluss und einem Bilanzgewinn von 39.380.981,31 € im Einzelabschluss bzw. 31.595.221,26 € im Konzernabschluss. Damit sind sowohl Einzel- als auch Konzernabschluss festgestellt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes stimmt er zu.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiter:innen der Gesellschaft für ihre Leistungen und ihr Engagement im Geschäftsjahr 2023. In diesem Dank an die Mitarbeiter:innen bezieht er ausdrücklich auch die ersten Monate des neuen Jahres ein, die auch für die rechtzeitige Erstellung des Einzel- und Konzernabschlusses eine Herausforderung waren.

München, August 2024



für den Aufsichtsrat
Prof. Christoph Ehrhardt
Vorsitzender

KONZERNLAGEBERICHT

JAHRESKONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2023

| | |
|---|-----------|
| 1. Grundlagen des Konzerns | 12 |
| 1.1 Geschäftsmodell | 12 |
| 1.2 Konzernstrategie | 12 |
| 1.3 Organisationsstruktur | 12 |
| 2. Wirtschaftsbericht | 14 |
| 2.1 Wirtschaftliches Umfeld | 14 |
| 2.2 Geschäftsverlauf | 15 |
| 2.3 Wirtschaftliche Lage | 21 |
| 3. Entwicklung der Chancen und Risiken | 24 |
| 3.1 Management der Chancen und Risiken | 24 |
| 3.2 Chancen | 24 |
| 3.3 Risiken | 24 |
| 3.4 Gesamtbetrachtung der Chancen und Risiken | 28 |
| 4. Prognosebericht | 28 |
| 4.1 Künftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen | 28 |
| 4.2 Strategische Ausrichtung | 28 |
| 4.3 Erwartete Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage | 29 |

Dieser Bericht enthält bestimmte zukunftsbezogene Aussagen. Diese in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen der Gesellschaft und unterliegen einer Reihe von Unsicherheiten.

1. Grundlagen des Konzerns

1.1 Geschäftsmodell

Die GIEAG Immobilien AG¹ ist eine familiengeführte Münchner Immobilienaktiengesellschaft. Aktien der GIEAG Immobilien AG werden an der Börse München gehandelt. Die Aktien im XETRA und an der Frankfurter Börse wurden zum April 2024 delisted. Das Experten-Team der GIEAG ist dabei Garant für innovative und zukunftsweisende Konzepte.² Durch die Verbindung der drei Assetklassen – Büro, Logistik und Wohnen – und der zwei Leistungsbereiche – Projektentwicklung und Bestandshaltung – bietet das Unternehmen eine am Markt einzigartige Stabilität.³ So entwickelte und optimierte die GIEAG Immobilien AG in den vergangenen 24 Jahren eine Vielzahl von Immobilienprojekten, mit Flächen von 1.500 m² bis 145.000 m² bei einer Einzelinvestitionssumme von bis zu 150 Mio. EUR. Partnerschaftlichkeit, Beharrlichkeit, Verlässlichkeit und Schnelligkeit sind für die GIEAG Basis nachhaltiger Wertentwicklung.⁴

GIEAG betreibt Wertschöpfung stets in der Immobilie durch die Projektierung und Realisierung eines neuen Anlageproduktes für einen Endinvestor im Bereich der Projektentwicklung oder durch ein aktives Asset- und Property-Management im Bereich Wohnimmobilien.

Entscheidend für den Geschäftserfolg von GIEAG ist die Hebung der Wertschöpfungspotenziale in der Immobilie; wobei die Wertschöpfung aufgrund einer positiven Wertentwicklung am Markt nicht Basis des Erfolgs von GIEAG ist, sondern die Wertschöpfung in der Immobilie stets die optimale Nutzung in den Fokus stellt.

1.2 Konzernstrategie

Werte schaffen auf solidem Fundament⁵ – der strategische Ansatz der GIEAG ruht auf drei Säulen: der integrierten Projektentwicklung von A bis Z, der Verbindung einer schlanken Organisationsstruktur mit stabilen, langjährigen Partnerschaften und dem Engagement als Bestandshalter von Wohnimmobilien mit besonderem Entwicklungspotenzial.

Projektentwicklung und Bestandshaltung unter einem Dach: GIEAG entwickelt Büro-, Logistik- und Wohnimmobilien aus einer Hand – von der Akquisition, Konzeption über die Finanzierung, Projektmanagement bzw. Steuerung und Vermarktung bis zum Verkauf. Dieser integrierte Ansatz ermöglicht Wertschöpfung auf höchstem Niveau.⁶ Er versetzt GIEAG in die Lage, Immobilien nicht nur zu entwickeln: Mit geeigneten Markenstrategien und Portfoliomanagement werden solide Assets mit langfristigen Renditechancen geschaffen.

Schlanke Strukturen – stabil verankert: Die schlanke Unternehmensorganisation versetzt GIEAG in die Lage, schnell und unmittelbar auf Veränderungen des Marktes zu reagieren.⁷ Gleichzeitig stützt sich GIEAG auf stabile Strukturen, auf ein aus langjähriger Entwicklertätigkeit resultierendes Know-how und ein bewährtes Netzwerk aus verlässlichen Partnern.⁸

Mehr Handlungsspielraum durch eigenen Bestand: Neben der Kerntätigkeit als Projektentwickler agiert GIEAG auch als Bestandshalter ausgewählter Immobilien mit langfristigem Entwicklungspotenzial. Das Bestandsportfolio sorgt für konstanten Cashflow. Durch diese erhöhte Liquidität, ist GIEAG in der Lage, Schwankungen besser abzufedern und zusätzliche Handlungsspielräume zu nutzen – was sich insbesondere in einem anspruchsvollen Marktumfeld als strategisch positiv herausstellt.

1.3 Organisationsstruktur

1.3.1 Rechtliche Konzernstruktur

Die GIEAG Immobilien AG ist die strategische Management- und Finanzholdinggesellschaft der GIEAG. Die sich in Bearbeitung und im Bestand befindlichen Immobilien im Bereich der Projektentwicklung und im Bereich der Bestandsimmobilien werden mittel- bzw. unmittelbar über Tochter- bzw. Projektgesellschaften der GIEAG Immobilien AG gehalten.

¹ GIEAG Gruppe / GIEAG Konzern / Konzern, nachfolgend „GIEAG“

² nicht geprüft i. Rahmen d. Abschlussprüfung d. d. Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

³ nicht geprüft i. Rahmen d. Abschlussprüfung d. d. Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

⁴ nicht geprüft i. Rahmen d. Abschlussprüfung d. d. Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

⁵ nicht geprüft i. Rahmen d. Abschlussprüfung d. d. Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

⁶ nicht geprüft i. Rahmen d. Abschlussprüfung d. d. Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

⁷ nicht geprüft i. Rahmen d. Abschlussprüfung d. d. Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

⁸ nicht geprüft i. Rahmen d. Abschlussprüfung d. d. Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bei den Tochter- bzw. Projektgesellschaften handelt es sich nahezu ausnahmslos um Gesellschaften mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht mit Sitz in Deutschland, welche – bis auf die Ausnahme von drei Projekten – direkt oder indirekt zu 100 % von der GIEAG Immobilien AG gehalten werden. Die GIEAG Immobilien AG selbst übernimmt im Konzern diverse Leitungs-, Management-, Projektentwicklungs-, Verwaltungs- und Servicedienstleistungsfunktionen für die Tochter- bzw. Projektgesellschaften (auch „Konzerngesellschaften“). Demnach erbringt die GIEAG Immobilien AG gegenüber allen Konzerngesellschaften alle wesentlichen Aufgaben im Rahmen des Geschäftsmodells, aber auch administrative und verwaltungstechnische Aufgaben. Die Konzerngesellschaften selbst beschäftigen aktuell keine Mitarbeiter:innen; Ausnahme hiervon sind Facility-Management-Stellen bei bestandshaltenden Tochter- bzw. Projektgesellschaften. Insofern führt die GIEAG Immobilien AG das operative Immobiliengeschäft für den Konzern in allen wesentlichen Bereichen.

Im Mai 2023 wurde ein Joint-Venture zusammen mit der Schwestergesellschaft Atmira gegründet – die P2G GmbH – Partners 2 Grow. Das primäre Ziel bei der Gründung der Gesellschaft war es, innerhalb der beiden Gesellschafter eine autonome Einheit zu etablieren, die als Management- und Service-Unit für die Bereiche Buchhaltung, Personal, IT und Fuhrpark fungiert.

Zur Optimierung der Zusammenarbeit setzt GIEAG hierbei auf eine schlanke Organisation und beschäftigte im Berichtsjahr im Durchschnitt ca. 29 Mitarbeiter:innen, die rd. 25 Vollzeitäquivalenten entsprechen. Unter den Mitarbeiter:innen befinden sich sowohl solche mit leitenden Funktionen in den Bereichen der Projektentwicklung, der Unternehmenssteuerung und/oder auch des Asset-Managements, als auch Mitarbeiter:innen im Bereich der Hausverwaltung, der Technik und der kaufmännischen Abteilung. GIEAG hat ihren Stammsitz in München sowie weitere Büros in Oberhaching-Deisenhofen, Stuttgart und Gaggenau.

GIEAG ist nach dem Aktiengesetz keine börsennotierte Gesellschaft und unterliegt nicht den Regelungen des § 161 AktG. Zur Einhaltung entsprechender Regelungen ist GIEAG nicht verpflichtet und wendet sie daher nicht an. GIEAG ist im m:access der Börse München unter der Wertpapierkennnummer 549227 gelistet. Am 3. Juli

2016 trat die Marktmissbrauchsverordnung in Kraft, deren Regelungen in allen EU-Mitgliedsstaaten unmittelbar auch für den Freiverkehr gelten.

1.3.2 Geschäftsfelder

GIEAG ist ausschließlich in Deutschland und überwiegend in dem aus unserer Sicht wirtschaftlich attraktiven und stabilen Süddeutschland tätig. Es handelt sich hierbei insbesondere, aber nicht ausschließlich, um Standorte in den Metropolregionen in und um München, Stuttgart und Karlsruhe. Im Bereich der Logistikimmobilien ist GIEAG bundesweit tätig. Die Gesellschaft fokussiert sich auf zwei Geschäftsfelder:

Zum einen konzentriert sich GIEAG auf die Projektentwicklung von gewerblich und wohnlich genutzten Immobilien. Der strategische Fokus liegt auf der Entwicklung von Büro-, Logistik- und Wohngebäuden. Entwickelt werden sowohl Neubauprojekte als auch Revitalisierungsprojekte bei Teilprojektvolumina im Bereich zwischen 20 bis 150 Mio. EUR Gesamtinvestitionskosten pro (Teil-)Projekt, wobei die Investitionskosten pro Gesamtprojekt teilweise deutlich darüber hinausgehen. Aktuell entwickelt GIEAG hierbei Projekte in den Assetklassen Büro und Wohnen in den Metropolregionen München, Stuttgart und Karlsruhe. An den Standorten verfügt GIEAG über ein sehr gutes und gewachsenes Netzwerk an Partnern und Marktteilnehmern, um entwicklungsfähige Grundstücke zu erwerben, zu entwickeln und zu verwerten. Insbesondere in den Bereichen Büro- und Wohnimmobilien ist eine genaue Kenntnis der Mikrolagen entscheidend, um Risikofaktoren bei einer Vermarktung der entwickelten Immobilie in einer späteren Projektphase zu reduzieren. Im Bereich der Logistikimmobilien baut und plant GIEAG derzeit Projekte an den Standorten Erfurt und Leipzig, wobei hierbei insbesondere der Zugang zur Speditions- und Logistikdienstleistungsbranche entscheidend ist. Grundsätzlich projiziert GIEAG Logistikimmobilien in ganz Deutschland.

Zum anderen konzentriert sich GIEAG auf die Bestandshaltung und -entwicklung von Wohnimmobilien mit Entwicklungspotenzial. Potenziale werden hierbei im Vorfeld von Akquisitionen, bei Mieterträgen, Nachverdichtungsgrundstücken oder auch bei Sanierungsthemen erkannt und eingestellt. Es handelt sich hierbei um Entwicklungspotenziale im Bestand, welche mittel- bis langfristig durch ein sehr aktives Asset- und Property-Management

von GIEAG gehoben werden. Die Projektvolumina bewegen sich zwischen 10 bis 35 Mio. EUR, während hierbei Standorte in ganz Deutschland betrachtet werden; GIEAG konzentriert sich bei aktuellen Projekten auf Süddeutschland. Es handelt sich bei den Projekten in der Regel um Mehrfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser,

Wohnanlagen oder auch Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften sowie Mieter mit einem mittleren bis niedrigen Einkommen. GIEAG konzentriert sich somit gezielt auf Wohnimmobilien mit bezahlbarem Wohnraum in marktgängiger Qualität und Ausstattung.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Wirtschaftliches Umfeld

Globales Umfeld: Das Jahr 2023 war global weiterhin von den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und geopolitischen Spannungen, insbesondere des Ukraine-Kriegs, geprägt. Diese Faktoren beeinflussten die wirtschaftlichen Aktivitäten weltweit. Der Internationale Währungsfonds (IWF) schätzte das weltweite Wirtschaftswachstum für 2023 auf 2,8 %.

Deutsche Wirtschaft: Die deutsche Wirtschaft wuchs im Jahr 2023 um 1,9 %. Diese moderate Wachstumsrate wurde durch eine Verbesserung der Industrie- und Bauproduktion, begünstigt durch eine Entspannung bei den Materialengpässen und rückläufige Energiepreise, unterstützt. Der Arbeitsmarkt blieb stabil mit einer Arbeitslosenquote von 5,4 %, leicht unter dem Vorjahresniveau.

Inflation und Zinspolitik: Die Inflation blieb auch 2023 ein zentrales Thema. Die Inflationsrate lag im April 2023 bei 7,2 %. Um die Inflation zu bekämpfen, erhöhte die Europäische Zentralbank (EZB) am 4. Mai 2023 den Leitzins um 0,25 Prozentpunkte auf 3,75 %. Die EZB fokussierte sich besonders darauf, die sogenannte Kerninflation zu senken, welche die Veränderung der Verbraucherpreise ohne Berücksichtigung der Nahrungsmittel- und Energiepreise darstellt.

Immobilienmarkt: Der deutsche Immobilienmarkt war 2023 von Unsicherheiten geprägt. Das Transaktionsvolumen sank um 57 % auf 28,6 Mrd. EUR, mit 22,9 Mrd.

EUR für Gewerbeobjekte und 5,7 Mrd. EUR für Wohnimmobilien. Der Immobiliendienstleister CBRE nennt den andauernden Preisfindungsprozess und hohe Finanzierungskosten als Gründe für den Rückgang. Nur 45 Transaktionen über 100 Mio. EUR wurden 2023 verzeichnet, davon acht Büroimmobilien. Mit 24 % des Gesamtvolumens stellen Logistikimmobilien erstmals die stärkste Assetklasse dar.⁹

Der bulwiengesa-Immobilienindex, der die Entwicklung der Immobilienpreise seit 1975 verfolgt, bildet die strukturellen Herausforderungen am Immobilienmarkt ebenfalls ab. So stagnierte der Gesamtindex 2023 nach 18 Jahren steigender Preise erstmals.¹⁰

Die Anzahl der Baugenehmigungen für Wohnungen sank um 26,6 % auf 260.100, den niedrigsten Stand seit 2012. Der gewerbliche Sektor verzeichnete ebenfalls starke Rückgänge. Einzelhandelsimmobilien fielen um 43 % auf 5,4 Mrd. EUR. Die Spitzenrenditen stiegen in allen Segmenten.¹¹

Bau- und Materialkosten: Eine zentrale Herausforderung für die Immobilienbranche blieben die steigenden Materialkosten und die Unsicherheiten in den Versorgungsketten. Trotz dieser Herausforderungen konnte die Bauproduktion durch die Entspannung bei den Materialengpässen verbessert werden.

⁹ CBRE (08.01.2024). Deutscher Immobilieninvestmentmarkt: Marktbelegung ließ auch im vierten Quartal auf sich warten. Abgerufen am 25.06.2024, <https://news.cbre.de/deutscher-immobilieninvestmentmarkt-marktbelegung-liess-auch-im-vierten-quartal-auf-sich-warten/>

¹⁰ bulwiengesa AG (31.01.2024). 48 Jahre bulwiengesa-Immobilienindex. Abgerufen am 25.06.2024, https://bulwiengesa.de/sites/default/files/2024-01/pm_immobilienindex_2024.pdf

¹¹ Destatis (29.02.2024). 26,6 % weniger Baugenehmigungen für Wohnungen im Jahr 2023. Abgerufen am 20.06.2024, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24_074_3111.html

2.2 Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2023 war geprägt von einer schwierigen Marktsituation, unter der die gesamte Immobilienbranche in allen Disziplinen und Teilbereichen litt (siehe Abschnitt 2.1 Wirtschaftliches Umfeld). Als Projektentwickler war GIEAG besonders stark von der gegenwärtigen Krise in der Immobilienbranche betroffen.

Viele Projekte konnten nicht umgesetzt werden, und Transaktionen fanden entweder nicht statt oder verliefen nicht wie geplant. Die Immobilienkaufpreise entwickelten sich über alle Assetklassen hinweg negativ, wenn auch in unterschiedlichem Ausmaß. Insbesondere die Bewertungen von Projektentwicklungen und -grundstücken – sowohl bei Gewerbe- als auch bei Wohnimmobilien – gerieten deutlich unter Druck. Die gestiegenen Bauzinsen führten zu erheblich höheren Finanzierungskosten in den Projektkalkulationen, was auf Seiten der Projektentwicklungen zu einem nicht abbildbaren Niveau führte. Zudem führten die Zinsen zu deutlich reduzierten Bewertungen, niedrigeren Verkaufsfaktoren und damit zu erheblich niedrigeren Kaufpreisen.

Ein wesentlicher und wichtiger Aspekt für die meisten Projekte waren notwendige Verlängerungen von auslaufenden Finanzierungen. Aufgrund der veränderten Markt- und Zinssituation verlangten die Banken oftmals deutlich höhere Zinsen und mehr Eigenkapital. Im Rahmen des Projekts Domus und der damit Ende 2023 anlaufenden notwendigen Restrukturierung der Gruppe wurden intensive Verhandlungen mit allen Banken geführt. Daher war der Geschäftsverlauf – insbesondere Ende 2023 – stark von der Zusammenarbeit mit Beratern, Rechtsberatern und den finanzierenden Banken geprägt (siehe Restrukturierung, Projekt Domus unter 2.2.1 Projekte).

Folglich konnte GIEAG auf Projektebene deutlich weniger geplante Ziele erreichen, und es mussten notwendige Anpassungen auf strategischer Ebene vorgenommen werden. Wesentliche Verkaufstransaktionen konnten nicht wie geplant abgeschlossen werden.

Durch die konsequente Weiterverfolgung unseres strategischen Ansatzes in den beiden Leistungsbereichen – der Projektentwicklung und der Bestandshaltung von Wohnimmobilien – ist GIEAG jedoch in der Lage, aus dem Bestandsportfolio und etwaigen Verkäufen entsprechende Liquidität zu generieren.

Wirtschaftlich war das Geschäftsjahr 2023 für die Gesellschaft entsprechend nicht positiv. Geplante Verkaufsumsätze konnten aufgrund der nicht abgeschlossenen Transaktionen nicht realisiert werden. Entsprechend konnte GIEAG für das Geschäftsjahr keinen positiven Konzernüberschuss erwirtschaften (siehe Abschnitt 2.3 Wirtschaftliche Lage).

Aufgrund der schwierigen Marktsituation und des Geschäftsverlaufs wurde die personelle Kapazität weiter reduziert, insbesondere durch ausbleibende Nachbesetzungen nach dem Abgang von Mitarbeitern und durch die Umstrukturierung bei der Gründung der Management- und Service-Unit P2G.

Der Aufsichtsrat der GIEAG Immobilien AG hat am 20.09.2023 Benjamin Johansson zum 01.11.2023 als Mitglied des Vorstands berufen. Er unterstützt Philipp Pferschy, der bisher alleiniger Vorstand war. Johansson ist seit dem 01.07.2022 Leiter Projekte und Mitglied der Geschäftsleitung bei der GIEAG. Im April 2023 wurde er Prokurist. Die Projektentwicklung und Projektrealisierung bleiben unter seiner Verantwortung. Zudem übernimmt Johansson die Themen ESG, Nachhaltigkeit, Research, Joint-Ventures und strategisches Asset-Management.

Herr Philipp Pferschy hat aus persönlichen Gründen das Amt als Mitglied des Vorstands zum 31.07.2024 niedergelegt, so dass Herr Johansson aktuell als alleiniger Vorstand tätig ist.

Wir blicken auf einen operativ und wirtschaftlich äußerst herausfordernden Geschäftsverlauf im Jahr 2023 zurück.

2.2.1 Projekte

Im Folgenden wird der operative Geschäftsverlauf anhand der wichtigsten (Immobilien-)Projekte erläutert:

arcum, Stuttgart: Die Baugenehmigung wurde im Dezember 2022 erteilt. Das Projekt befindet sich in der Vermarktung, ein Maklerunternehmen wurde mit der Vorvermietung beauftragt. Aufgrund der schwierigen konjunkturellen Lage in Deutschland, insbesondere auch am Standort Stuttgart, gestaltet sich die Vermarktung derzeit schwierig. Hinsichtlich der Finanzierung des Projektes konnte mit der finanzierenden Bank eine Verlängerung vereinbart werden. Im Rahmen der Erstellung des Konzernabschlusses wurde das Projekt

gutachterlich neu bewertet, was zu einer Abwertung von entsprechenden Bilanzpositionen geführt hat.

Emmering-Logistik, Emmering b. Fürstenfeldbruck: Ein wichtiges Projekt für GIEAG befindet sich westlich von München in der Gemeinde Emmering im Landkreis Fürstenfeldbruck. Es handelt sich um eine Gewerbefläche von rd. 149.000 m², welche aktuell mehrheitlich als Automobil-Logistikfläche genutzt wird und vermietet ist. Auch 2023 wurden die Aktivitäten zur Vorbereitung einer Nutzungsänderung bzw. -anpassung des Grundstückes vorangetrieben. Wesentlich ist hierbei auch die Koordination mit dem Nachbareigentümer, die Abstimmung und Gleichschaltung der Interessenlage und der Kommunikation in Richtung politischer Entscheidungsträger. Wesentliche Erfolge hierbei konnten noch nicht erzielt werden. Darüber hinaus liefen im Berichtszeitraum mehrere Instandhaltungsmaßnahmen auf der Fläche. Der Projekterfolg wird erst in einigen Jahren erkennbar sein und befindet sich derzeit noch in einer frühen Projektentwicklungsphase. Im Rahmen einer Neubewertung des Projektes konnte mit der finanzierenden Bank eine Erhöhung der Finanzierung vereinbart werden. Im Juli 2024 konnte die Liegenschaft in Emmering erfolgreich an den Bestandsmieter Auktion & Markt veräußert werden.

Gaggenau I und Gaggenau II, Gaggenau: Das Bestandsportfolio Gaggenau I und Gaggenau II mit insgesamt 213 Wohneinheiten wurde 2010 erworben und seitdem stetig saniert und teils modernisiert. Die Vermietungsleistung war im vergangenen Geschäftsjahr erneut sehr positiv und beständig, sodass an diesem Standort eine Vollvermietung besteht. Es wurden im Jahr 2023 die gesetzlich möglichen Mieterhöhungen auf der Grundlage der Vergleichsmieten aus dem eigenen Portfolio durchgeführt, was zu einer Wertsteigerung des Portfolios führte. Im Mai 2024 konnte ein Teil-Portfolioverkauf (Hildastraße) erfolgreich veräußert werden.

Gerlingen-Work, Gerlingen: Das Projekt Gerlingen-Work in Gerlingen bei Stuttgart, welches zusammen mit einem Partner entwickelt wird, wurde ebenfalls erfolgreich weitergeführt. Die restlichen Mängelbeseitigungs- und Mieterausbauaktivitäten verliefen auch im Jahr 2023 planmäßig. Eine Teilfläche konnte an Design Offices, einem Flex- bzw. Coworking-Betreiber, nach Ausbau übergeben werden. Die Aktivitäten zur Vermietung der restlichen freien Flächen wurden intensiv betrieben. Im Rahmen

des geplanten Verkaufs wurde BNP Real Estate mit der Veräußerung des Objektes mandatiert. Die Verkaufsaktivitäten wurden im vergangenen Jahr intensiv betrieben; im Rahmen der Marktentwicklungen konnte hierbei noch kein wesentlicher Fortschritt erzielt werden. Ebenso intensiv waren die Verhandlungen mit den finanzierenden Banken, einem und einer Privatbank, zur Verlängerung der Finanzierung. Diese konnte sodann nach Ende des Berichtszeitraums erfolgreich vertraglich fixiert werden. Im Rahmen der Finanzierungsgespräche und zur Erstellung des Konzernabschlusses wurde das Projekt gutachterlich neu bewertet.

Heinzelmann Areal, Reutlingen: Im Rahmen einer Quartiersentwicklung entsteht, in enger Abstimmung mit der Stadt Reutlingen, auf rd. 16.000 m² BGF ein auch für die GIEAG zukunftsweisendes und identitätsstiftendes Projekt – ein gemischt genutztes Quartier. Geplant sind die Sanierung von mehreren Bestandsgebäuden sowie der Neubau von zwei frei stehenden Gebäuden in Holzbauweise. Das Projekt befand sich im Geschäftsjahr weiter in der Vorbereitung zur Projektrealisierung, wozu auch diverse Abstimmungen mit den öffentlichen Stellen stattfanden. Weiterhin liefen Gespräche zur Vermarktungsstrategie mit einem örtlich ansässigen Vermarktungspartner. Die Baugenehmigung wurde im September 2023 erteilt. Im Rahmen der Erstellung des Konzernabschlusses wurde das Projekt gutachterlich neu bewertet.

Kirschgarten und Süd.Leben, Geretsried: Es wurden Abnahmemängel im Objekt bearbeitet, Gewährleistungsmängel bearbeitet und Abstimmungen mit der WEG durchgeführt. Ebenso wurde ein gerichtlich anhängiger Prozess mit mehreren Nachunternehmern fortgesetzt bzw. bearbeitet.

KWARTIER, Karlsruhe

KWARTIER Works: Mit dem Globalmieter des Technikgebäudes, der GMG der Telekom, konnte Ende des Geschäftsjahres 2021 ein Abschluss eines neuen langfristigen Mietvertrages erreicht werden. Durch den neuen Mietvertrag sind wesentliche Teilflächen im Objekt frei für Neuvermietungen oder aber umfassende Revitalisierung und Neupositionierung des Objektes KWARTIER Works. Im Berichtsjahr 2023 wurde bedingt durch die Marktsituation mit einzelnen Interessen über einen möglichen Verkauf des Projektes gesprochen. Die Gespräche

waren jedoch alle gezeichnet von der komplexen Marktsituation und der damit einhergehenden Bewertung des Objektes, so dass sich ein potenzieller gewinnbringender Verkauf nicht abgebildet hat. Durch die anhaltende Marktlage wurde entschieden, die geplante umfangreiche Bestandssanierung zeitlich nach hinten zu schieben und eine interimswise Vermietung der frei gewordenen Flächen anzustreben und die Flächen dann entsprechend in einem ausgebauten Zustand zu vermarkten. Intensiv waren die Verhandlungen mit der finanzierenden Bank zur Verlängerung der Finanzierung. Diese konnte sodann nach Ende des Berichtszeitraums erfolgreich vertraglich fixiert werden.

KWARTIER Homes: Auch das Teilprojekt Homes, der Neubau von rd. 220 Mietwohnungen, verlief im Sinne der Tiefbauarbeiten weitestgehend planmäßig, wenn auch geringfügig zeitlich verzögert. Die Baugrube wurde sodann im Juli 2023 übergeben. Im Berichtsjahr wurde weiterhin an der Planung gefeilt, um etwaige Optimierungsmaßnahmen umsetzen zu können. Die größte Herausforderung im Berichtszeitraum ist die Bereitstellung für die Finanzierung notwendiges Eigenkapital. Hierzu wurde im Berichtsjahr umfangreich versucht, einen Kapitalpartner für die Umsetzung der Entwicklung zu gewinnen. Durch die komplexe Marktsituation ließ sich jedoch im Jahr 2023 kein Finanzpartner generieren. GIEAG hält an der Strategie jedoch weiterhin fest, das Projekt zu realisieren und dem Markt zuzuführen. Intensiv waren die Verhandlungen mit der finanzierenden Bank zur Verlängerung der Finanzierung. Diese konnte sodann nach Ende des Berichtszeitraums erfolgreich vertraglich fixiert werden.

Leipheim II, Leipheim b. Ulm: Bei dem Projekt Leipheim handelt es sich um ein Grundstück mit rd. 29.000 m² Grundstücksfläche mit teilweise abbruchreifen Altbestand, welches zusammen mit weiteren angrenzenden Wohnobjekten erworben wurde. Ziel war ursprünglich die Projektierung eines neuen Quartiers bzw. Stadtteilzentrums. Dieses Vorhaben wurde von der Stadt Leipheim nicht mehr unterstützt. Im Mai 2022 hatte GIEAG zwei Anträge auf Vorbescheid für den Umbau und/oder die Sanierung sowie den Neubau von vier Mehrfamilienhäusern gestellt. Beide Anträge wurden durch das zuständige Landratsamt abgelehnt. GIEAG hatte daraufhin beim zuständigen Verwaltungsgericht Klage gegen die Ablehnungen erhoben. Nach Ende des Berichtszeitraums

hat GIEAG für den Antrag auf Sanierung der Bestandsgebäude Recht erhalten – womit baurechtlich eine positive Entscheidung zugunsten des Projektes gefallen ist. Die Stadt Leipheim hat, als Beigeladene, Berufung gegen das Urteil eingelegt. Wir befinden uns nunmehr in ersten weitergehenden Abstimmungen mit der Stadt Leipheim und dem Landratsamt.

MayOffice und MayLiving, Stuttgart: Das Projekt MayLiving (Wohnen) und MayOffice (Büro) am Pragsattel in Stuttgart hat sich auch im Geschäftsjahr 2023 weiterentwickelt. Die restliche bauliche Umsetzung – u. a. der Außenanlagen – verlief weitestgehend planmäßig. Insgesamt laufen die Abnahme- und Gewährleistungsmängel teilweise deutlich langsamer als geplant. Die Bearbeitung der Mängel und die Betreuung der Mängelbeseitigung ist sehr kosten- und personalintensiv. Beide Teilprojekte sind aus diesen und weiteren Gründen zeitlich deutlich verzögert, was sich schließlich auch auf die Kosten und damit auf die Rentabilität auswirkt.

MayOffice: Die Büromieteinheiten wurden in wesentlichen Teilen bereits bezogen. Die Vermarktungsaktivitäten der restlichen Büroflächen im 2. OG laufen weiter, wenn auch marktbedingt langsam. GIEAG selber hat im Oktober 2022 eine Teilfläche im 1. OG bezogen. Im Berichtszeitraum wurde weiter an der Beseitigung von Abnahmemängeln gearbeitet, zudem wurden kaufmännische Themen und Abrechnungen im Rahmen der Vermietung und des Verkaufs bearbeitet.

MayLiving: Das Projekt MayLiving (Wohnen) am Pragsattel in Stuttgart hat sich auch im Geschäftsjahr 2023 weiterentwickelt, wobei die Prognose hinsichtlich der zusätzlich zu vereinnahmenden Liquidität nicht erreicht werden konnte. Die restliche bauliche Abwicklung der letzten Wohnungen verlief weitestgehend planmäßig, wobei die Restarbeiten insgesamt sowie die Abnahme- und Gewährleistungsmängelbeseitigung teilweise nur sehr schleppend verlaufen und den zügigen wie auch planmäßigen Projektfortschritt und die Finalisierung stark behindern. Insbesondere die haustechnischen Anlagen wiesen noch zahlreiche Mängel auf. Insgesamt ist das Projekt aus mehreren Gründen zeitlich weiterhin deutlich verzögert, was sich schließlich auch auf die Kosten und damit auf die Rentabilität auswirken wird. Der Verkauf der Eigentumswohnungen konnte bereits in den Vorjahren abgeschlossen werden, die

Fertigstellung und Übergabe dieser Einheiten konnten bis auf eine Wohnung abgeschlossen werden. Aufgrund der verzögerten Übergabe von Wohneinheiten, der benachbarten Projektentwicklung und aufgrund von weiteren Mängeln sind einige Käufer anwaltlich vertreten bzw. versuchen ihre Forderungen gerichtlich durchzusetzen. Zu den gerichtlichen Auseinandersetzungen wurde medial auch im Berichtszeitraum mehrfach berichtet. Es wurden entsprechende Rückstellungen gebildet. Die Betreuung der Käufer bzw. Wohnungseigentümer ist sehr personal- und zeitintensiv. Die Vermarktungsaktivitäten der restlichen Flächen (u. a. eine Gewerbeeinheit) liefen auch im Berichtszeitraum weiter und so konnte eine weitere (Gewerbe-)Einheit – geplant als Eisdielen – erfolgreich veräußert werden. Wirtschaftlich war das Geschäftsjahr 2023 für die Gesellschaft weiterschwierig; aufgrund der höheren Kosten durch die beschriebenen Verzögerungen und die notwendigen Nacharbeiten ergab sich aber unterm Strich ein negatives Jahresergebnis, siehe hierzu 2.3 Wirtschaftliche Lage. Die schriftliche Aufforderung zur Vorbereitung der Abnahme des Gemeinschaftseigentums wurde der WEG-Verwaltung mitgeteilt. Bis dato konnten wir uns aufgrund der Vielzahl offener Mängel im Gemeinschaftseigentum mit der WEG noch nicht über eine Abnahme des Gemeinschaftseigentums einigen, wodurch weiterhin ein relevanter restlicher Kaufpreisbetrag ausständig ist.

oha works, Oberhaching b. München: Das Projekt oha works wurde im Vorjahr erworben und als zukunftsweisende und nachhaltige Büroimmobilie konzipiert. Wir arbeiten an der Planung, um eine nachhaltige Büroimmobilie zu entwickeln, die den Anforderungen der LEED-Platin-Zertifizierung gerecht wird, dem höchsten Standard der Nachhaltigkeit. Darüber hinaus streben wir eine WiredScore-Zertifizierung an, um den Anforderungen der Digitalisierung und Vernetzung gerecht zu werden. Im März 2023 wurde der Bauantrag eingereicht und der Abbruch des Bestandsgebäudes ohne Komplikationen im Juni 2023 abgeschlossen. Der Neubau umfasst insgesamt rund 8.860 m² BGF R+S Fläche. Die Fertigstellung des Projekts wird für die zweite Jahreshälfte 2026 angestrebt. Die Vermarktung des Projekts startete im Juli 2023 in Zusammenarbeit mit dem Vermarktungspartner CBRE. Aufgrund der aktuellen Marktsituation gestaltet sich die Vermarktung als schwierig, jedoch befinden wir uns weiterhin in Gesprächen. Das Projekt wird finanziert durch eine österreichische

Bank. Es folgten vertiefende Gespräche zur Strukturierung der weiteren (Hochbau-)Finanzierung, basierend auf der vorherigen Finanzierung. Wir führen einen aktiven Austausch mit dem Landratsamt München, der Vermarktungsseite CBRE, der Gemeinde Oberhaching sowie den Planungs- und Baubeteiligten, um das Projekt weiter voranzutreiben. Das Projekt wurde positiv aufgenommen und wird von der Gemeinde und den Nachbarn begrüßt. Im Rahmen der Erstellung des Konzernabschlusses wurde das Projekt gutachterlich neu bewertet.

Schkeuditz West, Gewerbe- und Logistikpark Schkeuditz b. Leipzig: Das sich bereits seit einigen Jahren in der Projektierung befindliche Projekt am Leipziger Flughafen konnte im vergangenen Jahr weiter vorangetrieben werden. Das Plangebiet mit rd. 358.000 m² befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Flughafen, direkt an der Bundesautobahn A 9 und verfügt über einen S-Bahn-Haltepunkt direkt am Grundstück. Im Berichtszeitraum konnte ein weiteres Flurstück angekauft werden. Es fanden weitere Abstimmungen mit der Stadt Schkeuditz und dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr (LASuV) über die textlichen Festsetzungen und die Anbindung an die Bundesstraße B 6 statt. Es geht hierbei insbesondere um die Art und Weise der Erschließung des Gebietes von der Bundesstraße, entweder durch einen plangleichen Ausbau der bestehenden Erschließung oder durch die Herstellung einer Brücke über die Bundesstraße. Im Rahmen der Erstellung des Konzernabschlusses wurde das Projekt gutachterlich neu bewertet.

Speicher, Binsfeld und Baumholder: Unser Bestandsimmobilienportfolio in Rheinland-Pfalz, bestehend aus insgesamt 318 Wohneinheiten an drei Standorten in Speicher, Binsfeld und Baumholder, hat sich im Jahresverlauf weiter positiv entwickelt. So konnte der Leerstand weiter reduziert werden, insbesondere am Standort Binsfeld, sodass an allen drei Standorten Vollvermietung besteht. Die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den Wohneinheiten und an den Außenanlagen sind zur Vermietung der leerstehenden Einheiten und zur Wertsteigerung des Portfolios notwendig und werden entsprechend der Budgetierung konsequent durchgeführt. Im Herbst 2023 wurde der Standort Baumholder mit 110 Wohneinheiten veräußert. Außerdem wurde zum 01.10.2023 die Verwaltung der beiden verbliebenen Standorte Speicher und

Binsfeld an eine regionale Hausverwaltung übergeben und es wurden bereits Verkaufsaktivitäten für diese beiden Standorte in die Wege geleitet.

The Nest, Ottobrunn: GIEAG entwickelt am Finsinger Feld in Ottobrunn bei München ein rund 85.000 m² großes Gewerbeareal - The Nest. Das Grundstück wurde 2019 und 2020 in zwei Schritten (Phase 1: 43.500 m², Phase 2: 41.000 m²) angekauft. Beide Teilflächen sind derzeit teilweise bebaut; eine Zwischennutzung der bestehenden Büro- und Hallenflächen aus den 1980er- und 1990er-Jahren ist mit der Anmietung durch den Verkäufer selbst und ein Technologieunternehmen bereits gefunden. Unser Ziel ist die Entwicklung des Gesamtareals zu einem integrierten Büro- und Technologiecampus, der unterschiedlichste Nutzungen aus den Segmenten Office und Light Industrial vereint. Ergänzt um Gastronomie-, Dienstleistungs-, und Nahversorgungsangebote sowie ein modernes Bewirtschaftungskonzept soll ein attraktives Arbeitsumfeld geschaffen werden. Zielnutzer sind Unternehmen beispielsweise aus den Clustern Luft- und Raumfahrt, Energie- und Sicherheitstechnik, die einen modernen und flexiblen Standort zur Expansion oder zur Umsetzung neuer Arbeitswelten suchen. Grundlage der Entwicklung ist ein städtebaulicher Entwurf des Büros Henn Architekten, der in enger Abstimmung mit der Gemeinde Ottobrunn der Bauleitplanung zugrunde gelegt wurde. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss für den künftigen Bebauungsplan Nr. 141 liegt seit Dezember 2021 vor. Im Berichtszeitraum konnte das Projekt wesentlich in den Bereichen städtebauliche Masterplanung, technische Masterplanung, verkehrliche Erschließung und Baurechtschaffung vorangetrieben werden. So erfolgte im Mai 2023 die Billigung des Bebauungsplanentwurfs, die anschließende Beteiligung der Bürger, Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3(2), 4(2) BauGB wurde im August 2023 abgeschlossen. Aufgrund von Einwendungen insbesondere zum Schallschutz und notwendigen Anpassungen aus der parallelen Entwicklung eines Büro- und Laborgebäudes für den Nutzer TE auf einer Teilfläche musste die Planung in Teilbereichen geändert werden und es wird eine erneute Auslegung nach § 4a BauGB erforderlich. Mit dem Nutzer Isar Aerospace wurden die Gespräche über einen langfristigen Verbleib zumindest einzelner Betriebsteile auf einer Teilfläche im 3. Quartal 2023 wieder aufgenommen. Im November 2023 stand die Verlängerung der Fi-

nanzierungen beider Projektgesellschaften für Grundstücksankauf und Entwicklungskosten an. Im Rahmen der Finanzierungsgespräche und der Erstellung des Konzernabschlusses wurde das Projekt gutachterlich neu bewertet.

Vilspark, Kümmersbruck: Im Vorjahr hat GIEAG ein Grundstück in Kümmersbruck mit rd. 25.210 m² erworben. Baurechtlich vorgesehen ist eine Fläche für verarbeitendes Gewerbe. Zum Ankauf wurde bereits mit einem möglichen Nutzer ein Lageplankonzept erarbeitet, um den Ankauf baurechtlich, planerisch und baulich entsprechend vorab zu prüfen. Das Lageplankonzept dient nun als Grundlage zur weiteren Vermarktung. Das Konzept sieht eine nachhaltige Hallenentwicklung vor, die ohne fossile Brennstoffe versorgt wird. Die Wärmever-sorgung erfolgt mittels Wärmepumpen, die wiederum Unterstützung durch PV-Anlagen erfährt. Im 1. Quartal 2023 wurde die vollständige, öffentliche Erschließung fertiggestellt und im April durch eine neue Bushaltestelle unmittelbar an der Grundstücksgrenze ergänzt. Alle Medien wurden auf eine gewerbliche Nutzung ausgelegt. Durch eine Gesamtnutzeranfrage für einen regionalen Produzenten konnte das Projekt für eine logistische Servicenutzung im Bereich Fulfillment erweitert werden. Die Vermarktung wurde dahingehend angepasst, sodass zusätzlich auch überregionale Mietinteressenten akquiriert werden konnten. Die Planungen hierfür wurden mit einem Generalunternehmer erstellt und Mietangebote ausgesprochen. Es fanden erste Gespräche zur Finanzierung des Projektes und der Hochbauphase mit mehreren regionalen Banken statt. In Anbetracht der Marktlage und einer nicht erfolgreichen Vermarktung des Projektes, wurde das Projekt mit dem Verkäufer rückabgewickelt. Die Abwicklung fand im April 2024 statt.

Restrukturierung, Projekt Domus: Aufgrund der beschriebenen Herausforderungen am Immobilienmarkt (siehe 2.1. Wirtschaftliches Umfeld) und des damit einhergehenden schlechten Geschäftsverlaufs im Berichtszeitraum (siehe 2.2. Geschäftsverlauf und 2.3. Wirtschaftliche Lage) hat der Vorstand zusammen mit dem Aufsichtsrat im November 2023 entschieden, einen Restrukturierungsprozess für die Gesellschaft und die Gruppe insgesamt einzuleiten. Zu diesem Zeitpunkt war erkennbar, dass der Geschäftsverlauf und insbesondere die Liquiditätssituation der Gruppe sehr angespannt waren und auf absehbare Zeit bleiben würden.

Als Unterstützung wurde ein Team aus dem Restrukturierungsbereich von Deloitte beauftragt. GSK wurde mit der Rechtsberatung im Prozess beauftragt. Im Rahmen des anlaufenden Restrukturierungsprozesses (sog. Projekt Domus) begannen Verhandlungen mit dem Hauptaktionär und den finanzierenden Banken mit dem Ziel, eine Überbrückungsvereinbarung (sog. Stillhaltevereinbarung) für den Zeitraum bis zum 29.02.2024 abzuschließen, um in diesem Zeitraum eine langfristige Finanzierung bis zum Ende des Sanierungszeitraums Ende 2025 abzuschließen, weitere Sanierungsmaßnahmen zu prüfen und einzuplanen. Eine Anforderung der Verhandlung der Überbrückungsvereinbarung war, dass eine extern plausibilisierte Liquiditätsplanung vorgelegt wird, die eine durch einen externen Gutachter bestätigte Durchfinanzierung aufweist. Auf Basis der bereitgestellten Informationen und der geführten Gespräche konnte Deloitte eine formelle und materielle Plausibilitätsprüfung der vorliegenden Einzelplanungen der Gesellschaften der Gruppe vornehmen. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Einzelplanungen zum Zeitpunkt der Berichterstellung insgesamt plausibel erschienen. In Abstimmung mit den Rechtsberatern von GSK wurde davon ausgegangen, dass die von außen zugeführte Liquidität gruppenweit verwendet werden konnte, sodass die Durchfinanzierung der Gruppe bis zum 29.02.2024 als Gesamtbeurteilung der Liquidität auf Gruppenebene erfolgte. Im Rahmen einer sog. Standstill-Vereinbarung mit den Finanzierern und Fremdkapitalgebern erfolgte eine Zins- und Tilgungsstundung bis zum 29.02.2024. Die benannten und dokumentierten Stundungs- und Ratenzahlungsvereinbarungen mit Kreditoren wurden wirksam vereinbart. Die Gruppe erhielt noch im Jahr 2023 eine Kapitalzuführung aus einem Überbrückungskredit in Höhe von 6,0 Mio. EUR von der Merkur Privatbank KGaA. Aus einer Aufvalutierung eines bestehenden Darlehens einer Projektgesellschaft (GIEAG Projekt 180 GmbH) floss der Gruppe ein weiterer Finanzierungsbetrag in Höhe von 2,0 Mio. EUR zu. Mitte Dezember 2023 konnte sodann auf Basis der Durchfinanzierungsbestätigung von Deloitte sowie der beschriebenen Maßnahmen mit sämtlichen am Prozess beteiligten Finanzierern eine Standstill-Vereinbarung bis Ende Februar 2024 abgeschlossen werden. Eine Verlän-

gerung der Standstill-Phase wurde mit den Banken nochmalig bis 31.05.2024 verlängert, seit Juni bis August 2024 konnten die notwendigen Vertragsverhandlungen mit den Standstill Banken erfolgreich stattfinden, so dass der finale IBR nebst Durchfinanzierungsbestätigungen seitens Deloitte seit 21.08.2024 vorliegt.

P2G GmbH – „Partners 2 Grow: Das primäre Ziel bei der Gründung der Gesellschaft Mai 2023 war es, innerhalb der beiden Gesellschafter eine autonome Einheit zu etablieren, die als Management- und Service-Unit für die Bereiche Buchhaltung, Personal, IT und Fuhrpark fungiert. Im Fokus steht hierbei die Positionierung – und damit auch die Anerkennung – der angebotenen Dienstleistungen als eigenständiges Geschäftsfeld bzw. als individuelle Leistung. Dies trägt nicht nur zur Professionalisierung und Optimierung der Services und der Qualität bei, sondern verbessert – durch Schaffung einer eigenen Identität – auch die Möglichkeit, qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen. Primäres Ziel der P2G ist es nicht, die Kosten für diese Leistungen (intern) zu senken, sondern vielmehr eine korrekte Leistungsverrechnung an die einzelnen Projektgesellschaften zu gewährleisten. Ein weiteres wesentliches Ziel der Gründung der Management Unit war es, den Führungskräften zu ermöglichen, sich auf ihr Kerngeschäft – das Immobiliengeschäft – konzentrieren zu können.

2.3 Wirtschaftliche Lage

2.3.1 Gesamtaussage des Vorstandes

Die Ertrags-, Vermögens-, und Finanzlage ist gekennzeichnet durch die allgemeine wirtschaftliche Lage, dem hohen Zinsniveau, sowie im Speziellen durch die schwierige Marktsituation im Immobilienbereich.

Als finanzielle Leistungsindikatoren werden bei GIEAG das Konzernergebnis (Konzernjahresüberschuss), sowie der Umsatzerlös angesehen. Die ursprünglichen Erwartungen hinsichtlich eines negativen Konzernergebnisses für den Berichtszeitraum wurden erfüllt. Die im Lagebericht des Vorjahres ausgegebene Prognose wurde demnach – wenn auch wirtschaftlich negativ – eingehalten.

Aus der originären Geschäftstätigkeit ist ein Konzernfehlbetrag von TEUR 12.444 zu verzeichnen. Hier wirkt sich insbesondere auch der große Rückgang der realisierten Umsatzerlöse aus. Es mussten auf die Wertpapiere im Umlaufvermögen keine Abschreibungen (im Vergleich zum Vorjahr TEUR 2.189) vorgenommen werden.

GIEAG verfügt über liquide Mittel aus der laufenden Geschäftstätigkeit, aus der Investitionstätigkeit sowie aus der Finanzierungstätigkeit, sodass sich die Gesellschaft weiter und im Rahmen der strategischen Ausrichtung und unter den aktuellen komplexen konjunkturellen Rahmenbedingungen entwickeln kann.

Es gilt, die Finanzlage der Gesellschaft stets dem Marktgeschehen und -gegebenheiten anzupassen und entsprechend rasch auf Veränderungen zu reagieren. Damit ist es notwendig, dass GIEAG durch die vorhandene und stetige zu aktualisierende, sensitive Planung der liquiden Mittel auf erwartete und unerwartete Geschehnisse vorbereitet ist. Mögliche positive und auch negative Szenarien der Liquiditätsentwicklung werden hierbei abgebildet, betrachtet und bewertet.

Die Gruppe ist weiterhin stark auf die Verfügbarkeit von Fremdkapital für die Immobilienprojekte angewiesen, siehe hierzu auch 3.3.4. Finanzierungs- und Liquiditätsrisiko. Zur Planung der weiteren Aufnahme von Fremdkapital und damit der Steuerung der Verschuldungsquote im Konzern ist GIEAG auf die Realisierung von Projekten und damit auf die Rückführung von Fremdmitteln angewiesen.

Das zur Verfügung stehende Eigenkapital im Konzern ist begrenzt. Aufgrund der veränderten und sich weiter verändernden Finanzierungslandschaft auf Projektebene und der damit einhergehenden veränderten Finanzierungskonditionen wird eine Zuführung von weiteren Eigenmitteln oder eigenmittelähnlichen Mitteln vermehrt und in höherem Maße notwendig sein.

Um durch die nicht getätigten Projektverkäufe, respektive nicht erfolgten Erlösgenerierung und somit keinen Zufluss von liquiden Mitteln, wurden 2023 Teile des Bestandsportfolios veräußert, damit entsprechende Liquidität auf Gruppenebene generiert werden konnte. Um die Liquidität weiterhin stabil zu halten, werden weitere Verkäufe aus dem Bestandsportfolio angestrebt. Durch die nicht gestarteten Projekte verschieben sich die potenziellen Erlösstrukturen ebenfalls. Zur Sicherung der entstehenden Liquiditätslücke wird der Immobilienbestand entsprechend laufend analysiert, um etwaige notwendige weitere Verkäufe anzuschieben.

2.3.2 Ertragslage des Konzerns

Die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2023 sind gegenüber dem Vorjahr (TEUR 83.978) um TEUR 68.058 auf TEUR 15.920 zurückgegangen. Die Umsatzerlöse setzen sich insb. zusammen aus TEUR 5.985 (Vj. TEUR 5.933) Erlöse aus der Vermietung von Wohnimmobilien und aus TEUR 10.057 (Vj. TEUR 8.626) aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien. In Höhe von TEUR 301 (Vj. TEUR 69.452) handelt es sich um Umsatzerlöse aus dem Abverkauf von Wohnimmobilien und Stellplätzen. Erlöse aus dem Abverkauf von Gewerbeobjekten wurden in Höhe von TEUR 0 erzielt (Vj. TEUR -32). Erlösschmälerungen sind in Höhe von TEUR -423 enthalten (Vj. TEUR 0).

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen TEUR 2.814 (Vj. TEUR 7.405). Dies entspricht einem Rückgang von TEUR 4.591 gegenüber dem Vorjahr, insb. aufgrund von geringeren Erträgen aus Sachanlagenverkäufen und Auflösungen von Rückstellungen. Daneben sind Erträge aus der ratierlichen Auflösung der passiven, technischen Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung in Höhe von TEUR 248 (Vj. TEUR 248) enthalten.

Der Personalaufwand für die rd. 29 konzernweiten Mitarbeiter:innen betrug TEUR 3.976 und lag damit um TEUR 496 höher als der Vorjahresaufwand (Vj. TEUR 3.480). Ursächlich hierfür sind erhöhte Aufwendungen für Löh-

ne und Gehälter, unter anderem Bonus-Rückstellungen in Höhe von TEUR 171 sowie Sachzuwendungen und Dienstleistungen an Arbeitnehmer.

Die Abschreibungen beliefen sich insgesamt auf TEUR 6.283 (Vj. TEUR 2.349). Davon entfielen im Rahmen der Anwendung der Neubewertungsmethode zum 01.01.2016 aktivierte stille Reserven TEUR 507 (Vj. TEUR 507). Weiterhin entfielen TEUR 458 (Vj. TEUR 458) auf die Abschreibung der Geschäfts- oder Firmenwerte, welche ebenfalls aus der Neubewertungsmethode resultierten. Die Abschreibungszeiträume betragen unverändert zum Vorjahr drei bis fünf Jahre für Projektentwicklung und zehn Jahre für Bestandsprojekte.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen im Geschäftsjahr 2023 TEUR 7.891 (Vj. TEUR 7.639). Dies entspricht einer Steigerung von TEUR 252 gegenüber dem Vorjahr und resultiert überwiegend aus erhöhten Einstellungen in die EWB und aus gestiegenen Rechts- und Beratungskosten.

Das Finanzergebnis belief sich auf TEUR -15.587 (Vj. TEUR -10.532) und war im Wesentlichen beeinflusst durch Finanzierungsaufwendungen für die Bestandsimmobilien und die Projektentwicklungen TEUR 15.350 (im Vj. TEUR 8.396).

Im Aufwand aus Ertragsteuern waren in Höhe von TEUR 398 (Vj. TEUR 2.937) laufende Ertragsteuern der Konzerngesellschaften enthalten. Demgegenüber stand der Ertrag aus der Auflösung von passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 136 (Vj. TEUR 136).

Insgesamt sank das Konzernergebnis von TEUR -2.611 im Vorjahr um TEUR 9.833 auf TEUR -12.444. Wesentliche Einflussfaktoren für das negative Konzernergebnis waren die gesunkenen Umsatzerlöse sowie die gestiegenen Finanzierungskosten.

2.3.3 Vermögenslage des Konzerns

Die Bilanzsumme zum 31.12.2023 betrug TEUR 353.623 und ist damit gegenüber dem Vorjahr (TEUR 368.305) um TEUR 14.682 gesunken.

Wie im Vorjahr stellte das Anlagevermögen mit TEUR 71.163 (Vj. TEUR 80.353) bzw. 20 % (Vj. 22 %) des Gesamtvermögens einen wesentlichen Posten der Aktivseite dar.

Innerhalb des Anlagevermögens war mit TEUR 69.233 (Vj. TEUR 78.209) das Sachanlagevermögen dominierend. Hier waren insbesondere die Bestandsimmobilien des Konzerns ausgewiesen. Es gab hierbei eine Verminderung der Position aufgrund von Veräußerungen und Abschreibungen im Wohnbaubestand.

Unter den immateriellen Vermögensgegenständen waren mit TEUR 1.349 (Vj. TEUR 1.769) aktivierte Geschäfts- oder Firmenwerte ausgewiesen. Wie im Vorjahr entfiel der größte Anteil in Höhe von TEUR 1.274 (Vj. TEUR 1.711) auf den Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Erwerb des Objektes Karlsruhe.

Das Vorratsvermögen war zum 31. Dezember 2023 gegenüber dem Vorjahr (Vj. TEUR 247.522) um TEUR 16.129 auf insgesamt TEUR 263.651 gestiegen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände betragen TEUR 6.993 (Vj. TEUR 8.077).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich im Berichtsjahr von TEUR 3.195 um TEUR 68 auf TEUR 3.127.

In den sonstigen Vermögensgegenständen stellten wie im Vorjahr Darlehensforderungen gegen konzernfremde Dritte und Steuerguthaben mit die höchsten Einzelposten TEUR 2.542 (Vj. TEUR 4.086).

Die sonstigen Wertpapiere wurden im Geschäftsjahr vollständig veräußert und sind deshalb mit TEUR 0 (Vj. TEUR 17.961) ausgewiesen.

Die liquiden Mittel der Gesellschaft sind von TEUR 13.991 um TEUR 2.326 auf TEUR 11.665 gesunken. Die Entwicklung der Cashflows wird unter 2.3.4 Finanzlage des Konzerns erläutert.

Das Konzern-Eigenkapital belief sich auf TEUR 55.465 (Vj. TEUR 68.163) zum Bilanzstichtag. Die stark gesunkene Bilanzsumme führte aufgrund des negativen Jahresergebnisses in Höhe von TEUR 12.444 (Vj. TEUR 2.611) zu einer Minderung der Eigenkapitalquote von 18,5 % im Vorjahr auf 15,7 % im Berichtsjahr.

Der Bilanzgewinn sank um TEUR 12.304 von TEUR 43.899 im Vorjahr auf TEUR 31.595 im Berichtsjahr.

Wesentlicher Bestandteil des Konzern-Eigenkapitals waren mit TEUR 9.515 (Vj. TEUR 9.762) wie im Vorjahr die passiven Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung. Hierbei handelte es sich um technische Unterschiedsbeträge, welche Eigenkapitalcharakter haben. Die ausgewiesenen Anteile anderer Gesellschafter betrafen hauptsächlich eine Minderheitsbeteiligung von 5,1 % an dem Projekt Karlsruhe.

Die Rückstellungen verzeichneten insgesamt eine Mehrgang von TEUR 8.236 um TEUR 1.091 auf TEUR 9.327. Die Steuerrückstellungen erhöhten sich im Berichtszeitraum von TEUR 3.323 auf TEUR 3.394.

Die sonstigen Rückstellungen zeigten eine Mehrgang von TEUR 4.913 um TEUR 1.019 auf TEUR 5.932, wobei der wesentliche Bestandteil der sonstigen Rückstellungen aus bereits erbrachten, aber noch nicht abgerechneten (aktivierten) Projektierungskosten resultierte.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 253.095 (Vj. TEUR 262.436) enthielten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr in Höhe von TEUR 196.888 (Vj. TEUR 177.739). Diese betrafen größtenteils laufende Projektfinanzierungen im Rahmen von Kontokorrentkrediten, welche aus Anschlussfinanzierungen bzw. Objektveräußerungen zurückgeführt werden.

Den restlichen Anteil betrafen Tilgungsdarlehen, welche aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit bedient werden.

Der Anteil der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit einer Restlaufzeit unter einem Jahr betrug TEUR 11.300 (Vj. TEUR 4.561), welcher über bestehende Projektfinanzierungen und/oder Finanzmittelfonds abgedeckt ist.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 11.870 (Vj. TEUR 12.396) enthielten in Höhe von TEUR 1.320 (Vj. TEUR 8.183) Verbindlichkeiten aus Steuern und in Höhe von TEUR 8.852 (Vj. TEUR 2.977) sonstige Darlehensverbindlichkeiten. Der Anteil der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr betrug TEUR 10.934 (Vj. TEUR 11.947). Die sonstigen Darlehensverbindlichkeiten sind aus laufenden Projektfinanzierungen sowie aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätig-

keit und Finanzierungstätigkeit gedeckt.

Die passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 9.781 (Vj. TEUR 9.919) resultieren aus der Anwendung der Neubewertungsmethode zum 01.01.2016. Im Berichtszeitraum ergaben sich Anpassungen aufgrund von Objektverkäufen.

2.3.4 Finanzlage des Konzerns

Der Finanzmittelfonds zum 31.12.2023 betrug TEUR -94.282 und hat sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 8.010 um TEUR 102.292 reduziert. Der Finanzmittelfonds setzte sich aus den liquiden Mitteln in Höhe von TEUR 11.665 (Vj. TEUR 13.991) abzüglich kurzfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 105.947 (Vj. 5.981) zusammen. Laufende Konten (Kontokorrentkonten), welche einen passiven Saldo aufweisen, werden mit dem Finanzmittelfonds verrechnet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 253.095 (Vj. TEUR 262.436) wurden als Finanzierungstätigkeit des Konzerns gewertet. Ebenfalls wurden wie im Vorjahr die sonstigen Darlehensverbindlichkeiten, welche unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen wurden, der Finanzierungstätigkeit zugerechnet.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug TEUR -3.625 (Vj. TEUR -36.274). Maßgeblich für die Entwicklung waren der Jahresfehlbetrag sowie die Zunahme der Vorräte und der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit war positiv mit TEUR 26.561 (Vj. TEUR 13.079). Dies resultierte, wie im Vorjahr, aus den Verkäufen von Anlagevermögen, insbesondere Wertpapieren. Die Auszahlungen für den Erwerb von Sachanlagen mit TEUR 115 (Vj. TEUR 966) sowie des immateriellen Anlagevermögens mit TEUR 50 (Vj. TEUR 28) fielen nicht ins Gewicht.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit war, wie im Vorjahr, negativ mit TEUR -125.228 (Vj. TEUR -37.972) und resultierte aus der Tilgung von Krediten, den Zinszahlungen für aufgenommene Kredite.

Insgesamt errechnet sich eine negative Veränderung des Finanzmittelfonds von TEUR 102.292 in Höhe von TEUR 61.167.

3. Entwicklung der Chancen und Risiken

3.1 Management der Chancen und Risiken

Die GIEAG-Gruppe ist in ihrer Geschäftstätigkeit bzw. in ihren beiden Geschäftsfeldern verschiedenen Risiken ausgesetzt. Das Management hilft dabei, dass Chancen und Risiken sowohl intern als auch extern erfasst, bewertet, gesteuert und überwacht werden. Ziel ist, möglichst früh Informationen zu möglichen finanziellen Auswirkungen von Chancen und Risiken gewinnen zu können, sodass der Ertrag aus den Geschäftsfeldern maximiert werden kann.

Um die Chancen in den Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien optimal nutzen zu können, ermittelt GIEAG bereits bei Akquisition der Immobilien, als auch anschließend in regelmäßigen Abständen mögliche nicht genutzte Ertragspotenziale, zum Beispiel aus der Schaffung von weiterem Baurecht, aus der Möglichkeit von Mietertragssteigerungen, aus der Verlängerung von Mietlaufzeiten und aus möglichen Nutzungsänderungen.

GIEAG führt regelmäßig Controlling- und Risikoanalysen durch, um das operative Risiko zu minimieren. Es geht hierbei insbesondere um substantielle Risiken im Rahmen der Bautätigkeit, des Vermietungsstands, der Finanzierungs- und Zinsstruktur in der Gruppe sowie der Entwicklung der liquiden Mittel.

3.2 Chancen

3.2.1 Marktchancen

GIEAG konzentriert sich weiterhin auf die beiden Metropolregionen München und Stuttgart sowie auf die Standorte Karlsruhe, Erfurt und Leipzig. Diese Konzentration ist entscheidend, um fortlaufend Änderungen des regionalen wirtschaftlichen Umfeldes und sich rasch ändernden (regionalen) Entscheidungsgrößen bzw. -kennzahlen in den Zielmärkten beobachten zu können. Diese Informationen dienen wiederum als Grundlage, um schnell, zielgerichtet und sicher am Markt agieren und Chancen nutzen zu können.

3.2.2 Chancen aufgrund der flachen Entscheidungshierarchie

Die Mitarbeiter:innen von GIEAG berichten mittel- bzw. unmittelbar und direkt dem Vorstand und der Geschäftsleitung. Hierdurch können notwendige Projektentscheidungen schnell¹² getroffen werden, weshalb sich opportunistisch bietende Chancen im Verhältnis zu Mitbewerbern schneller genutzt werden können.

Die Mitarbeiter:innen und das gesamte GIEAG-Team versteht sich als „Schnellboot, wodurch sich allfällig bietende neue Marktnischen schneller erkannt und genutzt werden als von großen Immobiliengesellschaften und -entwicklern.

3.3 Risiken

Im Folgenden wird auf die Risiken (Nettobetrachtung, Bewertung nach Rangfolge) eingegangen.

3.3.1 Bestandsgefährdendes Risiko

Um den Geschäftsverlauf in den kommenden Jahren aufrechterhalten zu können, bedarf es einer kontinuierlichen Liquiditätsüberdeckung, mit welcher etwaige Risiken abgedeckt werden können. Zur Liquiditätsgenerierung werden derzeit Objektverkäufe angestrebt, um ausbleibende Projekterfolge auszugleichen, welche erhebliche Eigenmittel zurückführen. Erste Verkäufe haben hierzu bereits positiv stattgefunden. Hierbei beweist sich die Strategie der GIEAG, als Bestandshalter und Projektentwickler am Markt aktiv zu sein. Reine Projektentwickler ohne eigenen Bestand sind hochgradig gefährdet, während dagegen Bestandshalter mit Objekten, welche in Zukunft den ESG Standards entsprechen müssen, sich als verkaufbare Ware herauskristallisieren.

Sollten Verkäufe wider Erwarten ausbleiben und sich der Immobilien- und Finanzierungsmarkt nicht erholen, Baupreise und Zinsen auf einem hohen Niveau bleiben, besteht ein grundsätzliches bestandsgefährdendes Risiko der Unternehmensgruppe.

¹² nicht geprüft i. Rahmen d. Abschlussprüfung d. d. Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

3.3.2 Konjunktur- und Finanzmarktrisiken

Die Projekte von GIEAG im Bereich Projektentwicklung und im Bereich Bestandsimmobilien sind in eigenständigen Tochter- bzw. Projektgesellschaften positioniert. Der Erfolg von GIEAG ist vom Erfolg der Projektgesellschaften und dieser wiederum auch von der Entwicklung der Immobilienmärkte am jeweiligen Standort abhängig.

Die Standorte bzw. die nationalen (und globalen) Immobilien- und Finanzmärkte unterliegen sich stetig ändernden gesetzlichen, wirtschaftlichen und auch politischen Rahmenbedingungen. Vor diesen Risiken kann sich eine Immobilien-Unternehmensgruppe jedoch wenig schützen. Es gilt, diese in die täglichen Geschäftsabläufe und Entscheidungsprozesse zu integrieren und dafür zu sorgen, dass daraus entstehende Kostenbelastungen die Ertragslage nicht verschlechtern.

Ähnliches gilt auch für das sich aus externen Faktoren entwickelnde Wirtschaftswachstum, die Inflations- bzw. Preisentwicklung, Nachfrageveränderungen oder die Entwicklung des Zinsniveaus. Insbesondere die stark von Schwankungen unterliegenden Immobilienpreise, die gestiegenen Baupreise und das daraus resultierende, vergleichsweise langfristig höhere Immobilienpreisniveau in Deutschland, sowohl bei Wohn- als auch bei Gewerbeimmobilien, müssen hierbei betont werden.

Ebenfalls genannt werden müssen hierbei mögliche Einschränkungen von Transaktionen im Bereich der Vermietung und auch des An- und Verkaufs von Immobilien. Hierdurch gestalten sich Markteinschätzungen schwierig.

Eben genannte Faktoren sind gleichsam bedeutend für die Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt und damit für den wirtschaftlichen Erfolg von GIEAG maßgeblich.

Aufgrund des andauernden Ukraine-Krieges ist das wirtschaftliche und konjunkturelle Umfeld und dessen Ausblick in Deutschland weiterhin negativ.

Eine Einschätzung der Auswirkungen dieser vorgenannten Konjunktur- und Finanzmarktrisiken auf die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen ist nur begrenzt möglich, wobei eine negative Tendenz weiterhin deutlich erkennbar ist.

Insgesamt können die Konjunktur- und Finanzmarktrisiken für das Jahr 2024 als durchaus weiter hoch eingeschätzt werden.

3.3.3 Zinsänderungsrisiko

Die Immobilien von GIEAG sind im Wesentlichen durch Bankdarlehen finanziert. Die Zinsen befinden sich im Vergleich zu den Vorjahren auf einem deutlich gestiegenen Niveau; dies wiederum beeinflusst das Ergebnis der Tochter- bzw. Projektgesellschaften nicht unerheblich. Sofern das Zinsniveau noch weiter ansteigt bzw. auf relativ hohem Niveau bleibt, besteht ein weitergehendes Zinsänderungsrisiko und damit -kostenrisiko für die GIEAG-Gruppe. Die Finanzierung der Projektentwicklungen erfolgt in der Regel auf Basis eines variablen Zinssatzes (z. B. 3-Monats-Euribor), die Finanzierung der Bestandsobjekte erfolgt in der Regel auf Basis eines fixen Zinssatzes. Es erfolgt eine laufende Überwachung des Zins- und Finanzmarktumfeldes sowie der inflationsbedingten Preisentwicklungen, um zeitnah auf Änderungen reagieren zu können.

Aufgrund der in den Vorjahren angestiegenen Preise – insbesondere für Energie und Rohstoffe – hat sich das Zinsniveau für langfristige Finanzierungen (> 5 Jahre) als auch für kurzfristige Finanzierungen z. B. 3-Monats Euribor (<1 Jahr) im vergangenen Jahr deutlich nach oben entwickelt. Die Inflation wird zum einen durch den Ukraine-Krieg und zum anderen auch gestörte Produktions- und Handelsketten weltweit verursacht. Eine sog. Lohn-Preis-Spirale kann nicht ausgeschlossen werden.

Das Risiko weiterer Zinssteigerungen hat aber nicht nur einen Effekt auf der Kostenseite der Finanzierung, sondern auch auf der Ertragsseite. Sofern sich die Zinslandschaft insgesamt weiter nach oben entwickelt und Zinsen weiter steigen, wird dies zu weiteren negativen Bewertungseffekten im Immobilienbereich führen. Der Druck der Anleger, aus Renditegesichtspunkten in Immobilien investieren zu müssen, wird weiter zurückgehen, und damit auch die Bewertungen und Preise für Immobilien – und dies für jede Assetklasse, Nutzungsart und Lage. Für das Geschäftsmodell der Projektentwicklung ist dies insofern bedeutsam, da Immobilien nicht schnell handelbar und nicht fungibel sind. Der zeitliche Aspekt einer Projektentwicklung ist bei einer volatilen Zinslandschaft sehr bedeutend und erhöht das Risiko – im Hin-

blick auf die Finanzierungskosten und eben auch auf die Bewertung.

3.3.4 Finanzierungs- und Liquiditätsrisiko

Das Geschäftsmodell von GIEAG ist in hohem Maße von der Verfügbarkeit von Fremdkapital abhängig. Das weitere Wachstum der Gruppe erfordert einen ausreichenden Zufluss von Fremdkapital. Es besteht grundsätzlich das Risiko, dass Fremdkapital in Zukunft nicht zum notwendigen Zeitpunkt, in der erforderlichen Höhe oder zu ungünstigen Konditionen eingeworben werden kann. Gründe hierfür können im Bereich der aufsichts- bzw. rechtlichen Rahmenbedingungen aufseiten der Banken und deren eigenen Refinanzierungsstruktur liegen. Aber auch exogene Faktoren, unerwartete Marktgeschehnisse oder betriebliche Einschränkungen aufseiten der Banken können die Möglichkeit der Finanzierung beeinträchtigen. Finanzierungspartner der Gruppe sind zahlreiche national oder regional tätige Banken sowie vereinzelt private Investoren. Bis dato konnten die erforderlichen Mittel eingeworben werden, dies meist zu marktgerechten Konditionen. Das Risiko, Fremdkapital nicht in ausreichender Höhe oder nicht in ausreichender Zeit einwerben zu können, wird als deutlich höher als in den zurückliegenden Jahren und damit als sehr relevant angesehen. Zur Begrenzung und Einschätzung des Risikos ist GIEAG im stetigen Austausch mit den Finanzierungspartnern. Die Aufnahme und die Rückführung von Fremdkapital im Rahmen einer Projekt- und Bilanzplanung, auf Ebene der Projektgesellschaften und auf Konzernebene sind hierbei wesentliche Aufgaben für GIEAG.

Weiter ist sicherzustellen, dass zahlungswirksame operative Aufwendungen stets bedient werden können. Es bedarf daher einer ausreichenden Liquiditätsausstattung. Zur Sicherstellung dieser Ausstattung bedarf es einer kurz- bis mittelfristigen Liquiditätsplanung, welche auf die gruppeninternen Zahlungsströme abstellt und eingeht sowie die erwarteten und geplanten Ein- und Auszahlungen einplant. Zudem hat die Planung, welche im Rahmen des gruppeninternen Controllings abgebildet wird, auslaufende und eingehende Kredite zu berücksichtigen.

Im Rahmen der weiteren Optimierung und Professionalisierung wurden Softwaresysteme bzw. Lösungen, zum einen auf Projektebene, zum anderen auf Konzernebene eingeführt, die es erlauben, taggenaue Liquiditätsanaly-

sen zu generieren. Weiterhin trug die Restrukturierung dazu bei, dass die Finanzplanung neu strukturiert wurde, so dass eine transparente, detaillierte, konzernweite Liquiditätsplanung resultiert.

3.3.5 Projektentwicklungs- und Baurisiko

Das Projektentwicklungs- und Baurisiko ist ein wesentliches Risiko im Geschäftsmodell von GIEAG.

Ungeplant lange Planungs-, Baurechts- und Genehmigungsprozesse sind hier entscheidende Projektentwicklungsrisiken, welche nicht immer direkt zu beeinflussen sind. Es besteht weiter das Risiko, dass erforderliche Genehmigungen nicht oder nicht in vollem Umfang erteilt werden. Für GIEAG gilt es hierbei, dieses Wagnis durch eine professionelle Vorauswahl der Projekte bzw. der Grundstücke und durch eine umfassende rechtliche und technische Ankaufsprüfung der Grundstücke zu minimieren. Dies ist nicht in allen Fällen vollumfassend möglich. Hierbei müssen die Risiken intensiv und zeitnah gegen die Chancen in Abwägung gebracht werden.

Ein weiteres wesentliches Risiko des Geschäftsmodells von GIEAG ist das Baurisiko. Insbesondere Kosten- und Zeitüberschreitungen bei Neubau- oder Revitalisierungsprojekten sind hierbei zu betrachten. Überschreitungen von Kosten und/oder Zeit entstehen oftmals durch unbeeinflussbare Ereignisse und exogene Faktoren, z. B. die unerwartbare und kurzfristig eingetretene Rohstoffverknappung durch den Ukraine-Krieg. Allerdings sind nicht nur Kosten hier relevant, sondern auch Engpässe von Kapazitäten der Nachunternehmer spielen oftmals eine entscheidende Rolle.

Es gilt insofern aber insbesondere, die wesentlichen beeinflussbaren Faktoren und Positionen im Rahmen des Prozesses der Kosten- und Zeitplanung und im Rahmen der Kalkulationen genau zu kennen, zu planen und zu steuern. GIEAG arbeitet hierbei stetig an der Verbesserung, der Digitalisierung und der Automatisierung des Prozesses zur schnelleren und genaueren Kenntniserlangung über Risiken (und auch Chancen) in der fortschreitenden Budgetierung.

3.3.6 Miet- und Forderungsausfallrisiko

GIEAG generiert als Vermieter von Wohneinheiten und von Gewerbeimmobilien Einnahmen aus Mieten. Diese Einnahmen können im Jahresablauf einen nicht unwe-

sentlichen Anteil des Gesamtjahresertrages der GIEAG-Gruppe ausmachen. Es besteht das Risiko möglicher Mietausfälle, verspäteter Mietzahlungen oder gar eines länger als geplanten Leerstands einer oder mehrerer Mieteinheiten. Hierfür kann es unterschiedlichste Gründe geben, wie die (gesamt-)wirtschaftliche Lage, geänderte rechtliche Rahmenbedingungen für Mietzahlungen bzw. -stundungen und Entwicklung des einzelnen Mieters oder auch die regionale Nachfrage nach Mietflächen. Es kann aber auch sein, dass die eigene Organisation des Asset- und Property-Managements die Mieterlöse beeinträchtigen, wenn beispielsweise angedachte Mietflächenanierungen länger als geplant dauern.

Grundsätzlich begegnet GIEAG dem Risiko des Miet- und Forderungsausfalls durch eine anfänglich intensive Auswahl der Immobilien und der Standorte. Wesentlich zur Reduzierung des Risikos ist auch die professionelle Auswahl der Mieter durch eine intensive Bonitätsprüfung sowie ein aktives Vermietungs- bzw. Asset-Management. Beides gilt sowohl für die Vermietung von Gewerbe- als auch Wohnflächen. Weiterer wichtiger Aspekt bei der Reduzierung des Risikos, insbesondere zur Vermeidung von unplanmäßigem Leerstand im Wohnungsbestand, ist die Steigerung der Mieterzufriedenheit. Das aktive Asset- und Property-Management von GIEAG ist wichtiger Baustein für den Erfolg hierbei, wobei GIEAG zudem auf eine maßvolle Sanierung und Modernisierung der Mieteinheiten achtet sowie Mieterhöhungen nur in marktverträglicher und moderater Höhe durchführt. Sanierungen und Modernisierungen zur Erhöhung des Wohnwertes zielen in eine ähnliche Richtung und werden insbesondere in Wohnobjekten umgesetzt, in denen das Leerstandrisiko hoch ist.

3.3.7 Personal- und Organisationsrisiken

Der wirtschaftliche Erfolg der GIEAG-Gruppe hängt ganz wesentlich von den personellen Ressourcen, den Mitarbeiter:innen, ab. Die Motivation, das Fachwissen und die Loyalität der Belegschaft sind wesentlich für den Erfolg von GIEAG. Die zentral leitenden Positionen im Bereich der Projektentwicklung, im technischen Bereich, im Asset-Management und in der kaufmännischen Unternehmenssteuerung sind stets mit hoch qualifizierten Mitarbeiter:innen besetzt, was ein wesentlicher Erfolgsfaktor für GIEAG ist. Auch im Berichtsjahr hat sich gezeigt, dass neu zu besetzende oder freie Positionen in der GIEAG-Gruppe mit ausreichend fachkundigem Personal

besetzt wurden, wenngleich die Personalgewinnung und -bindung finanziell und zeitlich deutlich aufwendiger ist als in zurückliegenden Jahren. Das Risiko, nicht ausreichend Personalressourcen zum notwendigen Zeitpunkt zur Verfügung zu haben, wird durch eine vorausschauende Personal- und Ressourcenplanung, inklusive einer zukunftsorientierten digitalisierten Personalentwicklung und -rekrutierung, reduziert.

Gleichsam ergeben sich aber auch Risiken, die in der Organisation selbst entstehen können. Sie kann ineffizient oder mangelhaft sein, Arbeitsfelder können sich überschneiden, Prozesse nicht fachgerecht abgestimmt oder aufgesetzt sein oder Kommunikationsweisen bzw. -arten falsch gewählt werden. Weitere Risiken in der Organisation bestehen, wenn Entscheidungswege unnötig in die Länge gezogen, Kompetenzen nicht klar geregelt, Kontrollen fehlen oder unzureichend vorgenommen werden. GIEAG begegnet diesen Risiken durch eine schlanke Organisation, durch einen engen Kontakt mit allen Mitarbeiter:innen untereinander und jederzeit, sodass Unstimmigkeiten und Organisationsfehler minimiert werden können. Wesentliche weitere Bausteine, Risiken in der Organisation zu begegnen und Organisationsprozesse zu verbessern, bestehen in der stetigen Bearbeitung und Optimierung der IT-Strukturen sowie in der nachhaltigen Orientierung hin zu einem höheren Grad an Digitalisierung und Automatisierung der diversen Organisations- und Administrationsprozesse.

Ein weiteres Risiko besteht in der Gesundheit der Mitarbeiter:innen von GIEAG. Ein gesunder Mitarbeiter:innenstamm ist für das Unternehmen, für die Zusammenarbeit zwischen den Kollegen und auch mit externen Anspruchsgruppen sehr wichtig. Durch das Risiko der Ansteckung eines oder mehrerer Mitarbeiter:innen mit einer ernsthaften Krankheit oder durch eine mangelhafte Büroausstattung am Arbeitsplatz besteht die Gefahr der Betriebseinschränkung oder gar -einstellung. GIEAG begegnet dem Risiko durch eine frühzeitige Kommunikation möglicher Risiken im Gesundheitsbereich an die Mitarbeiter:innen u. a. durch die betriebsärztliche Beratung und die Implementierung flexibler Arbeitsmodelle wie Remote Office.

Unter Würdigung aller einzelnen Risiken und einem möglichen kumulierten Effekt ist das gegenwärtige Gesamtrisiko von GIEAG deutlich höher als im Vorjahr bzw. den

Vorjahren. Auf Basis der derzeitigen Erkenntnisse, der Unternehmensplanung und der geplanten Maßnahmen zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit sind keine wesentlichen bzw. gravierenden, über die dem Geschäftsmodell immanenten und branchenüblichen Unternehmensrisiken hinausgehenden Risiken für die zukünftige Entwicklung oder gar den Fortbestand des Konzerns erkennbar.

3.4 Gesamtbetrachtung der Chancen und Risiken

Das Risikomanagement ist bei GIEAG ein Prozess, der die genannten Risiken erfasst, Risikoänderungen identifiziert und geeignete Gegenmaßnahmen definiert sowie gleichzeitig die sich bietenden Chancen nutzt.

4. Prognosebericht

4.1 Künftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Globales Wirtschaftswachstum: Der Internationale Währungsfonds (IWF) prognostiziert für das Jahr 2024 ein weltweites Wirtschaftswachstum von 3,2 %. Die Wachstumsrate für Europa wurde vom IWF auf 1,7 % festgelegt. Diese Prognosen spiegeln die aktuellen wirtschaftlichen Herausforderungen wider, darunter die Bemühungen, die Inflation zu senken, das Wirtschaftswachstum aufrechtzuerhalten und die Finanzstabilität zu bewahren.¹³

Deutsche Wirtschaft: Für Deutschland, die größte Volkswirtschaft Europas, wird ein Wachstum von 0,3 % für 2024 erwartet. Diese optimistische Aussicht resultiert aus einer verbesserten Industrie- und Bauproduktion, die durch eine Entspannung bei Materialengpässen und niedrigeren Energiepreisen begünstigt wird.¹⁴

Zinsentwicklung: Die Europäische Zentralbank (EZB) hat am 6. Juni 2024 den Leitzins um 0,25 Prozentpunkte (auf 4,25 %) gesenkt. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Kerninflation, welche die Preise ohne Lebensmittel und Energie umfasst.¹⁵

Immobilienmarkt: Die steigenden Materialkosten und die Herausforderungen in der Versorgungskette bleiben zentrale Probleme für die Immobilienbranche. Der deutsche Immobilienmarkt zeigte 2023 ein Transaktionsvolumen

von 29,3 Milliarden Euro. Dabei entfielen 22,8 Milliarden Euro auf Wohnimmobilien und 6,5 Milliarden Euro auf Gewerbeimmobilien. Im Value-Add-Bereich und im opportunistischen Segment bieten sich Chancen aufgrund eines anhaltenden Nachfrageüberhangs.¹⁶

Büro- und Wohnimmobilien: Der Büroimmobilienmarkt bleibt trotz Diskussionen um Homeoffice stabil mit steigenden Mieten und konstanten Flächenumsätzen. Für 2024 wird erwartet, dass Anleger ihr Augenmerk vermehrt auf Wohnimmobilien und das Logistiksegment richten. Insbesondere die Themen Refinanzierungen, Bestandsbereinigungen und ESG (Environmental, Social, Governance) werden im Fokus stehen.¹⁷

4.2 Strategische Ausrichtung

GIEAG wird sich als Projektentwickler für Büro-, Logistik- und Wohnimmobilien sowie als Bestandshalter von Wohnimmobilien im Bereich Value-Add weiter auf die bisherigen Regionen und Märkte konzentrieren. Die Kombination aus Projektentwicklung und Bestandshaltung – zwei Leistungsbereiche in drei Assetklassen – bleibt als Geschäftsmodell weiter zentrale strategische Ausrichtung für GIEAG.

Der strategische Ansatz von GIEAG beruht auch in den Jahren 2024 und 2025 auf den drei Säulen: einer inte-

¹³ Internationaler Währungsfonds (16. April 2024), „Weltwirtschaftsausblick“, Abgerufen am 01.07.2024 von <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2024/04/16/world-economic-outlook-april-2024>

¹⁴ Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz. (20. April 2024). Bundesregierung hebt Wachstumsprognose leicht an – strukturelle Herausforderungen bleiben. Abgerufen am 02.07.2024, <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/2024/04/20240424-fruehjahrensprojektion-2024.html>

¹⁵ Statista. (17. Juni 2024). Leitzins der EZB - Entwicklung bis 2024. Abgerufen am 03.07.2024, <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/201216/umfrage/ezb-zinssatz-fuer-das-hauptrefinanzierungsgeschaef-seit-1999/>

¹⁶ Statista. (14. Mai 2024). Immobilien-Investmentmarkt in Deutschland - Transaktionsvolumen bis 2023. Abgerufen am 03.07.2024, <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/190256/umfrage/transaktionsvolumen-auf-dem-immobilienmarkt-seit-2004/>

¹⁷ CBRE (2024). Germany Real Estate Market Outlook 2024. Abgerufen am 02.07.2024 von <https://www.cbre.de/insights/books/germany-real-estate-market-outlook-2024/buero>

grierten und nachhaltigen Entwicklung von Immobilien, einer schlanken eigenen Organisation und auf langjährigen Partnerschaften. Die integrierte (Weiter-)Entwicklung von Gewerbe- und Wohnimmobilien bedeutet für GIEAG einen ganzheitlichen Ansatz, von der Konzeption bis hin zum Abverkauf, um stets in geeigneter Weise die Kontrolle über den Wertschöpfungsprozess zu behalten.

Die langjährigen Partnerschaften und deren für GIEAG wichtige intensive Pflege werden aber auch in den kommenden Jahren ermöglichen, neue Projekte zu akquirieren sowie neue Märkte und Standorte zu prüfen. Auf Basis dieser langfristigen Beziehungen optimiert GIEAG stetig ihre Akquisitionstätigkeiten und -prozesse, letztere sind ein wesentlicher Baustein und Bestandteil unserer Wertschöpfung.

Die Organisationsstruktur von GIEAG bleibt schlank und übersichtlich, sodass schnelle und flexible Entscheidungen getroffen werden können.¹⁸

4.3 Erwartete Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

GIEAG geht grundsätzlich von einer sich stabilisierenden Wertentwicklung der Gesellschaft – und damit einem Werterhalt – hierbei insbesondere des Immobilienbestandes – für das Jahr 2024 aus. Grundlage hierfür ist die erfolgreich umgesetzte Restrukturierung im Rahmen des Projektes Domus und der damit einhergehenden Durchfinanzierung der Gesellschaft und der Projekte. Weitere Grundlagen sind die im laufenden Jahr durch- und weitergeführten Projektentwicklungen, ein aktives Asset- und Property Management, als auch geplante Veräußerungen und damit eine Reduzierung des Projektportfolios. Die Fortentwicklung des Immobilienbestandes trägt zum Werterhalt wesentlich bei.

Als finanzielle Leistungsindikatoren werden bei GIEAG das Konzernergebnis sowie die Umsatzerlöse angesehen.

Ein weiterer Indikator ist der Bestand an liquiden Mitteln, welcher insbesondere im aktuellen Marktumfeld an Bedeutung gewinnt. Die liquiden Mittel gilt es, im Rahmen

einer sensitiven Planung zu steuern und dadurch für neue Opportunitäten in einem veränderten Marktumfeld vorbereitet zu sein und auch auf negative Geschehnisse reagieren zu können.

Im Rahmen der prognostizierten konjunkturellen sich fortsetzenden negativen Rahmenbedingungen auf der einen Seite, der möglichen Zinssenkungen und geplanter Abverkäufe zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Gesellschaft auf der anderen Seite geht die Geschäftsführung davon aus, dass das Konzernergebnis (Konzernjahresüberschuss) in Anbetracht der derzeitigen Marktsituation für das laufende Geschäftsjahr 2024 nahezu ausgeglichen ausfallen wird.

Die Umsatzerlöse inkl. der sonstigen betrieblichen Erträge werden 2024 im Vergleich zum Vorjahr ansteigen.

Im Rahmen einer Portfolio-Optimierung sind sonstige betriebliche Erträge aus dem Abverkauf von Projekten, insbesondere von Bestandsimmobilien im Geschäftsjahr 2024 geplant. bzw. teilweise bereits realisiert. Das Projekt in Emmering wurde bereits erfolgreich verkauft, ebenfalls Teile des Portfolios in Gaggenau, darüber hinaus wurde noch das Projekt in Kümmerbruck erfolgreich rückabgewickelt. Zwei Bestandsobjekte befinden sich derzeit in einem Vermarktungsprozess. Im Rahmen von erfolgten, geplanten oder sich im Prozess befindlichen Verkäufen von Immobilien wird GIEAG Fremdfinanzierungen zurückführen, wodurch eine anteilige Reduzierung der Verschuldung im Konzern zu erwarten ist.

München, 22. August 2024



Benjamin Johansson
Vorstand

¹⁸ nicht geprüft i. Rahmen d. Abschlussprüfung d. d. Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



The Nest, Ottobrunn

KONZERNABSCHLUSS 2023

DER GIEAG IMMOBILIEN AG, MÜNCHEN

| | |
|--|-----------|
| Konzernbilanz | 32 |
| Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung | 35 |
| Entwicklung des Eigenkapitals | 36 |
| Kapitalflussrechnung | 38 |
| Anhang zum Konzernabschluss | 40 |
| Anlagenspiegel zum Konzernabschluss | 46 |
| Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers | 48 |

Dieser Bericht enthält bestimmte zukunftsbezogene Aussagen. Diese in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen der Gesellschaft und unterliegen einer Reihe von Unsicherheiten.

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

| AKTIVA (in €) | 2023 | 2022 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| A. Anlagevermögen | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | |
| 1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 57.924,00 | 20.646,00 |
| 2. Geschäfts- oder Firmenwert | 1.290.684,98 | 1.748.245,16 |
| | 1.348.608,98 | 1.768.891,16 |
| II. Sachanlagen | | |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 68.762.142,89 | 77.721.605,91 |
| 2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 466.047,14 | 472.057,34 |
| 3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | 4.708,06 | 15.623,53 |
| | 69.232.898,09 | 78.209.286,78 |
| III. Finanzanlagen | | |
| Beteiligungen | 581.357,54 | 375.000,00 |
| | 71.162.864,61 | 80.353.177,94 |
| B. UMLAUFVERMÖGEN | | |
| I. Vorräte | | |
| 1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen | 175.301.229,80 | 168.821.479,57 |
| 2. fertige Erzeugnisse und Waren | 85.146.235,86 | 76.686.726,99 |
| 3. geleistete Anzahlungen | 3.203.322,34 | 1.967.820,04 |
| 4. abzgl. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen | 0,00 | 46.200,00 |
| | 263.650.788,00 | 247.522.226,60 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 3.127.437,48 | 3.194.918,61 |
| 2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 43.279,85 | 0,00 |
| 3. sonstige Vermögensgegenstände | 3.822.707,43 | 4.882.127,30 |
| | 6.993.424,76 | 8.077.045,91 |
| III. Wertpapiere | | |
| sonstige Wertpapiere | 0,00 | 17.961.187,72 |
| IV. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | 11.665.055,89 | 13.990.675,50 |
| | 282.309.268,65 | 287.551.135,73 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | 150.982,69 | 400.325,59 |
| | 353.623.115,95 | 368.304.639,26 |

| PASSIVA (in €) | 2023 | 2022 |
|--|-----------------------|---------------------|
| A. Eigenkapital | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | | |
| 1. Gezeichnetes Kapital | 4.200.000,00 | 4.200.000,00 |
| 2. Nennbetrag eigener Anteile | -14.650,00 | -14.650,00 |
| | 4.185.350,00 | 4.185.350,00 |
| II. Kapitalrücklage | 492.120,60 | 492.120,60 |
| III. Gewinnrücklagen | | |
| 1. gesetzliche Rücklage | 443.434,29 | 443.434,29 |
| 2. andere Gewinnrücklagen | 7.652.527,56 | 7.652.527,56 |
| | 8.095.961,85 | 8.095.961,85 |
| IV. Bilanzgewinn | 31.595.221,26 | 43.899.371,54 |
| V. Nicht beherrschende Anteile | 1.581.867,80 | 1.727.653,56 |
| VI. Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung | 9.514.613,20 | 9.762.213,54 |
| | 55.465.134,71 | 68.162.671,09 |
| B. RÜCKSTELLUNGEN | | |
| 1. Steuerrückstellungen | 3.394.227,23 | 3.323.273,00 |
| 2. sonstige Rückstellungen | 5.932.325,04 | 4.912.790,92 |
| | 9.326.552,27 | 8.236.063,92 |
| C. VERBINDLICHKEITEN | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 253.095.209,03 | 262.435.526,67 |
| 2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen | 1.583.177,83 | 1.200.947,30 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 11.299.950,84 | 4.561.107,02 |
| 4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 298.345,58 | 185.431,52 |
| 5. sonstige Verbindlichkeiten | 11.870.174,94 | 12.396.467,15 |
| <i>davon aus Steuern:</i> | <i>1.320.300,75</i> | <i>8.182.608,71</i> |
| <i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i> | <i>9.549,45</i> | <i>9.943,54</i> |
| | 278.146.858,22 | 280.779.479,66 |
| D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | 903.110,40 | 1.207.316,39 |
| E. PASSIVE LATENTE STEUERN | 9.781.460,35 | 9.919.108,20 |
| | 353.623.115,95 | 368.304.639,26 |



KONZERN-GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG 2023

| € | 2023 | 2022 |
|---|-----------------------|----------------|
| 1. Umsatzerlöse | 15.920.490,24 | 83.978.036,02 |
| 2. Erhöhung / Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen | 20.195.238,37 | -25.181.150,42 |
| 3. sonstige betriebliche Erträge | 2.814.223,29 | 7.405.390,45 |
| <i>davon aus der Währungsumrechnung:</i> | 0,00 | 1.605,66 |
| 4. Materialaufwand | | |
| Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Leistungen | -17.543.066,84 | -42.053.737,62 |
| 5. Personalaufwand | | |
| a) Löhne und Gehälter | -3.448.401,77 | -3.017.310,90 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung | -528.008,83 | -462.995,24 |
| <i>davon für Altersversorgung:</i> | 8.800,00 | 8.950,00 |
| | -3.976.410,60 | -3.480.306,14 |
| 6. Abschreibungen | | |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | -2.216.133,15 | -2.348.960,07 |
| b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten | -4.066.676,97 | 0,00 |
| | -6.282.810,12 | -2.348.960,07 |
| 7. sonstige betriebliche Aufwendungen | -7.890.981,43 | -7.638.999,71 |
| 8. Erträge aus Beteiligungen | 0,00 | 20.289,13 |
| 9. Zuschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens | 0,00 | 8.730,08 |
| 10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 333.388,66 | 276.120,50 |
| <i>davon aus verbundenen Unternehmen:</i> | 0,00 | 0,00 |
| <i>davon aus Abzinsung:</i> | 0,00 | 1.600,00 |
| 11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens | 0,00 | -2.188.929,11 |
| 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -15.920.269,92 | -8.648.436,61 |
| <i>davon an verbundene Unternehmen:</i> | 0,00 | 0,00 |
| 13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -37.328,89 | -2.682.905,58 |
| <i>davon aus der Veränderung der latenten Steuern:</i> | 135.739,53 | 135.739,53 |
| 14. Ergebnis nach Steuern | -12.387.527,24 | -2.534.859,08 |
| 15. sonstige Steuern | -56.551,83 | -75.808,18 |
| 16. Jahresfehlbetrag | -12.444.079,07 | -2.610.667,26 |
| 17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr | 43.899.371,54 | 50.847.189,22 |
| 18. Ausschüttungen | 0,00 | -4.185.350,00 |
| 19. Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Ergebnisse | 139.928,79 | -151.800,42 |
| 20. Bilanzgewinn | 31.595.221,26 | 43.899.371,54 |

ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS ZUM 31. DEZEMBER 2023

Eigenkapital des Mutterunternehmens

| | (Korrigiertes) Gezeichnetes Kapital | | | Rücklagen | | | |
|---|-------------------------------------|-------------------|---------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------|
| | Gezeichnetes Kapital | Eigene Anteile | Summe | Kapital- rücklage | Gewinnrücklagen | | |
| | Summe | Summe | | Summe | Gesetzliche Rücklagen | andere Ge- winnrücklagen | Summe |
| | | | | | | | |
| Stand am 01.01.2023 | 4.200.000,00 | -14.650,00 | 4.185.350,00 | 492.120,60 | 443.434,29 | 7.652.527,56 | 8.095.961,85 |
| Kapitalerhöhung- oder herabsetzung | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | 0,00 |
| Ausgabe von Anteilen | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | 0,00 |
| Erwerb oder Veräußerung eigener Anteile | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | 0,00 |
| Einziehung von Anteilen | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | 0,00 |
| Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | 0,00 |
| Einforderung oder Einzahlung bisher nicht eingeforderter Einlagen | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | 0,00 |
| Einstellung in bzw. Entnahme aus Rücklagen | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | 0,00 |
| Ausschüttung | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | 0,00 |
| Währungsumrechnung | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | 0,00 |
| Sonstige Veränderungen | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | 0,00 |
| Änderungen des Konsolidierungskreises | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | 0,00 |
| Konzernjahresergebnis | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | 0,00 |
| Stand am 31.12.2023 | 4.200.000,00 | -14.650,00 | 4.185.350,00 | 492.120,60 | 443.434,29 | 7.652.527,56 | 8.095.961,85 |

| Nicht beherrschende Anteile | | | | | | | |
|-----------------------------|--|----------------------|--|---|---------------------|--|----------------------|
| Summe | Konzern-Bilanz- ergebnis, wel- ches der GIEAG AG zuzurechnen ist | Summe | Nicht be- herrschende Anteile vor Jahresergeb- nis | Konzern-Jah- resergebnis, welches anderen Gesellschaftern zuzurechnen ist | Summe | Passiver Unter- schiedsbetrag aus der Eigen- kapitalkonsoli- dierung | Gesamt |
| 8.588.082,45 | 43.899.371,54 | 43.899.371,54 | 864.333,25 | 863.320,31 | 1.727.653,56 | 9.762.213,54 | 68.162.671,09 |
| 0,00 | | 0,00 | | | 0,00 | | 0,00 |
| 0,00 | | 0,00 | | | 0,00 | | 0,00 |
| 0,00 | | 0,00 | | | 0,00 | | 0,00 |
| 0,00 | | 0,00 | | | 0,00 | | 0,00 |
| 0,00 | | 0,00 | | | 0,00 | | 0,00 |
| 0,00 | | 0,00 | | | 0,00 | | 0,00 |
| 0,00 | | 0,00 | | | 0,00 | | 0,00 |
| 0,00 | | 0,00 | | | 0,00 | | 0,00 |
| 0,00 | | 0,00 | | | 0,00 | | 0,00 |
| 0,00 | | 0,00 | | | 0,00 | | 0,00 |
| 0,00 | | 0,00 | | | 0,00 | | 0,00 |
| 0,00 | | 0,00 | | | 0,00 | | 0,00 |
| 0,00 | | 0,00 | | | 0,00 | | 0,00 |
| 0,00 | | 0,00 | | | 0,00 | | 0,00 |
| 0,00 | | 0,00 | | | 0,00 | | 0,00 |
| 0,00 | | 0,00 | | | 0,00 | | 0,00 |
| 0,00 | | 0,00 | | | 0,00 | | 0,00 |
| 0,00 | -12.304.150,28 | -12.304.150,28 | | | -139.928,79 | | -12.444.079,07 |
| 8.588.082,45 | 31.595.221,26 | 31.595.221,26 | 858.476,28 | 723.391,52 | 1.581.867,80 | 9.514.613,20 | 55.465.134,71 |

KAPITALFLUSSRECHNUNG

ZUM 31. DEZEMBER 2023

| T€ | 2023 | 2022 |
|---|---------------|----------------|
| Periodenergebnis | -12.444 | -2.611 |
| -/+ auf nicht beherrschende Anteile entfallendes Jahresergebnis | 140 | -173 |
| +/- zahlungsunwirksame Veränderungen der nicht beherrschenden Anteile | -146 | 167 |
| +/- Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 2.216 | 4.529 |
| +/- Zunahme / Abnahme der sonstigen Rückstellungen | 1.134 | -1.898 |
| +/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge | 1.298 | 192 |
| +/- Abnahme / Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus LuL sowie anderer Aktiva, die nicht der Investition- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -16.437 | 23.589 |
| +/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus LuL sowie anderer Passiva | 12.312 | -59.751 |
| +/- Verlust / Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | -1.293 | -5.868 |
| +/- Aufwendungen / Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung | 0 | 0 |
| + Einzahlungen im Zusammenhang mit Erträgen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung | 0 | 0 |
| - Auszahlungen im Zusammenhang mit Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung | 0 | 0 |
| +/- Zinsaufwendungen / -erträge | 15.587 | 8.352 |
| +/- Sonstige Beteiligungserträge | 0 | 0 |
| +/- Ertragsteueraufwand / -ertrag | 37 | 2.683 |
| -/+ Ertragsteuerzahlungen / -erstattungen | -6.028 | -5.485 |
| <i>Rundung</i> | -1 | 0 |
| = Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | -3.625 | -36.274 |
| + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens | 0 | 0 |
| - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen | -50 | 0 |
| + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens | 8.638 | 10.748 |
| - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen | -115 | -994 |
| + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens | 0 | 0 |
| - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen | -206 | -50 |
| + Einzahlungen aus Abgängen aus dem Konsolidierungskreis | 0 | 0 |
| - Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis | 0 | 0 |
| + Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition | 17.961 | 3.079 |
| - Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition | 0 | 0 |
| + Einzahlungen im Zusammenhang mit Erträgen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung | 0 | 0 |

| T€ | 2023 | 2022 |
|--|-----------------|----------------|
| - | 0 | 0 |
| Auszahlungen im Zusammenhang mit Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung | | |
| + Erhaltene Zinsen | 333 | 295 |
| + Erhaltene Dividenden | 0 | 0 |
| Rundung | 0 | 1 |
| = Cashflow aus der Investitionstätigkeit | 26.561 | 13.079 |
| + | 0 | 25 |
| Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung von Gesellschaftern des Mutterunternehmens | | |
| + | 0 | 0 |
| Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung von anderen Gesellschaftern | | |
| - | 0 | 0 |
| Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzung an Gesellschafter des Mutterunternehmens | | |
| - | 0 | 0 |
| Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzung an andere Gesellschafter | | |
| + | 0 | 0 |
| Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten | | |
| - | -109.308 | -25.164 |
| Auszahlungen aus der Rücknahme von Anleihen und der Tilgung von (Finanz-)Krediten | | |
| + | 0 | 0 |
| Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen | | |
| + | 0 | 0 |
| Einzahlungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung | | |
| - | 0 | 0 |
| Auszahlungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung | | |
| - | -15.920 | -8.648 |
| Gezahlte Zinsen | | |
| - | 0 | -4.185 |
| Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens | | |
| - | 0 | 0 |
| Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter | | |
| = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | -125.228 | -37.972 |
| | -102.292 | -61.167 |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds | | |
| +/- | 0 | 0 |
| Wechselkurs-, konsolidierungskreis- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds | | |
| + | 8.010 | 69.177 |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | | |
| = Finanzmittelfonds am Ende der Periode | -94.282 | 8.010 |

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

ZUM 31. DEZEMBER 2023

| Firma, Sitz | Beteiligung in % |
|--|---------------------|
| GIEAG Wohnen GmbH, Oberhaching | 100,00 |
| Wohnbau Gaggenau GmbH, Gaggenau ¹ | 100,00 |
| GIEAG Projekt 100 GmbH, Oberhaching ¹ | 100,00 |
| GIEAG Projekt 250 GmbH, Oberhaching ¹ | 100,00 |
| GIEAG Projekt 280 GmbH, Oberhaching ¹ | 100,00 |
| GIEAG Development GmbH (ehem. GIEAG Projekt 230 GmbH), Oberhaching | 100,00 |
| GIEAG Projekt 310 GmbH, Oberhaching ² | 94,90 |
| GIEAG Projekt 320 GmbH, Oberhaching ³ | 94,90 |
| GIEAG Projekt 350 GmbH, Oberhaching ² | 100,00 |
| GIEAG Projekt 370 GmbH, Oberhaching ² | 100,00 |
| GIEAG Projekt 390 GmbH, Oberhaching ² | 100,00 |
| GIEAG Projekt 400 GmbH, Oberhaching ² | 100,00 |
| GIEAG Projekt 170 GmbH, Oberhaching ⁴ | 100,00 |
| GIEAG Projekt 180 GmbH, Oberhaching ⁴ | 100,00 |
| GIEAG Projekt 260 GmbH, Oberhaching ⁴ | 100,00 |
| GIEAG Projekt 270 GmbH, Oberhaching ⁴ | 100,00 |
| GIEAG Projekt 290 GmbH, Oberhaching ⁴ | 90,00 |
| GIEAG Projekt 300 GmbH, Oberhaching ⁴ | 100,00 |
| GIEAG Projekt 340 GmbH, Oberhaching ⁴ | 100,00 |
| GIEAG Projekt 360 GmbH, Oberhaching ⁴ | 100,00 |
| GIEAG Projekt 110 GmbH, Oberhaching | 100,00 |
| GIEAG Projekt 120 GmbH i.L., Oberhaching | 100,00 |
| GIEAG Projekt 160 GmbH i.L., Gaggenau | 100,00 |
| GIEAG Projekt 190 GmbH, Oberhaching | 100,00 |
| GIEAG Projekt 380 GmbH, Oberhaching | 89,00 |

¹ Enkeltochter zur GIEAG Immobilien AG über Tochtergesellschaft GIEAG Wohnen GmbH

² Enkeltochter zur GIEAG Immobilien AG über Tochtergesellschaft GIEAG Development GmbH

³ Urenkeltochter zur GIEAG Immobilien AG über Enkelgesellschaft GIEAG Projekt 310 GmbH

⁴ gehalten von GIEAG Immobilien AG und Tochtergesellschaft GIEAG Development GmbH

Bilanzstichtag aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften ist der 31.12.2023.

I. Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss und zum Konzernabschlussstichtag

Die Geschäftstätigkeit der GIEAG Immobilien AG, München (Muttergesellschaft), ist der Erwerb, die Entwicklung, Vermietung und Verwertung von Gewerbe- und Wohnobjekten aller Art. Ferner die Beteiligung als persönlich haftende Gesellschafterin an anderen Gesellschaften. Geschäfte, die der Genehmigung nach § 34c GewO bedürfen, sind nicht Gegenstand des Unternehmens.

Die GIEAG Immobilien AG ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Registernummer HRB 130721 eingetragen.

Die Gesellschaft ist gemäß § 290 ff HGB verpflichtet einen Konzernabschluss aufzustellen.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 ist gemäß §§ 290 ff. HGB im Einklang mit den §§ 242 ff. und 264 ff. HGB aufgestellt.

Die Gliederung von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Vorschriften der §§ 266 Abs. 1 und Abs. 2 und 275 Abs. 2 HGB. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert zum Vorjahresabschluss fortgeführt.

Zur Darstellungsvereinfachung werden die Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und die Aufwendungen für bezogene Leistungen in der Gewinn- und Verlustrechnung zusammen ausgewiesen. Bei den Aufwendungen handelt es sich überwiegend um bezogene Leistungen im Zusammenhang mit der Herstellung und Entwicklung des Vorratsvermögens.

II. Angaben zum Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind, neben der Muttergesellschaft, die folgenden inländischen Tochterunternehmen einbezogen. Die Konsolidierung erfolgt im Rahmen einer Vollkonsolidierung.

III. Angaben zu den Konsolidierungsmethoden

Die Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten sowie Aufwendungen und Erträge der einbezogenen Unternehmen werden vollständig in den Konzernabschluss aufgenommen.

Die Konsolidierung erfolgt im Rahmen einer Vollkonsolidierung mit Ausweis der Minderheitenanteile.

Die Anteile an den einbezogenen Tochterunternehmen werden mit dem auf diese Anteile entfallenden Betrag des Eigenkapitals der Tochterunternehmen verrechnet (§ 301 Abs. 1 Satz 1 HGB). Das Eigenkapital wurde mit dem Betrag angesetzt, der dem Zeitwert der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände und Schulden entspricht (Neubewertungsmethode). Das aufzurechnende Eigenkapital setzt sich aus dem gezeichneten Kapital, Kapital- und Gewinnrücklagen, Bilanzgewinn sowie Neubewertungsrücklage zusammen.

Die zwischen den einbezogenen Gesellschaften bestehenden Forderungen, Rückstellungen und Verbindlichkeiten wurden gemäß § 303 Abs. 1 HGB konsolidiert.

Zum Konsolidierungszeitpunkt entstandene Zwischenergebnisse wurden gemäß § 304 Abs. 1 HGB eliminiert.

Zwischen den einbezogenen Gesellschaften bestehende Erträge und Aufwendungen wurden gemäß § 305 Abs. 1 HGB miteinander verrechnet.

IV. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Jahresabschlüsse des Mutterunternehmens und der einbezogenen Tochterunternehmen sind nach den einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Muttergesellschaft aufgestellt (§ 300 Abs. 2 HGB und § 308 Abs. 1 HGB).

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zum 31.12.2023 richten sich demnach nach den Vorschriften der §§ 242 bis 288 HGB.

Die handelsrechtliche Bilanzierung und Bewertung ist unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vorgenommen worden.

Soweit nachfolgend nicht anders angegeben wurden die

Vermögensgegenstände und Schulden im Rahmen von § 301 Abs. 1 Satz 2 HGB nach der Neubewertungsmethode unter Aufdeckung von stillen Reserven und Lasten angesetzt.

Die unter den immateriellen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Lizenzen für EDV- Software wurden abzüglich der linearen Abschreibung angesetzt.

Der Geschäfts- oder Firmenwert resultiert aus den aktiven Unterschiedsbeträgen aus der Kapitalkonsolidierung gemäß § 301 Abs. 3 Satz 1 HGB.

Die Sachanlagen wurden mit den Werten nach Anwendung der Neubewertungsmethode entsprechend § 301 Abs. 1 Satz 2 HGB vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt. Es wurde die lineare Abschreibungsmethode gewählt. Der Abschreibungszeitraum entspricht der für zulässig gehaltenen branchenüblichen Nutzungsdauer bzw. den voraussichtlichen Restnutzungsdauern.

Das Finanzanlagevermögen ist mit den Anschaffungskosten, unter Berücksichtigung angefallener Gewinn- oder Verlustanteile, bilanziert.

Bei den Vorräten sind in die Herstellungskosten neben den direkt zurechenbaren Material- und Fertigungseinzelkosten auch angemessene Teile der Material- und Fertigungsgemeinkosten einbezogen. Bei der Bewertung der Herstellungskosten von Anlagenbauprojekten wurde ein Teil der gem. § 255 Abs. 3 HGB aktivierungsfähigen Fremdkapitalzinsen aktiviert. Bei der Bewertung wird das strenge Niederstwertprinzip beachtet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Bei den Guthaben bei Kreditinstituten erfolgte der Ansatz mit dem Nennwert. Die Rechnungsabgrenzungsposten wurden mit den Nennbeträgen angesetzt.

Die Rückstellungen sind in Höhe des Betrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen wurden berücksichtigt. Die Bewertung erfolgt mit dem vorsichtig geschätzten Erfüllungsbe-

trag. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem laufzeitadäquaten durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

Bedingt durch die Marktentwicklung und die aktuelle Finanzierungssituation kam es im Geschäftsjahr 2023 zu einer wesentlichen Unsicherheit hinsichtlich der Fortführungsprognose des Unternehmens. Für weitere Ausführungen verweisen wir auf den Lagebericht.

Die Sachanlagen wurden mit den Werten nach Anwendung der Neubewertungsmethode entsprechend § 301 Abs. 1 Satz 2 HGB vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt. Es wurde die lineare Abschreibungsmethode gewählt. Der Abschreibungszeitraum entspricht der für zulässig gehaltenen branchenüblichen Nutzungsdauer bzw. den voraussichtlichen Restnutzungsdauern.

Das Finanzanlagevermögen ist mit den Anschaffungskosten, unter Berücksichtigung angefallener Gewinn- oder Verlustanteile, bilanziert.

Bei den Vorräten sind in die Herstellungskosten neben den direkt zurechenbaren Material- und Fertigungseinzelkosten auch angemessene Teile der Material- und Fertigungsgemeinkosten einbezogen. Bei der Bewertung der Herstellungskosten von Anlagenbauprojekten wurde ein Teil der gem. § 255 Abs. 3 HGB aktivierungsfähigen Fremdkapitalzinsen aktiviert. Bei der Bewertung wird das strenge Niederstwertprinzip beachtet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Bei den Guthaben bei Kreditinstituten erfolgte der Ansatz mit dem Nennwert. Die Rechnungsabgrenzungsposten wurden mit den Nennbeträgen angesetzt.

Die Rückstellungen sind in Höhe des Betrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen wurden berücksichtigt. Die Bewertung

erfolgt mit dem vorsichtig geschätzten Erfüllungsbetrag. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem laufzeitadäquaten durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

Bedingt durch die Marktentwicklung und die aktuelle Finanzierungssituation kam es im Geschäftsjahr 2023 zu einer wesentlichen Unsicherheit hinsichtlich der Fortführungsprognose des Unternehmens. Für weitere Ausführungen verweisen wir auf den Lagebericht.

V. Erläuterungen zur Konzernbilanz

Der **Geschäfts- und Firmenwert** resultiert aus dem aktiven Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung. Er wird bei Bestandsimmobilien linear auf 10 Jahre abgeschrieben. Bei Projektentwicklungen wird die Nutzungsdauer des Geschäfts- oder Firmenwerts auf 3 bzw. 5 Jahre geschätzt und entsprechend über diesen Zeitraum linear abgeschrieben.

Bezüglich der Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den als Anlage beigefügten **Anlagenpiegel** verwiesen.

Die **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** haben in Höhe von TEUR 1.146 (Vj. TEUR 2.658) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** setzen sich im Wesentlichen aus abgegrenzten Finanzierungsnebenkosten, Leasingsonderzahlungen und Lizenzen zusammen.

Das **Grundkapital** der Gesellschaft beträgt TEUR 4.200 und ist eingeteilt in 4.200.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Die Berichtsgesellschaft hält zum Bilanzstichtag 14.650 eigene Stückaktien zur Gewinnung strategischer Investoren sowie zur Finanzierung von Akquisitionen (§ 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG). Diese wurden im Juli 2013 und Januar 2012 erworben. Der rechnerische Nennwert der eigenen Anteile beträgt zum Bilanzstichtag EUR 14.650,00. Der Anteil am Grundkapital zum Bilanzstichtag beträgt 0,35%.

Im Bilanzgewinn ist ein Konzern-Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 43.899 enthalten.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 22.06.2022 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 22.06.2026 um insgesamt bis zu TEUR 2.100 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital). Den Aktionären ist dabei das Bezugsrecht einzuräumen. Das Bezugsrecht der Aktionäre kann hierbei unter Zustimmung des Aufsichtsrats ausgeschlossen werden.

Im Konzerneigenkapital sind TEUR 9.515 an passivem Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung ausgewiesen. Der passive Unterschiedsbetrag ergibt sich aus der Erstkonsolidierung im Rahmen der Neubewertungsmethode des Konzerns zum 01.01.2016. Es handelt sich im vollen Betrag um technische Unterschieds-

beträge, welche durch Bildung von stillen Reserven vor der Erstkonsolidierung der jeweiligen Tochtergesellschaft entstanden sind. Im Geschäftsjahr wurden TEUR 248 erfolgswirksam – korrespondierend zu den Wertentwicklungen der jeweiligen neubewerteten Aktiva – als Ertrag aufgelöst. Der Ausweis erfolgte unter den sonstigen betrieblichen Erträgen.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Planungs- und Bauleistungen (TEUR 2.863), Medientrennung (TEUR 550), Rechtsanwalts- und Prozesskosten (TEUR 339), Tantiemen und Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 1.247), Kosten für Jahresabschluss und Prüfung (TEUR 325), Urlaubsverpflichtungen (TEUR 49), Verzugszinsen/Zinsen Projektantenne (TEUR 177), Abfindung (TEUR 90) sowie Bonus (TEUR 171). Die übrigen Rückstellungen betragen TEUR 123.

Die Verbindlichkeiten weisen folgende Restlaufzeiten auf:

| T€ | Gesamt | Restlaufzeit | | |
|---|----------------|----------------|---------------|----------------|
| | | bis 1 Jahr | 2-5 Jahre | größer 5 Jahre |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 253.095 | 196.888 | 38.408 | 17.799 |
| <i>Vorjahr</i> | <i>262.435</i> | <i>177.739</i> | <i>64.860</i> | <i>19.836</i> |
| Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen | 1.583 | 1.583 | 0 | 0 |
| <i>Vorjahr</i> | <i>1.201</i> | <i>1.201</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 11.300 | 11.300 | 0 | 0 |
| <i>Vorjahr</i> | <i>4.561</i> | <i>4.561</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 298 | 79 | 219 | 0 |
| <i>Vorjahr</i> | <i>185</i> | <i>0</i> | <i>185</i> | <i>0</i> |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 11.871 | 10.934 | 937 | 0 |
| <i>Vorjahr</i> | <i>12.397</i> | <i>11.947</i> | <i>450</i> | <i>0</i> |
| Summe | 278.147 | 220.784 | 39.564 | 17.799 |
| <i>Vorjahr</i> | <i>280.779</i> | <i>195.448</i> | <i>65.495</i> | <i>19.836</i> |

Zur Sicherung der Konzernverbindlichkeiten bestehen **Sicherheiten** an konzernfremde Dritte in Höhe von gesamt TEUR 264.243 (Vj. TEUR 275.832). Diese Sicherheiten setzen sich zusammen aus Grundschulden, aus Einzel- und Globalzessionen von Rechten und Ansprüchen aus Mietverträgen, zukünftigen Verkaufsverträgen, GU- und Werkverträgen, insbesondere der Gewährleistungsansprüche, Zahlungsansprüche aus Logistikverträgen und sonstigen Mietverträgen, des Weiteren aus Garantieerklärungen bezüglich des Finanzierungsgegenstands sowie aus Kontoverpfändungen. Die Sicherheiten werden für die jeweiligen Darlehen unterschiedlich entsprechend den Anforderungen der Darlehensgeber gewährt.

Die **passiven latenten Steuern** resultieren aus im Rahmen der Kapitalkonsolidierung aufgedeckten stillen Reserven im Sachanlagevermögen. Die Bewertung erfolgte mit den Steuersätzen der jeweiligen Tochtergesellschaften, welchen das Sachanlagevermögen zuzurechnen ist. Die Steuersätze liegen zwischen 24,58% und 28,95%. Die passiven latenten Steuern entwickelten sich wie folgt:

| | |
|-----------------------|-------|
| Stand 01.01.2023 (T€) | 9.919 |
| Veränderung 2023 (T€) | -138 |
| Stand 31.12.2023 (T€) | 9.781 |

VI. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** setzen sich zusammen aus TEUR 5.985 (Vj. TEUR 5.933) Erlöse aus der Vermietung von Wohnimmobilien und aus TEUR 10.057 (Vj. TEUR 8.626) aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien. In Höhe von TEUR 301 (Vj. TEUR 69.452) handelt es sich um Umsatzerlöse aus dem Abverkauf von Wohnimmobilien und Stellplätzen. Erlöse aus dem Abverkauf von Gewerbeobjekten wurden in Höhe von TEUR 0 erzielt (Vj. TEUR -32). Erlösschmälerungen sind in Höhe von TEUR -423 enthalten (Vj. TEUR 0).

VII. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr in Höhe von TEUR 658, mit einer Restlaufzeit zwischen zwei und vier Jahren im Zeitraum 2025 bis 2027 in Höhe von insgesamt

TEUR 1.713 sowie mit einer Laufzeit ab dem Jahr 2028 in Höhe von TEUR 527 jährlich.

VIII. Sonstige Angaben

Der Konzern beschäftigte im Geschäftsjahr 2023 durchschnittlich 34,75 Arbeitnehmer, davon 6,25 geringfügig Beschäftigte und Werkstudenten.

Dem Vorstand der Muttergesellschaft gehörten im Geschäftsjahr 2023 folgende Personen an:

- Herr Philipp Pferschy, M.A. HSG, München (bis 31.07.2024)
- Herr Benjamin Johansson, Dip.-Ing. (FH) M.Eng., Seefeld (seit 01.11.2023)

Der Aufsichtsrat der Muttergesellschaft gehörten die folgenden Personen an:

- Herr Prof. Christoph Ehrhardt, Dipl.-Ing. Architekt, Dipl.-Wirt. Ing. Wirtschaftsingenieur, Stuttgart (Vorsitzender)
- Herr Alexander Pferschy, Dipl.-Ing., Selbständiger Unternehmer, München (stellvertretender Vorsitzender)
- Herr Günter Koller, Rechtsanwalt, Geschäftsführer der Wilhelm von Finck Hauptverwaltung GmbH, München.

Das Honorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf TEUR 100 und besteht ausschließlich aus Abschlussprüfungsleistungen.

Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen, aus dem zum 31. Dezember 2023 ausgewiesenen Bilanzgewinn der Muttergesellschaft keine Dividende auszuschütten.

IX. Ergänzende Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde auf Grundlage der Konzernbilanz zum 31.12.2023 nach der indirekten Methode des DRS 21 erstellt.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurde um das Ertragsteuerergebnis gemäß Gewinn- und Verlustrechnung neutralisiert. Ausgewiesen werden die tatsächlichen Ertragsteuerzahlungen (Nachzahlungen für Vorjahre sowie Vorauszahlungen für den Veranlagungszeitraum 2023) der Muttergesellschaft sowie der einbezogenen Tochterunternehmen.

Im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit werden im Bereich der (Finanz-)Kredite neben den Verbindlichkeiten

gegenüber Kreditinstituten auch unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesene Darlehen angegeben.

Der Finanzmittelfonds setzt sich aus laufenden Bankkonten des Konzerns zusammen. Laufende Konten (Kontokorrentkonten), welche einen passiven Saldo aufweisen, werden mit dem Finanzmittelfonds verrechnet. Dagegen sind Baufinanzierungskonten, welche zwar kurzfristig sind, jedoch der Finanzierung von Bauvorhaben des Anlage- und Umlaufvermögens dienen, im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit erfasst:

| T€ | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Kassenbestand, Bankguthaben | 11.665 | 13.991 |
| Negative laufende Finanzmittel | 105.947 | 5.980 |
| Rundungsdifferenz | 0 | 1 |
| =Finanzmittelfonds | -94.282 | 8.010 |

X. Ergänzende Angaben zum Konzern-Eigenkapitalspiegel

Zum Bilanzstichtag 31.12.2023 standen den Gesellschaftern der Muttergesellschaft TEUR 39.381 zur Ausschüttung zur Verfügung.

Die anderen Gewinnrücklagen in Höhe von TEUR 7.653 resultieren aus passiven Unterschiedsbeträgen im Rahmen der Erst-Kapitalkonsolidierung von Tochterunternehmen. Es handelt sich dabei um Rücklagen sowie Gewinnvorräte, welche während der Dauer der Beteiligung des Mutterunternehmens, jedoch vor dem Zeitpunkt der Erstkonsolidierung, entstanden sind.

XI. Nachtragsbericht

Ereignisse nach dem Stichtag mit besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz und Ertragslage des Konzerns waren unter anderem:

- Im Juni 2024 konnte zudem bereits ein Teil-Portfolioverkauf (Hildastraße) des Projektes Gaggenau erfolgreich veräußert werden.
- Das Vorstandmitglied Herr Philipp Pferschy ist zum 31.07.2024 ausgeschieden.
- Die GIEAG Immobilien AG hat im Jahr 2024 beschlossen, die Notierung ihrer Aktie auf der elektronischen Handelsplattform Xetra und an der Frankfurter Wertpapierbörse zu beenden. Das Delisting wurde von der GIEAG selbst beantragt und bereits vollzogen. Letzter Handelstag war der 28.03.2024.
- Am 11. April 2024 wurde die Aufhebung des Kaufvertrags für das Grundstück in Kümmersbrück zwischen der GIEAG Projekt 390 GmbH und der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Amberg mbH unterzeichnet.
- Das Grundstück der GIEAG Projekt 180 GmbH, Regi- nawerk 1a, 3 u.a. in 82275 Emmering wurde im Jahr 2024 veräußert.

München, 22. August 2024



Benjamin Johansson
Vorstand

ANLAGENSPIEGEL ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2023

| | Anschaffungskosten | | | | | | Stand |
|---|--------------------|---------------------------------|------------------------------|------------|------------------|--------------|----------------------|
| | Stand | Zugang aus Neubewer- tung | Stand nach Neu- bewertung | Zugänge | Umbuch- ungen | Abgänge | |
| | 01.01.2023 | 01.01.2023 | 01.01.2023 | 2023 | 2023 | 2023 | |
| I. Immaterielle Ver- mögensgegenstände | | | | | | | 31.12.2023 |
| 1. Entgeltlich erwor- bene Konzessionen, gewerbliche Schutz- rechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 49.613,68 | 0,00 | 49.613,68 | 49.968,21 | 0,00 | 0,00 | 99.581,89 |
| 2. Geschäfts- oder Firmenwert | 6.298.528,27 | 0,00 | 6.298.528,27 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 6.298.528,27 |
| Summe immaterielle Vermög- ensgegenstände | 6.348.141,95 | 0,00 | 6.348.141,95 | 49.968,21 | 0,00 | 0,00 | 6.398.110,16 |
| II. Sachanlagen | | | | | | | |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 94.586.012,60 | 0,00 | 94.586.012,60 | 0,00 | 0,00 | 8.239.027,57 | 86.346.985,03 |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsaus- stattung | 880.155,39 | 0,00 | 880.155,39 | 110.504,56 | 15.623,53 | 263.077,17 | 743.206,31 |
| 3. Geleistete Anzah- lungen | 15.623,53 | 0,00 | 15.623,53 | 4.708,06 | -15.623,53 | 4.708,06 | |
| SUMME Sachanlagen | 95.481.791,52 | 0,00 | 95.481.791,52 | 115.212,62 | 0,00 | 8.502.104,74 | 87.094.899,40 |
| III. Finanzanlagen | 375.000,00 | 0,00 | 375.000,00 | 206.357,54 | 0,00 | 0,00 | 581.357,54 |
| SUMME Finanzanlagen | 375.000,00 | 0,00 | 375.000,00 | 206.357,54 | 0,00 | 0,00 | 581.357,54 |
| SUMME Anlagevermögen | 102.204.933,47 | 0,00 | 102.204.933,47 | 371.538,37 | 0,00 | 8.502.104,74 | 94.074.367,10 |

| Abschreibungen | | | | | Buchwerte | | |
|----------------|--------------|--------------------------|--------------|----------------------|----------------------|---------------|--|
| Stand | Zugänge | Minderheiten- anteile | Abgänge | Stand | Stand | Stand | |
| 01.01.2023 | 2023 | 2023 | 2023 | 31.12.2023 | 31.12.2023 | 31.12.2022 | |
| | | | | | | | |
| 28.967,68 | 12.690,21 | 0,00 | 0,00 | 41.657,89 | 57.924,00 | 20.646,00 | |
| 4.550.283,11 | 457.560,18 | 0,00 | 0,00 | 5.007.843,29 | 1.290.684,98 | 1.748.245,16 | |
| 4.579.250,79 | 470.250,39 | 0,00 | 0,00 | 5.049.501,18 | 1.348.608,98 | 1.768.891,16 | |
| | | | | | | | |
| 16.864.406,69 | 1.645.910,38 | 7.765,29 | 933.240,22 | 17.584.842,14 | 68.762.142,89 | 77.721.605,91 | |
| 408.098,05 | 99.972,38 | 0,00 | 230.911,26 | 277.159,17 | 466.047,14 | 472.057,34 | |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 470.806,00 | 15.623,53 | |
| 17.272.504,74 | 1.745.882,76 | 7.765,29 | 1.164.151,48 | 17.862.001,31 | 69.232.898,09 | 78.209.286,78 | |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 581.357,54 | 375.000,00 | |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 581.357,54 | 375.000,00 | |
| 21.851.755,53 | 2.216.133,15 | 7.765,29 | 1.164.151,48 | 22.911.502,49 | 71.162.864,61 | 80.353.177,94 | |

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die GIEAG Immobilien AG, München:

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der GIEAG Immobilien AG, München, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernabschlussrechnung 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 GIEAG Immobilien AG, München, 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, für Kapitalgesellschaften geltenden 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 Ertragslage 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.

Wesentliche Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit

Wir verweisen auf die Angaben im Abschnitt „Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ im Konzernanhang sowie die Angaben im Abschnitt „Entwicklung der Chancen und Risiken“ im Lagebericht, in denen die gesetzlichen Vertreter beschreiben, dass im abgelaufenen Geschäftsjahr – gleichzeitig zur Zinswende an den Kapitalmärkten sowie einem marktbedingten deutlichen Rückgang der Transaktionsaktivitäten im Immobilienbereich – laufende Finanzierungen innerhalb des GIEAG-Konzerns planmäßig ausgelaufen waren und refinanziert werden mussten. Für diese Refinanzierung wurde mit Datum vom 17. November 2023 die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, mit der Erstellung eines Independent Business Reviews (IBR) beauftragt, welcher neben der Unterstützung bei den Gesprächen mit den finanzierenden Banken auch die Plausibilisierung der Unternehmensplanung sowie die Evaluierung des etwaigen Eintritts von Insolvenzantragsgründen umfasste.

Mit Datum vom 21. August 2024 wurde der IBR mit dem folgenden Ergebnis finalisiert und unterschrieben:

„Die Finanzierung der GIEAG Immobilien AG ist bis zum 31.12.2025 unter den folgenden Voraussetzungen gesichert. Dies setzt insbesondere voraus, dass alle im IBR aufgeführten, vom Vorstand erarbeiteten und vom ihm als überwiegend wahrscheinlich gehaltenen Maßnahmen umgesetzt werden. Die betrifft insbesondere aber nicht abschließend:

1. Dass die mit den finanzierenden Banken als bereits geschlossene Verträge, Termsheets oder bestätigten E-Mails verhandelten und im IBR dokumentierten Finanzierungsvereinbarungen wie geplant durch den Vorstand der Gesellschaft umgesetzt und bei Bedarf – auch ein zweites Mal in 2025 – bis zum 31.12.2025 verlängert werden. Der Vorstand der Gesellschaft hat uns bestätigt, dass dies dem Gesprächsstand mit den finanzierenden Banken entspricht.
2. Zudem bedarf es der (weiteren) Realisierung der im IBR aufgeführten Verkäufe von Objekten.“

Bedingt durch die eingeleiteten Maßnahmen wurde der Jahresabschluss und der Lagebericht unter der Going Concern Prämisse aufgestellt. Der Fortbestand des Konzerns hängt von der weiteren erfolgreichen Finanzierung sowie Realisierung verschiedener Maßnahmen (insb. Erlöse aus Objektverkäufen) zur Sicherstellung der Liquidität ab. Wie diese Ausführungen darlegen, weist dies auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hin, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann und ein bestandsgefährdendes Risiko im Sinne des § 322 Abs. 2 Satz 3 HGB darstellt.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht sind bezüglich dieses Sachverhalts nicht modifiziert.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungs-

mäßiger 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 im 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.

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 wesent-

lichen 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 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 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 Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die 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 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, Beaufsichtigung 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.“

Grünwald b. München, den 22. August 2024

LKC Grünwald GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Malte Thalemann
Wirtschaftsprüfer

Nicole Schimpfhauser
Wirtschaftsprüfer



The Nest, Ottobrunn

EINZELABSCHLUSS 2023

DER GIEAG IMMOBILIEN AG, MÜNCHEN

| | |
|--|-----------|
| Bilanz | 54 |
| Gewinn- und Verlustrechnung | 56 |
| Anhang zum Einzelabschluss | 57 |
| Verbindlichkeitspiegel | 60 |
| Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers | 61 |

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

| AKTIVA (in €) | 2023 | 2022 |
|---|----------------------|----------------------|
| A. Anlagevermögen | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | |
| entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 26.434,00 | 20.642,00 |
| II. Sachanlagen | | |
| 1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 454.754,14 | 458.615,34 |
| 2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | 4.708,06 | 15.623,53 |
| | 459.462,20 | 474.238,87 |
| III. Finanzanlagen | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 2.994.382,52 | 2.994.382,52 |
| 2. Beteiligungen | 581.357,54 | 375.000,00 |
| | 3.575.740,06 | 3.369.382,52 |
| | 4.061.636,26 | 3.864.263,39 |
| B. Umlaufvermögen | | |
| I. Vorräte | | |
| unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen | 932.334,00 | 932.334,00 |
| geleistete Anzahlungen | 46.200,00 | 46.200,00 |
| | 978.534,00 | 978.534,00 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 156.718,19 | 199.707,64 |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 64.508.248,19 | 60.817.789,82 |
| 3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 43.279,85 | 0,00 |
| 4. sonstige Vermögensgegenstände | 308.467,29 | 2.315.641,96 |
| | 65.016.713,52 | 63.333.139,42 |
| III. Wertpapiere | | |
| sonstige Wertpapiere | 0,00 | 17.961.187,72 |
| IV. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | 6.712.084,23 | 1.380.072,69 |
| | 72.707.331,75 | 83.652.933,83 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | 52.818,72 | 35.880,92 |
| | 76.821.786,73 | 87.553.078,14 |

| PASSIVA (in €) | 2023 | 2022 |
|--|----------------------|---------------------|
| A. Eigenkapital | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | | |
| 1. Gezeichnetes Kapital | 4.200.000,00 | 4.200.000,00 |
| 2. Nennbetrag eigener Anteile | -14.650,00 | -14.650,00 |
| | 4.185.350,00 | 4.185.350,00 |
| II. Kapitalrücklage | | |
| Agio bei Ausgabe von Anteilen | 492.120,60 | 492.120,60 |
| III. Gewinnrücklagen | | |
| gesetzliche Rücklagen | 443.434,29 | 443.434,29 |
| IV. Bilanzgewinn | 39.380.981,31 | 42.842.302,38 |
| | 44.501.886,20 | 47.963.207,27 |
| B. Rückstellungen | | |
| 1. Steuerrückstellungen | 1.395.819,00 | 1.395.819,00 |
| 2. sonstige Rückstellungen | 1.834.128,06 | 1.715.819,71 |
| | 3.229.947,06 | 3.111.638,71 |
| C. Verbindlichkeiten | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 0,00 | 14.928.392,55 |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 711.602,82 | 584.698,09 |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 21.348.036,30 | 17.530.590,39 |
| 4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 79.085,41 | 0,00 |
| 5. sonstige Verbindlichkeiten | 6.951.228,94 | 3.434.551,13 |
| <i>davon aus Steuern:</i> | <i>325.235,93</i> | <i>1.284.703,71</i> |
| <i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i> | <i>9.549,45</i> | <i>10.183,54</i> |
| | 29.089.953,47 | 36.478.232,16 |
| | 76.821.786,73 | 87.553.078,14 |

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2023

| € | 2023 | 2022 |
|--|-----------------|---------------------|
| 1. Umsatzerlöse | 5.463.537,47 | 6.479.277,74 |
| 2. sonstige betriebliche Erträge | 834.208,13 | 319.450,46 |
| <i>davon Erträge aus der Währungsumrechnung:</i> | <i>0,00</i> | <i>1.605,66</i> |
| 3. Personalaufwand | | |
| a) Löhne und Gehälter | -3.416.266,85 | -2.981.287,47 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung | -518.380,68 | -452.915,83 |
| <i>davon für Altersversorgung:</i> | <i>8.800,00</i> | <i>8.950,00</i> |
| | -3.934.647,53 | -3.434.203,30 |
| 4. Abschreibungen | -108.660,59 | -117.305,05 |
| 5. sonstige betriebliche Aufwendungen | -5.046.787,90 | -3.046.493,83 |
| <i>davon Aufwendungen aus der Währungsumrechnung:</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> |
| 6. Erträge aus Beteiligungen | 0,00 | 20.289,13 |
| 7. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 2.102,50 | 4.988,12 |
| 8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 192.945,91 | 3.803.454,51 |
| <i>davon aus verbundenen Unternehmen:</i> | <i>0,00</i> | <i>3.631.010,80</i> |
| <i>davon Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen:</i> | <i>0,00</i> | <i>1.600,00</i> |
| 9. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens | 0,00 | -2.188.929,11 |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -833.924,40 | -1.623.054,92 |
| <i>davon an verbundene Unternehmen:</i> | <i>0,00</i> | <i>1.213.909,46</i> |
| 11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -26.357,10 | -850.531,96 |
| 12. Ergebnis nach Steuern | -3.457.583,51 | -633.058,21 |
| 13. sonstige Steuern | -3.737,56 | -2.871,11 |
| 14. Jahresfehlbetrag | -3.461.321,07 | -635.929,32 |
| 15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr | 42.842.302,38 | 47.663.581,70 |
| 16. Ausschüttungen | 0,00 | -4.185.350,00 |
| 17. Bilanzgewinn | 39.380.981,31 | 42.842.302,38 |

ANHANG ZUM EINZELABSCHLUSS

ZUM 31. DEZEMBER 2023

I. Allgemeine Angaben zum Unternehmen

Die GIEAG Immobilien AG hat ihren Sitz in München. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Registernummer HRB 130721 eingetragen.

Die Gesellschaft wurde mit Satzung vom 07.12.1999 errichtet.

II. Angaben zu Inhalt und Gliederung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Ergänzend wurden die Regelungen des AktG beachtet. Die Gesellschaft weist die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB auf.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

III. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind mit den Anschaffungskosten abzüglich der linearen Abschreibung angesetzt worden.

Das Sachanlagevermögen wurde mit den Anschaffungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt. Es wurde die lineare Abschreibungsmethode gewählt. Der Abschreibungszeitraum entspricht der für zulässig gehaltenen branchenüblichen Nutzungsdauer bzw. den voraussichtlichen Restnutzungsdauern. Die Geringwertigen Wirtschaftsgüter wurden im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben.

Das Finanzanlagevermögen ist mit den Anschaffungskosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Die Vorräte wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Bei der Bewertung wird das strenge Niederstwertprinzip beachtet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit den Nennbeträgen bzw. mit dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert ausgewiesen. Erkennbare Einzelrisiken wurden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Bei den Guthaben bei Kreditinstituten erfolgte der Ansatz mit dem Nennwert. Die Rechnungsabgrenzungsposten wurden mit den Nennbeträgen angesetzt.

Die Rückstellungen sind in Höhe des Betrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen wurden berücksichtigt. Die Bewertung erfolgt mit dem vorsichtig geschätzten Erfüllungsbetrag. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem laufzeitadäquaten durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

IV. Erläuterungen zur Bilanz

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände weisen folgende Restlaufzeiten auf:

| Art der Forderungen (in €) | bis 1 Jahr | größer 1 Jahr |
|---|---------------------|----------------------|
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 156.718,19 | 0,00 |
| <i>Vorjahr</i> | <i>199.707,64</i> | <i>0,00</i> |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 6.795.834,61 | 57.712.413,58 |
| <i>Vorjahr</i> | <i>7.701.621,46</i> | <i>53.116.168,36</i> |
| Forderungen ggü. Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 43.279,85 | 0,00 |
| <i>Vorjahr</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 99.924,45 | 208.542,84 |
| <i>Vorjahr</i> | <i>112.569,32</i> | <i>2.203.072,64</i> |
| Gesamt | 7.095.757,10 | 57.920.956,42 |
| <i>Vorjahr</i> | <i>8.013.898,42</i> | <i>55.319.241,00</i> |

Bei den **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** bestehen in Höhe von TEUR 18.164 (Vj. TEUR 15.069) Mitzugehörigkeiten zu den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von TEUR 46.344 (Vj. TEUR 45.748) Mitzugehörigkeiten zu den sonstigen Vermögensgegenständen.

Das **Grundkapital** beträgt Euro 4.200.000,00 und ist eingeteilt in 4.200.000,00 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Der **Bilanzgewinn** hat sich wie folgt entwickelt (in €):

| | |
|------------------------------------|----------------------|
| Bilanzgewinn zum 31.12.2022 | 42.842.302,38 |
| Jahresfehlbetrag 2023 | 3.461.321,07 |
| Ausschüttung 2023 | 0,00 |
| Bilanzgewinn zum 31.12.2023 | 39.380.981,31 |

Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen, aus dem zum 31. Dezember 2023 ausgewiesenen Bilanzgewinn keine Dividende auszuschütten.

Die Berichtsgesellschaft hält zum Bilanzstichtag 14.650 (Vj. 14.650) eigene Stückaktien zur Gewinnung strategischer Investoren sowie zur Finanzierung von Akquisitionen (§ 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG), die sie im Juli 2013 und Januar 2012 erworben hat. Der rechnerische Nenn-

wert der eigenen Anteile beträgt zum Bilanzstichtag Euro 14.650,00 (Vj. Euro 14.650,00). Der Anteil am Grundkapital zum Bilanzstichtag beträgt 0,35 % (Vj. 0,35 %).

Bei den **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** bestehen in Höhe von TEUR 1 (Vj. TEUR 0) Mitzugehörigkeiten zu den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von TEUR 21.347 (Vj. TEUR 17.531) Mitzugehörigkeiten zu den sonstigen Verbindlichkeiten.

Bezüglich der Laufzeiten der **Verbindlichkeiten** wird auf den als Anlage beigefügten Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

V. Haftungsverhältnisse

S. d. § 251 HGB bestanden zum Bilanzstichtag gegenüber Darlehensgebern zugunsten von verbundenen Unternehmen Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften, Gewährleistungsverträgen sowie Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von insgesamt TEUR 46.200.

Die GIEAG Immobilien AG hat Ihre Anteile an der GIEAG Projekt 340 GmbH zur Sicherung von Darlehensverbindlichkeiten verschiedener Tochtergesellschaften mit einem Buchwert von TEUR 3 verpfändet.

Des Weiteren besteht eine Patronatserklärung zwischen der GIEAG Immobilien AG (Patron) und der P2G GmbH bis zu einem Gesamtbetrag von TEUR 300.

VI. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr in Höhe von TEUR 658, mit einer Restlaufzeit zwischen zwei und vier Jahren – im Zeitraum 2025 bis 2027 – in Höhe von insgesamt TEUR 1.713 sowie mit einer Laufzeit ab dem Jahr 2028 in Höhe von TEUR 527 jährlich.

VII. Sonstige Pflichtangaben

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2023 durchschnittlich 28,5 Arbeitnehmer.

Organmitglieder

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres gehörten die folgenden Personen dem Vorstand an:

- Herr Philipp Pferschy, M.A. HSG, München (bis 31.07.2024)
- Herr Benjamin Johansson, Dipl.-Ing. (FH) M.Eng., Seefeld (seit 01.11.2023)

Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an:

- Herr Prof. Christoph Ehrhardt, Dipl.-Ing. Architekt, Dipl. Wirt. Ing. Wirtschaftsingenieur, Stuttgart (Vorsitzender)
- Herr Alexander Pferschy, Dipl.-Ing., München (stellvertretender Vorsitzender) Herr Günter Koller, Rechtsanwalt, München

München, 22. August 2024



Benjamin Johansson

Vorstand

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2022

| in € | Art der Verbindlichkeiten | Gesamtbetrag | Restlaufzeit | | |
|------|---|----------------------|----------------------|----------------------|--------------|
| | | | bis 1 Jahr | 2-5 Jahre | über 5 Jahre |
| | Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | <i>Vorjahr</i> | <i>14.928.392,55</i> | <i>14.928.392,55</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> |
| | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 711.602,82 | 711.602,82 | 0,00 | 0,00 |
| | <i>Vorjahr</i> | <i>584.698,09</i> | <i>584.698,09</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> |
| | Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 21.348.036,30 | 12.574.871,49 | 8.773.164,81 | 0,00 |
| | <i>Vorjahr</i> | <i>17.530.590,39</i> | <i>3.852.156,59</i> | <i>13.678.433,80</i> | <i>0,00</i> |
| | Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 79.085,41 | 79.085,41 | 0,00 | 0,00 |
| | <i>Vorjahr</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> |
| | Sonstige Verbindlichkeiten | 6.951.228,94 | 2.130.590,05 | 4.820.638,89 | 0,00 |
| | <i>Vorjahr</i> | <i>3.434.551,13</i> | <i>3.434.551,13</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> |
| | Gesamt | 29.089.953,47 | 15.496.149,77 | 13.593.803,70 | 0,00 |
| | <i>Vorjahr</i> | <i>36.478.232,16</i> | <i>22.799.798,36</i> | <i>13.678.433,80</i> | <i>0,00</i> |

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die GIEAG Immobilien AG, München:

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GIEAG Immobilien AG, München, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen 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 unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft 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 Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft 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.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss 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 Jahresabschlusses 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 Jahresabschluss 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 unser Prüfungsurteil 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 Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, 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 der Gesellschaft 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 Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser 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 die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

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

Grünwald b. München, den 22. August 2024

LKC Grünwald GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Malte Thalemann
Wirtschaftsprüfer

Nicole Schimpfhauser
Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

GIEAG Immobilien AG
Montglasstraße 14
D-81679 München

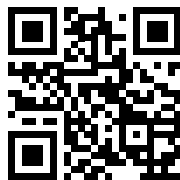
T +49 89 290516-0
Website: www.gieag.de
E-Mail: info@gieag.de

Amtsgericht München HRB 130721
Vorstand: Benjamin Johansson
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Prof. Christoph Ehrhardt

E-Mail-Verteiler

Für die Aufnahme in unseren E-Mail-Verteiler nutzen
Sie bitte den nachstehenden Link oder QR-Code:

<http://eepurl.com/gAaXXL>



Inhaltliche Konzeption / Text:

PB3C GmbH, Berlin in Zusammenarbeit mit
Ben Toepel / Kartenhouse, München

Bildnachweis:

The Nest, Ottobrunn, von Henn GmbH
VORSTAND, München, von Helena Heilig

WERTE ENTWICKELN FÜR GENERATIONEN



GIEAG Immobilien AG

Montglasstraße 14
D-81679 München
T +49 89 290516-0

www.gieag.de
info@gieag.de

Datum der Veröffentlichung: September 2024

