

WERTE ENTWICKELN FÜR GENERATIONEN



**GIEAG**  
IMMOBILIEN AG

# GESCHÄFTSBERICHT 2018



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>Finanzielle Kennzahlen</b>	<b>1</b>
<b>Vorwort des Vorstands</b>	<b>2</b>
<b>Immobilienmarkt Deutschland</b>	<b>6</b>
<b>GIEAG am Kapitalmarkt</b>	<b>7</b>
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b>	<b>9</b>
<b>Jahresabschluss GIEAG Immobilien AG</b>	<b>10</b>
<b>Konzernlagebericht</b>	<b>13</b>
<b>Konzernabschluss</b>	<b>29</b>
Konzernbilanz	30
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	33
Entwicklung des Eigenkapitals	34
Kapitalflussrechnung	36
Anhang zum Konzernabschluss	38
Anlagenspiegel	46
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	48
<b>Einzelabschluss</b>	<b>53</b>
Bilanz	54
Gewinn- und Verlustrechnung	56
Anhang zum Zwischenabschluss	57
Kapitalflussrechnung	62
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	63
<b>Impressum</b>	<b>66</b>

## KENNZAHLEN JAHRESKONZERNABSCHLUSS

Finanzkennzahlen nach HGB, €	2018
Umsatzerlöse	11.445.987
Gesamtleistung	53.648.157
EBIT	33.129.982
EBIT-Marge	61,8 %
Ergebnis vor Steuern (EBT)	29.123.379
EBT-Marge	54,3 %
Jahresüberschuss	27.040.784
Ergebnis je Aktie unverwässert	6,49
Bilanzsumme	302.340.806
Eigenkapital	51.484.143
Finanzschulden	224.214.087
Eigenkapitalquote (der Bilanzsumme)	17,0 %
Finanzschuldenquote (der Bilanzsumme)	74,2 %
Liquide Mittel	27.232.669

## KENNZAHLEN JAHRESEINZELABSCHLUSS

Finanzkennzahlen nach HGB, €	2018
Gesamtleistung	36.605.101
EBIT	37.219.808
EBIT-Marge	101,7 %
Ergebnis vor Steuern (EBT)	37.169.083
EBT-Marge	101,5 %
Jahresüberschuss	37.165.930
Ergebnis je Aktie unverwässert	8,92
Bilanzsumme	62.316.101
Eigenkapital	44.070.465
Finanzschulden	10.499.297
Eigenkapitalquote (der Bilanzsumme)	70,7 %
Finanzschuldenquote (der Bilanzsumme)	16,8 %
Liquide Mittel	5.485.571



**Philipp Pferschy**  
Vorstand GIEAG Immobilien AG



**Thomas Männel**  
Vorstand GIEAG Immobilien AG

# VORWORT DES VORSTANDS

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

im zurückliegenden Geschäftsjahr hat die GIEAG Immobilien AG (GIEAG) bedeutende Fortschritte in ihrer operativen Geschäftsentwicklung gemacht und ihre Wachstumsstrategie weiter vorangetrieben. Es wurden weitere Projektentwicklungen erworben und zum Teil bereits erfolgreich vermarktet. Gleichzeitig konnten wir wichtige Vermietungserfolge in unseren Bestandsobjekten sowie operative Fortschritte bei zahlreichen unserer Projektentwicklungen erzielen. Unser Immobilienbestand hat sich somit deutlich weiterentwickelt. Nicht zuletzt dank des Verkaufs einer Logistikimmobilie in Erfurt wurde das Geschäftsjahr 2018 mit einem sehr hohen Konzernüberschuss von rund 27 Mio. Euro abgeschlossen. Mit den im vergangenen Jahr erreichten Etappenzielen haben wir weitere Voraussetzungen für unser künftiges Ertrags- und Gewinnwachstum geschaffen.

Zu Beginn des abgelaufenen Geschäftsjahrs konnten wir ein leer stehendes Bestandsbürogebäude im Stuttgarter Stadtteil Bad Cannstatt mit rund 5.800 m<sup>2</sup> (BGF) Bürofläche erwerben. Bereits nach einer kurzen Konzeptionierungs- und Vermarktungsphase wurde mit dem Land Baden-Württemberg ein langfristiger und bonitätsstarker Mieter für die Gesamtfläche gefunden. Anschließend konnte das teilsanierte Objekt innerhalb kürzester Zeit im Rahmen einer Off-Market-Transaktion mit Gewinn an einen institutionellen Investor veräußert werden.

Eine weitere erfolgreiche Veräußerung ist uns mit der sich seit einigen Jahren im Bestand befindlichen 67.000 m<sup>2</sup> großen Logistikimmobilie auf dem Areal des Internationalen Logistikzentrums (ILZ) in Erfurt gelungen. Der Verkauf des langfristig vermieteten Projekts „Erfurt I“ (Erfurt-LGI) trug mit einem zweistelligen Millionenbetrag maßgeblich zum doch außergewöhnlich hohen Konzernüberschuss im abgelaufenen Geschäftsjahr bei. In unmittelbarer Nachbarschaft wurde spekulativ mit dem Bau

einer weiteren, 23.500 m<sup>2</sup> großen Logistikhalle (Projekt „Erfurt II“) begonnen. Für dieses Objekt wurde im ersten Halbjahr 2019 ein namhafter Online-Versandhändler als zukünftiger langfristiger Mieter gefunden. Noch im laufenden Jahr streben wir bei diesem Objekt einen erfolgreichen Exit an.

Einen bedeutenden Ankauf konnten wir kurz vor Jahresende 2018 verzeichnen. In Stuttgart-Bad Cannstatt – unweit des zuvor genannten Bürogebäudes – wurden mehrere Teilgrundstücke für eine Projektentwicklung erworben. Nach einer ersten Entwurfsplanung könnten dort mehr als 8.000 m<sup>2</sup> Bürofläche neu entstehen. Derzeit ist der Standort hauptsächlich gewerblich und industriell geprägt. Wir sehen jedoch Potenzial für eine höherwertige Nutzung und erarbeiten entsprechende Konzepte.

Das „Kwartier“ in Karlsruhe ist mit einem Investmentvolumen von rund 150 Mio. Euro unsere derzeit größte Projektentwicklung. Während im sogenannten Technikgebäude der Vertrag mit dem bestehenden Mieter verlängert wurde, konnte mit der bonitätsstarken Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) ein langfristiger Neumietvertrag für das Verwaltungsgebäude abgeschlossen werden; die umfangreiche Revitalisierung erfolgt bis etwa Mitte 2020. Darüber hinaus fiel für einen weiteren Bauabschnitt auf dem Areal die Entscheidung in einem renommiert besetzten Wettbewerb für ein Architekturbüro zur Schaffung von rund 230 neuen Miet- und Eigentumswohneinheiten.

Erwähnenswerte Vermarktungserfolge können wir bei unserer großen Stuttgarter Projektentwicklung „MAYOFFICE“ und „MAYLIVING“ auf dem Pragsattel vermelden. Im MAYOFFICE wurden jeweils größere Büroflächen an ADWEKO Consulting sowie – im ersten Quartal 2019 – an die ISM INTERNATIONAL SCHOOL OF MANAGEMENT

vermietet. Zugleich verzeichnen wir großes Interesse an den Eigentumswohnungen, deren Vermarktung sich positiv entwickelt. Die bauliche Umsetzung verläuft planmäßig, mit einer Fertigstellung ist im dritten Quartal 2020 zu rechnen.

Eine Vollvermietung des ersten Bauabschnitts können wir auch in unserem Gerlinger Projekt vermelden. Das erste bis fünfte Obergeschoss ist an die Robert Bosch GmbH und das Erdgeschoss an den Gastronomiebetreiber Aramark vermietet.

Ein zukunftsweisendes Projekt der GIEAG befindet sich in der Gemeinde Emmering im Landkreis Fürstentum, westlich von München. Die Gewerbefläche mit rund 143.000 m<sup>2</sup> gehört bereits seit mehr als zehn Jahren zum Bestand unseres Unternehmens und wird derzeit mehrheitlich als Automobillogistik-Fläche genutzt. Dort konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr Verträge für Teilflächen zu deutlich erhöhten Mietpreisen verlängert werden. Gleichzeitig wurden die Aktivitäten zur Vorbereitung einer Nutzungsänderung und -verbesserung der Fläche in attraktiver Lage weiter vorangetrieben. Dieses Projekt befindet sich derzeit noch in einer frühen Phase. Wir sehen aber großes Potenzial für eine wertsteigernde Weiterentwicklung in den kommenden Jahren.

Die beiden Wohnimmobilienprojekte in München-Forstried sowie in der Mönchstraße in Stuttgart haben sich weiterentwickelt, wenngleich nicht ganz so zügig wie erwartet. In der Folge wurden verschiedene Maßnahmen zur Optimierung und Beschleunigung des Projekts vorangetrieben. Der für 2018 eingeplante positive Beitrag zur Geschäftsentwicklung von GIEAG ist nunmehr im laufenden beziehungsweise nächsten Geschäftsjahr zu erwarten.

Vor dem Hintergrund der bemerkenswerten Verkaufserlöse stieg die Gesamtleistung im Geschäftsjahr 2018 gegenüber dem Vorjahr um 187 % auf 53,7 Mio. Euro. Der Konzernüberschuss nach Steuern betrug rund 27 Mio. Euro. Im Jahr 2017 hatte das Konzernergebnis noch bei minus 1,4 Mio. Euro gelegen. Ein maßgeblicher Grund für die signifikante Verbesserung des Konzernergebnisses waren die Veräußerungen des Logistikobjekts in Er-

furt sowie des Bürogebäudes in Stuttgart. Der Gewinn erlaubt es uns, der ordentlichen Hauptversammlung am 6. Juni 2019 eine Dividende von 0,80 Euro je Aktie vorzuschlagen.

Durch die erfolgten Zukäufe, teilweise realisierte Wertzuwächse und das erfolgreiche operative Geschäft hat sich das Anlagevermögen des Unternehmens weiter erhöht. Die Bilanzsumme betrug zum Bilanzstichtag 302 Mio. Euro, nach 243 Mio. Euro im Jahr zuvor, bei einer Fremdkapitalquote zum 31. Dezember 2018 von 74,2 %.

Das Wachstum unseres Unternehmens ist auch an der Entwicklung der Mitarbeiterzahl ablesbar. Sie stieg im Verlauf des vergangenen Geschäftsjahrs von 20 auf 29 Beschäftigte. Ihnen gilt an dieser Stelle unser besonderer Dank für ihr außergewöhnliches Engagement, ohne das die erfolgreiche Weiterentwicklung unseres Unternehmens in dieser Form nicht möglich gewesen wäre.

Unsere strategische Ausrichtung liegt weiterhin auf der Entwicklung von Büro-, Logistik- und Wohnimmobilien. Hinzu kommt die Bestandshaltung von vermieteten Wohnimmobilien, die einen regelmäßigen und prognostizierbaren Cashflow aus den Mieteinnahmen sicherstellen und gleichzeitig Potenzial für weitere Wertsteigerungen beinhalten. Regional fokussiert sich GIEAG bei Büro- und Wohnobjekten auf den süddeutschen Raum. Logistikimmobilien entwickeln wir hingegen bundesweit.

Nicht zuletzt die genannten Vermietungserfolge im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahrs stimmen uns optimistisch für den weiteren Verlauf. Wir rechnen auch für das Geschäftsjahr 2019 mit einem positiven Konzernergebnis, das allerdings nicht die außergewöhnliche Höhe des von den geschilderten erfolgreichen Veräußerungen geprägten Vorjahrs erreichen dürfte.

Die GIEAG Immobilien AG hat in den vergangenen Jahren schrittweise einen internen Generationenwechsel vollzogen. Dieser Prozess ist im vergangenen Jahr auch räumlich erfolgt und damit symbolisch zu einem Abschluss gekommen. Allen Beteiligten ist es gelungen, diesen Generationenwechsel einerseits aktiv zu gestalten und gleichzeitig im Interesse aller Stakeholder ein hohes

Maß an Kontinuität zu wahren.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, wir möchten Ihnen sehr herzlich für das unserem Unternehmen gegenüber erbrachte Vertrauen danken. Wir sind fest davon überzeugt, dass GIEAG ein attraktives Immobilienportfolio und eine Erfolg versprechende Wachstumsstrategie vorzuweisen hat. Unser Dank gilt zudem unseren Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit, unseren Mitarbeitern für ihr Engagement und allen, die die Entwicklung dieses Unternehmens interessiert begleitet haben und weiterhin begleiten.

München, 21. Mai 2019



Philipp Pferschy  
Vorstand



Thomas Männel  
Vorstand

## IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Der Wachstumstrend auf dem deutschen Immobilienmarkt setzte sich 2018 fort. Das Land ist aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus, einer positiven Arbeitsmarktentwicklung und eines steigenden Binnenkonsums weiterhin einer der wichtigsten internationalen Investmentmärkte für Akteure aus dem In- und Ausland, analysieren etwa die Marktexperten von CBRE.

Dies drückt sich auch im bulwiengesa-Immobilienindex aus, der seit 1975 die Preisentwicklung auf dem deutschen Immobilienmarkt abbildet und über alle Assetklassen hinweg mit einem Plus von 5,6 % im 14. Jahr in Folge ein Wachstum verzeichnete. Die deutlichsten Anstiege im Gesamtindex wurden in A-Städten (6,6 %) verzeichnet. Geringere Dynamik zeigten die Immobilienmärkte in B-, C- und D-Städten bei Zuwächsen zwischen 4,1 und 4,6 %. Der Teilindex Wohnen stieg um 6,8 %, womit sich die Steigerungsrate im Vergleich zu 2017 (8,3 %) etwas abschwächte.

Für Gewerbeimmobilien stieg der Index im Vergleich um 3,1 %. Besonders positiv konnte sich dabei der Markt für Büros entwickeln. Das Plus in diesem Segment betrug 5,6 %, was den höchsten Jahreszuwachs seit 1990 darstellt. Die Preise für Gewerbegrundstücke stiegen ebenfalls um 5,6 % und zeigten damit die größte Dynamik seit 2014.

Einen neuen Allzeitrekord stellte angesichts der hohen Nachfrage das Transaktionsaufkommen im Gewerbesegment auf. Mit einem Gesamtvolumen von rund 60,4 Mrd. Euro wurde nach Zahlen des Beratungsunternehmens Savills erstmals die Schwelle von 60 Mrd. überschritten und das Ergebnis von 2017 um gut 6 % gesteigert. Wie in den Vorjahren waren Büroobjekte den Experten von JLL zufolge mit einem Betrag von 29 Mrd. Euro die begehrteste Assetklasse. Einzelhandelsimmobilien belegten mit etwa einem Fünftel des Gesamtvolumens den zweiten Rang, die Investitionen in diesem Segment sanken jedoch im Jahresvergleich um 9 %.

Ein deutliches Plus beim Transaktionsvolumen zeigte der gewerbliche Wohninvestmentmarkt. Nach Angaben von JLL legte es auf 18,7 Mrd. Euro zu, was dem dritthöchsten Wert aller Zeiten entspricht. Bemerkenswert sei dabei der äußerst geringe Anteil großer Portfoliakäufe, da mehr als 90 % der Deals weniger als 800 Wohneinheiten umfassten.

Unter anderem bulwiengesa prognostiziert auch für 2019 eine positive Entwicklung. Angesichts einer eingetrübten Gesamtkonjunktur und wachsender Kapazitätsengpässe sowohl im Baugewerbe als auch beim Marktangebot im Bestand gehen die Experten jedoch davon aus, dass das reale Preissteigerungspotenzial in den kommenden Jahren beschränkt sein wird.



## GIEAG AM KAPITALMARKT 2018

Das Börsenjahr 2018 spiegelte die wachsende Sorge um internationale Handelskonflikte und um eine mögliche Eintrübung der Weltwirtschaft wider. Insbesondere die politische Eskalation zwischen den USA und China sowie die ab der zweiten Jahreshälfte einsetzenden Konjunkturertrübungen auch in Deutschland setzten die Aktienmärkte zeitweise unter Druck. Die damit einhergehenden Verluste konnten bis zum Jahresende nicht wieder ausgeglichen werden, zumal weder für die wirtschaftlichen Auseinandersetzungen noch für Fragen zum geplanten Ausscheiden des Vereinigten Königreichs aus der EU eine Lösung gefunden wurde.<sup>1</sup>

Entsprechend verlor der DAX im Jahresverlauf erstmals seit 2011 wieder an Wert. Insgesamt büßte der Index der 30 größten deutschen börsennotierten Unternehmen zwischen Januar und Dezember 18,3 % ein, was den größten Verlust seit Ausbruch der Finanzkrise 2008 darstellte.<sup>2</sup> Die Nebenindizes MDAX und SDAX verzeichneten 2018 mit 17,4 beziehungsweise 20,3 % ebenfalls ein negatives Jahr.

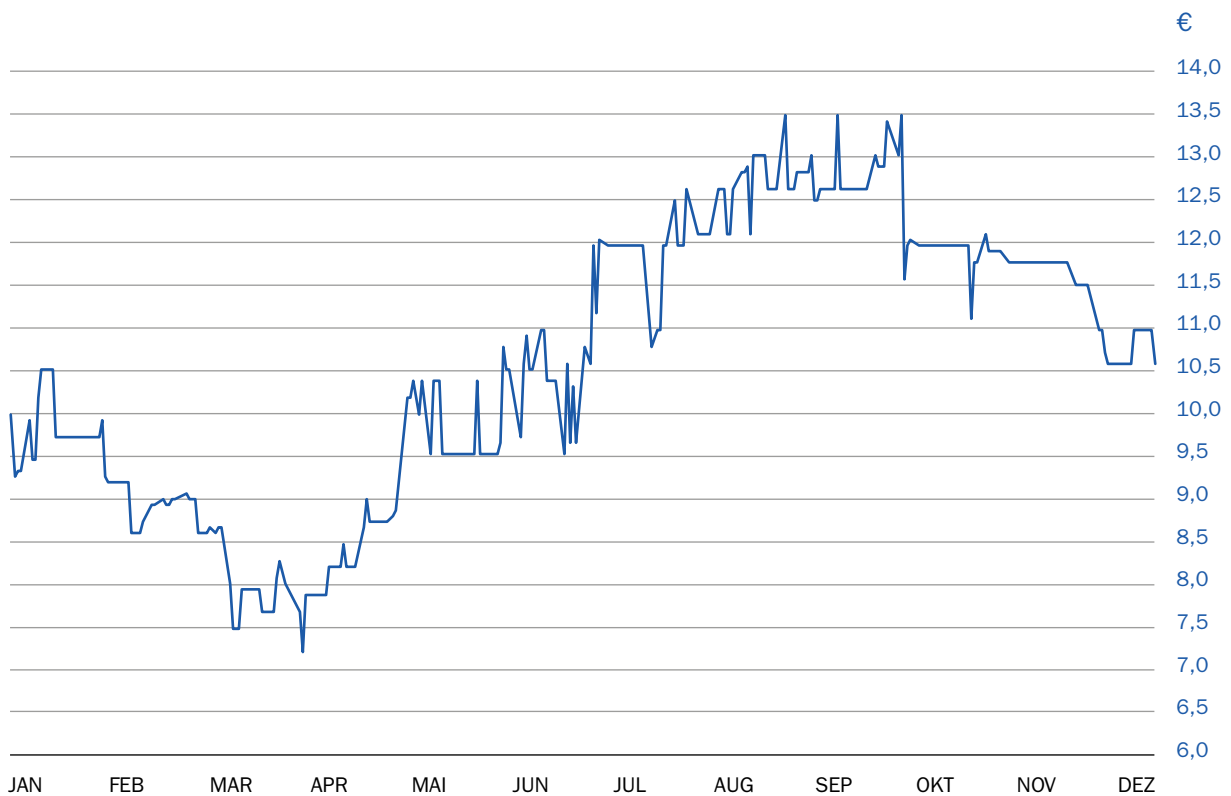
Dem allgemeinen Trend gegenläufig, konnte sich die Aktie der GIEAG Immobilien AG im abgelaufenen Geschäftsjahr positiv entwickeln und um 14,6 % zulegen. Nach stabilem Jahresgewinn mit einem Ausgangswert von 9,25 Euro wurde Mitte März der Jahrestiefststand von 7,50 Euro

überwunden. In der Folge erholte sich der Kurs im Zuge der positiven Geschäftsentwicklung zügig und verzeichnete am 3. September 2018 ein neues Allzeithoch von 13,50 Euro. Im Laufe des zweiten Halbjahres sank der Wert wieder und notierte mit 10,60 Euro deutlich im Plus.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung der GIEAG Immobilien AG am 18. Juni 2018 wurden sämtliche Tagesordnungspunkte mit einer Zustimmung von mehr als 99,5 % der abgegebenen Stimmen angenommen. Dabei stimmten die Aktionäre unter anderem einer Dividendenausschüttung von 0,36 Euro pro Aktie für das Geschäftsjahr 2017 zu. Dies entsprach einer Steigerung von 50 % gegenüber dem Vorjahr.

Die GIEAG Immobilien AG hat auch im zurückliegenden Jahr für einen regelmäßigen Austausch mit Investoren, Analysten sowie Finanz- und Wirtschaftsjournalisten gesorgt und diesen partiell ausgebaut. Mit Mitteilungen werden Öffentlichkeit und Aktionäre auch in Zukunft über wichtige Entwicklungen im Unternehmen informiert. Sämtliche Informationen sind im Investor-Relations-Bereich der Website der Gesellschaft (unter [www.gieag.de](http://www.gieag.de)) zugänglich. Dort können auch die Finanzberichte abgerufen werden.

## KURSENTWICKLUNG DER GIEAG 2018



### DATEN ZUR AKTIE

WKN	549227
ISIN	DE0005492276
Börsenkürzel	2GI
Börsensegment	m:access der Börse München
Gesamtzahl der Aktien	4.200.000 Stückaktien
Höhe des Grundkapitals	4.200.000,00 EUR
Aktionärsstruktur	92,9 % Gründerfamilie 1,1 % Eigene Aktien 6,0 % Streubesitz
Erstnotiz Börse München	15. Dezember 2014
Tief/Hoch 2018	7,20 EUR/13,50 EUR

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch im Geschäftsjahr 2018 hat der Aufsichtsrat seine nach Gesetz und Satzung ihm obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Hierzu fanden neun Sitzungen des Aufsichtsrats in Form von Präsenzterminen, Telefon- oder Videokonferenzen statt. An acht der 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 wurden 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 Vorstands 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 informiert und hierüber mit dem Vorstand beraten. Im Mittelpunkt der eingehenden Beratungen standen neben der Unternehmensstrategie und den Weiterentwicklungsmöglichkeiten auch stets Fragen der Portfolioarrondierung sowie auch die aktuellen Herausforderungen des allgemeinen wirtschaftlichen Umfelds.

Der Aufsichtsrat hat keine Ausschüsse gebildet.

## JAHRESABSCHLUSSPRÜFUNG

Der Abschlussprüfer, die LKC TREUBEG mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Grünwald, hat den Jahresabschluss der GIEAG Immobilien AG zum 31. Dezember 2018 für das Geschäftsjahr 2018 geprüft und am 23. April 2019 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Unterlagen und der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrats vor. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 in seiner Sitzung am 23. April 2019 mit dem Abschlussprüfer ausführlich behandelt. Der Abschlussprüfer hat dabei über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss eingehend geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung und den Erläuterungen des Abschlussprüfers erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss. Er stimmt dem Ergebnis der Prüfung zu und billigt den Jahresabschluss mit einem Jahresüberschuss von EUR 37.165.929,85 und einem Bilanzgewinn von EUR 39.296.114,33 mit Beschluss vom 23. April 2019. Damit ist der Jahresabschluss festgestellt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands stimmt er zu.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstands und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für ihre Leistungen und ihr Engagement im Geschäftsjahr 2018.

München, im April 2019



für den Aufsichtsrat

Dr. Oscar Kienzle, Vorsitzender

## KENNZAHLEN JAHRESKONZERNABSCHLUSS

Finanzkennzahlen nach HGB, €	2018	2017	2016
Umsatzerlöse	11.445.987	22.788.138	12.845.829
Gesamtleistung	53.648.157	18.688.897	9.414.199
EBIT	33.129.982	4.441.840	-155.755
EBIT-Marge	61,8 %	23,8 %	-1,7 %
Ergebnis vor Steuern (EBT)	29.123.379	-502.706	-2.178.079
EBT-Marge	54,3 %	-2,7 %	-23,1 %
Jahresüberschuss	27.040.784	-1.360.495	-2.372.718
Ergebnis je Aktie unverwässert	6,49	-0,33	-0,57
Bilanzsumme	302.340.806	243.121.108	185.584.187
Eigenkapital	51.484.143	37.047.992	39.973.098
Finanzschulden	224.214.087	183.371.308	125.706.777
Eigenkapitalquote (der Bilanzsumme)	17,0 %	15,2 %	21,5 %
Finanzschuldenquote (der Bilanzsumme)	74,2 %	75,4 %	67,7 %
Liquide Mittel	27.232.669	12.072.000	10.016.172

## KENNZAHLEN

### JAHRESEINZELABSCHLUSS

Finanzkennzahlen nach HGB, €	2018	2017	2016
Gesamtleistung	36.605.101	3.919.861	4.005.236
EBIT	37.219.808	2.656.580	625.724
EBIT-Marge	101,7 %	67,77 %	15,62 %
Ergebnis vor Steuern (EBT)	37.169.083	2.212.957	401.730
EBT-Marge	101,5 %	56,45 %	10,03 %
Jahresüberschuss	37.165.930	2.209.803	399.677
Ergebnis je Aktie unverwässert	8,92	0,53	0,10
Bilanzsumme	62.316.101	25.757.348	24.933.299
Eigenkapital	44.070.465	8.317.853	7.105.263
Finanzschulden	10.499.297	16.653.802	17.390.929
Eigenkapitalquote (der Bilanzsumme)	70,7 %	32,29 %	28,50 %
Finanzschuldenquote (der Bilanzsumme)	16,8 %	64,7 %	69,7 %
Liquide Mittel	5.485.571	2.917.539	2.153.550



KWARTIER II, Karlsruhe

# KONZERNLAGEBERICHT

## JAHRESKONZERNABSCHLUSS 2018

<b>Grundlagen des Konzerns</b>	<b>14</b>
Geschäftsmodell	14
Konzernstrategie	14
Organisationsstruktur	14
Rechtliche Konzernstruktur	14
Geschäftsfelder	15
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>16</b>
Wirtschaftliches Umfeld	16
Geschäftsverlauf	18
Wirtschaftliche Lage	20
Gesamtaussage des Vorstands	20
Ertragslage des Konzerns	20
Vermögenslage des Konzerns	22
Finanzlage des Konzerns	23
<b>Entwicklung der Chancen und Risiken</b>	<b>24</b>
Management der Chancen und Risiken	24
Chancen	24
Marktchancen	24
Chancen aufgrund der flachen Entscheidungshierarchie	24
Risiken	24
Konjunktur- und Finanzmarktrisiken	24
Zinsänderungsrisiko	25
Finanzierungs- und Liquiditätsrisiko	25
Projektentwicklungs- und Baurisiko	25
Miet- und Forderungsausfallrisiko	26
Personal- und Organisationsrisiken	26
Gesamtbetrachtung der Chancen und Risiken	26
<b>Prognosebericht</b>	<b>27</b>
Künftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen	27
Strategische Ausrichtung	28
Erwartete Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	28

## 1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

### 1.1 GESCHÄFTSMODELL

GIEAG Immobilien AG<sup>1</sup> ist eine familiengeführte Münchener Immobilienaktiengesellschaft. Die Aktien der GIEAG Immobilien AG werden an der Börse München gehandelt. Das GIEAG Experten-Team ist dabei Garant für innovative und zukunftsweisende Konzepte. Durch die Verbindung der drei Assetklassen – Office, Wohnen, Logistik – und der zwei Leistungsbereiche – Entwicklung und Bestandshaltung – bietet das Unternehmen eine im Markt einzigartige Stabilität. So entwickelte und optimierte die GIEAG Immobilien AG in den vergangenen 19 Jahren eine Vielzahl von Immobilienprojekten mit Flächen von 1.500 m<sup>2</sup> bis 145.000 m<sup>2</sup> bei einer Einzelinvestitionssumme von bis zu 150 Mio. Euro. Partnerschaftlichkeit, Beharrlichkeit, Transaktionssicherheit und Schnelligkeit sind für die GIEAG die Basis einer nachhaltigen Wertentwicklung.

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 der Wohnimmobilien.

Entscheidend für den Geschäftserfolg von GIEAG ist die Hebung des Wertschöpfungspotenzials 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 Fundament: Der strategische Ansatz von 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 Gewerbe- und Wohnimmobilien aus einer Hand – von der Konzeption über die Finanzie-

rung, Akquisition, Projektsteuerung und Vermarktung bis zum Verkauf. Dieser integrierte Ansatz ermöglicht Wertschöpfung auf höchstem Niveau. 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: Durch ihre schlanke Unternehmensorganisation kann GIEAG schnell und unmittelbar auf die Veränderungen des Markts reagieren. Gleichzeitig stützt sich GIEAG auf stabile Strukturen, auf ein aus langjähriger Entwicklertätigkeit resultierendes Know-how und ein bewährtes Netzwerk aus verlässlichen Partnern.

Mehr Handlungsspielraum durch eigenen Bestand: Neben ihrer Tätigkeit als Projektentwickler agiert GIEAG auch als Bestandshalter ausgewählter Immobilien mit langfristigen Entwicklungspotenzialen. Das Bestandsportfolio sorgt für konstanten Cashflow. Durch diese erhöhte Liquidität ist GIEAG in der Lage, Schwankungen besser abzufedern und zusätzliche Handlungsspielräume zu nutzen.

### 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 mehrheitlich und nahezu ausnahmslos über beziehungsweise in direkten oder indirekten Tochtergesellschaften der GIEAG Immobilien AG gehalten. Bei den Tochter-/Projektgesellschaften handelt es sich mehrheitlich 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 Service-Dienstleistungsfunktionen für die Tochter-/Projektgesellschaften (auch „Konzerngesellschaften“). Demnach erbringt die GIEAG Immobilien AG gegenüber allen Konzerngesellschaften alle wesentlichen Aufga-

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



ben im Rahmen des Geschäftsmodells, aber auch alle wesentlichen administrativen oder verwaltungstechnischen Aufgaben. Die Konzerngesellschaften selber beschäftigen aktuell keine Mitarbeiter; Ausnahme hiervon sind Facility-Management-Stellen bei bestandshaltenden Tochter-/Projektgesellschaften. Insofern führt die GIEAG Immobilien AG das operative Immobiliengeschäft für den Konzern in allen wesentlichen Bereichen.

Zur Optimierung der Zusammenarbeit setzt GIEAG hierbei auf eine schlanke Organisation und beschäftigte zum Bilanzstichtag 29 Mitarbeiter, die rund 23 Vollzeitäquivalenten entsprechen. Unter den Mitarbeitern befinden sich sowohl leitende Funktionen in den Bereichen der Projektentwicklung, der Unternehmenssteuerung und/oder auch des Asset-Managements, aber auch Mitarbeiter im Bereich der Hausverwaltung, der Technik und der kaufmännischen Abteilung. GIEAG hat ihren Stammsitz in München sowie weitere Büros in Oberhaching-Deisenhofen, Speicher und Gaggenau. Einige Tochter-/Projektgesellschaften haben ihren Sitz ebenfalls in München oder an einem der anderen Standorte.

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

### 1.3.2. Geschäftsfelder

GIEAG ist ausschließlich in Deutschland und überwiegend im 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 Logistikkimmobilien 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 Projektvolumina im Bereich zwischen 10 und 150 Mio. Euro Gesamtinvestitionskosten pro Projekt. Aktuell entwickeln wir hierbei Projekte in den Asset-Klassen 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 entwicklungs-fähige Grundstücke zu erwerben, zu entwickeln und zu verwerten. Insbesondere im Bereich der 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 Logistikkimmobilien baut und plant GIEAG derzeit Projekte an den Standorten Erfurt und Leipzig, wobei hier insbesondere der Zugang zur Speditions- und Logistikdienstleistungsbranche entscheidend ist. Grundsätzlich projiziert GIEAG Logistikkimmobilien in ganz Deutschland.

Zum anderen konzentriert sich GIEAG auf die Bestands-haltung und -entwicklung von Wohnimmobilien mit Entwicklungspotenzialen. Potenziale werden hierbei im Vorfeld von Akquisitionen, bei Mieterträgen, Nachverdichtungsgrundstücken, Privatisierungen oder auch beispielsweise 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 5 und 25 Mio. Euro, wobei 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 mit Mietern 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**

Die wirtschaftliche und konjunkturelle Lage in Deutschland im Jahr 2018 war erneut grundsätzlich positiv und gekennzeichnet durch Wirtschaftswachstum, welches aber deutlich an Dynamik verloren hat. Das Statistische Bundesamt schreibt hierzu „Das deutsche Wirtschaftswachstum ist ins Stocken geraten [...], das Wachstum Bruttoinlandsprodukt (BIP) stagnierte im vierten Quartal 2018 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – mit 0,0 % auf demselben Niveau wie im Vorquartal.“<sup>2</sup>

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war laut Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2018 1,4 % höher als im Jahr 2017. Im neunten Jahr in Folge wächst die deutsche Wirtschaft damit, und mit 1,4 % stärker als im Zehn-Jahres-Schnitt von 1,2 %.

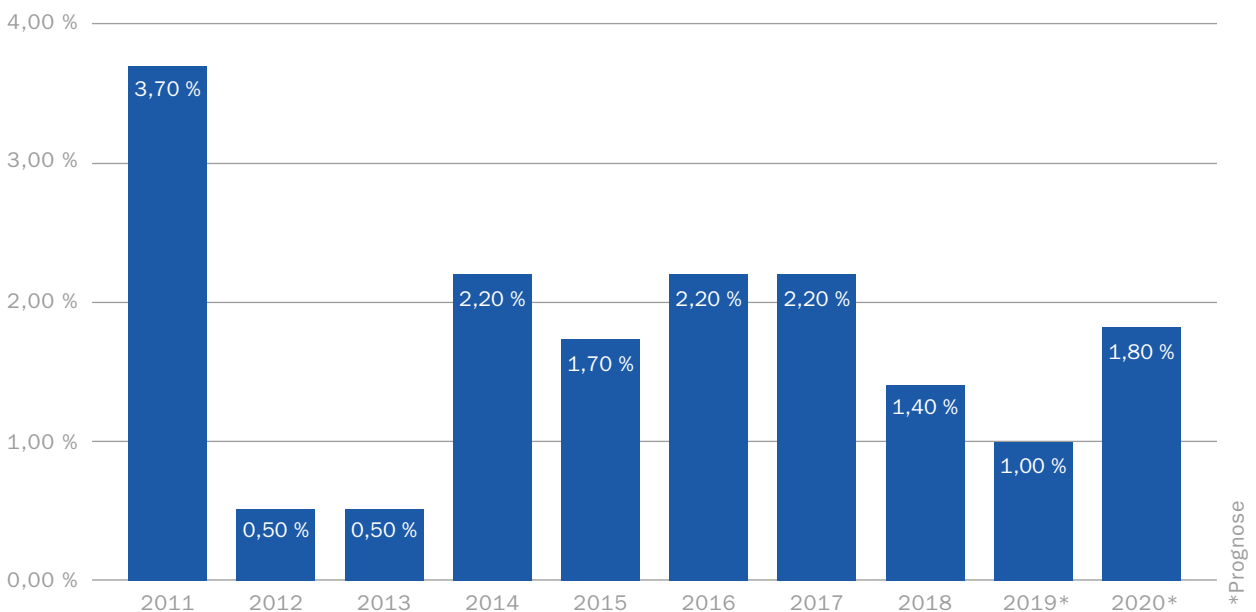
Im Vergleich zu den beiden Vorjahren (2017: 2,2 %, 2016: 2,2 %) ist das Wirtschaftswachstum aber deutlich geringer, es zeigt sich hier bereits eine deutliche Abschwächung.

Wesentliche positive Wachstumsimpulse kamen 2018 vor allem vom Inlandskonsum; so wuchsen insbesondere die Investitionen in Bauten mit 2,4 %, als auch die staatlichen Konsumausgaben mit 1,0 % im Vergleich zum Vorjahr deutlich (preisbereinigt).

Der Export (Ausfuhren) stieg im Jahresdurchschnitt 2018 weiter an, wenn auch nicht mehr in gleicher Dynamik wie im Vorjahr. Die preisbereinigten Exporte waren um 2,4 % höher als 2017. Die Importe nahmen im selben Zeitraum mit 3,4 % stärker zu. Rein rechnerisch aber hat der Außenbeitrag damit das Wachstum des BIP um -0,2 % abgeschwächt. Die zuletzt vielfältigen weltwirtschaftlichen Risiken haben im Laufe des Jahres 2018 wieder an Bedeutung gewonnen. Die Weltwirtschaft wächst mit 3,9 % (vorläufige Zahlen, ohne EU) weiter bedeutsam und kräftig. Ein ähnliches weltwirtschaftliches Wachstum wird auch für 2019 und 2020 mit jeweils einem BIP-Wachstum von 3,8 % erwartet.

Insbesondere die Auswirkungen des Niedrigwassers im Rhein sowie der Einführung des WLTP-Standards in der Automobilindustrie und die damit verbundenen Liefer-

**PROGNOSE ZUR ENTWICKLUNG DES BIP IN DEUTSCHLAND BIS 2020**



Quelle: Statistisches Bundesamt; DIW Berlin. März 2019. Entwicklung des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Deutschland von 2008 bis 2018 und Prognose des DIW bis 2020 (gegenüber dem Vorjahr) in Grundlinien der Wirtschaftsentwicklung im Frühjahr 2019, Wochenbericht des DIW Berlin, Nr. 11/2019, Seite 151. Aufgerufen unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/74644/umfrage/prognose-zur-entwicklung-des-bip-in-deutschland/> (20.05.19)

engpässe hatten deutlich negative Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft im vergangenen Jahr, wobei diese nunmehr größtenteils überwunden sein sollten.

Der drohende Brexit beziehungsweise die Verhandlungen hierüber führten wohl noch nicht zu den erwarteten deutlichen konjunkturellen negativen Auswirkungen auf wichtige Handelspartner wie Deutschland.

Auch im Euroraum hat sich das Wirtschaftswachstum in 2018 fortgesetzt, wenn auch nicht mehr in gleicher Dynamik. Insgesamt wuchs die Wirtschaft der Euro-Länder 2018 mit 1,9 % stärker als in Deutschland. Die EU28 verzeichneten ebenfalls ein Wachstum von 1,9 % 2018.<sup>3</sup>

Der Wachstumstrend auf dem deutschen Immobilienmarkt setzte sich 2018 fort. Das Land ist aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus, einer positiven Arbeitsmarktentwicklung und eines steigenden Binnenkonsums weiterhin einer der wichtigsten internationalen Investmentmärkte für Akteure aus dem In- und Ausland, analysieren etwa die Marktexperten von CBRE.<sup>4</sup>

Dies drückt sich auch im bulwiengesa-Immobilienindex aus, der seit 1975 die Preisentwicklung auf dem deutschen Immobilienmarkt abbildet und über alle Assetklassen hinweg mit einem Plus von 5,6 % im 14. Jahr in Folge ein Wachstum verzeichnete.<sup>5</sup> Die deutlichsten Anstiege im Gesamtindex wurden in A-Städten (6,6 %) verzeichnet. Geringere Dynamik zeigten die Immobilienmärkte in B-, C- und D-Städten bei Zuwächsen zwischen 4,1 und

4,6 %. Der Teilindex Wohnen stieg um 6,8 %, womit sich die Steigerungsrate im Vergleich zu 2017 (8,3 %) etwas abschwächte.<sup>6</sup>

Für Gewerbeimmobilien stieg der Index im Vergleich um 3,1 %. Besonders positiv konnte sich dabei der Markt für Büros entwickeln. Das Plus in diesem Segment betrug 5,6 %, was den höchsten Jahreszuwachs seit 1990 darstellt. Die Preise für Gewerbegrundstücke stiegen ebenfalls um 5,6 % und zeigten damit die größte Dynamik seit 2014.<sup>7</sup>

Einen neuen Allzeitrekord stellte angesichts der hohen Nachfrage das Transaktionsaufkommen im Gewerbesegment auf. Mit einem Gesamtvolumen von rund 60,4 Mrd. Euro wurde nach Zahlen des Beratungsunternehmens Savills erstmals die Schwelle von 60 Mrd. überschritten und das Ergebnis von 2017 um gut 6 % gesteigert.<sup>8</sup> Wie in den Vorjahren waren Büroobjekte den Experten von JLL zufolge mit einem Betrag von 29 Mrd. Euro die begehrteste Assetklasse. Einzelhandelsimmobilien belegten mit etwa einem Fünftel des Gesamtvolumens den zweiten Rang, die Investitionen in diesem Segment sanken jedoch im Jahresvergleich um 9 %.<sup>9</sup>

Ein deutliches Plus beim Transaktionsvolumen zeigte der gewerbliche Wohninvestmentmarkt. Nach Angaben von JLL legte es auf 18,7 Mrd. Euro zu, was dem dritthöchsten Wert aller Zeiten entspricht. Bemerkenswert sei dabei der äußerst geringe Anteil großer Portfoliokäufe, da mehr als 90 % der Deals weniger als 800 Wohneinheiten umfassten.<sup>10</sup>

2 Statistisches Bundesamt (Destatis). (o.D.). Pressemitteilung Nr. 064 vom 22.02.2019. Bruttoinlandsprodukt, 4. Quartal 2018. Abgerufen von [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/02/PD19\\_064\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/02/PD19_064_811.html) (13.05.19)

3 European Commission. (o.D.). Winter 2910 Interim Economic Forecast: Growth moderates amid high uncertainty. Abgerufen unter: [https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/economy-finance/ip096\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/economy-finance/ip096_en.pdf) (13.05.19)

4 CBRE: Rekordergebnis auf dem deutschen Gewerbeimmobilieninvestmentmarkt; Wohninvestmentmarkt mit deutlichem Zuwachs, PM vom 04. Januar 2019. (Abrufbar unter: <https://news.cbre.de/rekordergebnis-auf-dem-deutschen-gewerbeimmobilieninvestmentmarkt-wohninvestmentmarkt-mit-deutlichem-zuwachs/>)

5 Bulwiengesa: Marktstudie. bulwiengesa-Immobilienindex 1975 – 2018, Broschüre. ([https://www.bulwiengesa.de/sites/default/files/immobilienindex\\_2019.pdf](https://www.bulwiengesa.de/sites/default/files/immobilienindex_2019.pdf)).

6 Ebd.

7 Ebd.

8 Savills: Investment Market monthly, Deutschland, Dezember 2018. (<https://pdf.euro.savills.co.uk/germany-research/ger-ger-2018/investment-market-monthly-2018-12-0deu.pdf>).

9 JLL: Gewerblicher Investmentmarkt verabschiedet das Jahr 2018 mit Rekord-Transaktionsvolumen, PM vom 04. Januar 2019. (<https://www.jll.de/de/presse/gewerblicher-investmentmarkt-verabschiedet-das-jahr-2018-mit-rekord-transaktionsvolumen>).

10 JLL: Prognose übertroffen. Gewerblicher Wohninvestmentmarkt in Deutschland bilanziert 2018 bei 18,7 Mrd. Euro, PM vom 07. Januar 2019 (<https://www.jll.de/de/presse/prognose-uebertroffen-gewerblicher-wohninvestmentmarkt-in-deutschland-bilanziert-2018-bei-18-mrd-euro>)

## 2.2. GESCHÄFTSVERLAUF

GIEAG hat im Jahr 2018 wesentliche Teilziele und Erfolge im Verlauf des operativen Geschäfts erreichen und erzielen können. Das Team wurde im Bereich der Projektleitung und -management, im administrativen und im kaufmännischen Bereich mit neuen Mitarbeitern verstärkt. Wir konnten einige aussichtsreiche und vielversprechende Projekte starten, bestehende Entwicklungen deutlich vorantreiben und mehrere Projekte erfolgreich abschließen. Das Geschäftsjahr 2018 konnten wir sehr erfolgreich mit einem Konzernüberschuss von 27,041 Mio. Euro beenden, siehe hierzu 2.3. Wirtschaftliche Lage.

Unser Immobilienbestand hat sich 2018 deutlich weiterentwickelt und die baulichen Instandhaltungen wurden weiter intensiviert. Wir dürfen zurückblicken auf einen äußerst guten Geschäftsverlauf im vergangenen Jahr.

Im Folgenden wird der operative Geschäftsverlauf anhand der wichtigsten Projekte erläutert.

Das Projekt „Erfurt I“ (Erfurt Eurogate/LGI) mit rund 67.000 m<sup>2</sup> vermietbarer (Logistik-) Fläche konnte im Rahmen eines strukturierten Verkaufsprozesses Mitte 2018 erfolgreich veräußert werden. Aufgrund der im Vorjahr erfolgreich durchgeführten Nachvermietung an einen bonitätsstarken Mieter konnte das Projekt im Rahmen eines umfangreichen Vermarktungsprozesses für rund 54 Mio. Euro an einen kanadischen Immobilien-REIT verkauft werden. Der Verkaufserlös hat für GIEAG einen sehr wesentlichen Gewinn- und Liquiditätsbeitrag für das Geschäftsjahr erwirtschaftet. Die Nachbereitungen, unter anderem kaufvertraglich vereinbarte Restmängelbeseitigungen im und am Objekt, sowie die Vermietung eines noch leer stehenden Hallenabschnitts, laufen bis dato weiter.

Ende des Jahres 2017 konnte sich GIEAG ein Bestandsbürogebäude in Stuttgart-Bad Cannstatt sichern. Das Objekt mit rund 5.800 m<sup>2</sup> (BGF) Bürofläche und 114 Kfz-Stellplätzen wurde durch einen Pharmagroßhändler veräußert. Das Objekt konnte sodann Anfang 2018 übernommen werden. Nach einer kurzen Phase der Konzeptionierung und der Vermarktung, konnte mit dem Land

Baden-Württemberg ein neuer langfristiger Mietvertrag für die Gesamtfläche abgeschlossen werden. Das Objekt wurde anschließend umgehend teilsaniert beziehungsweise modernisiert, sodass eine Übergabe im Mai 2018 stattfinden konnte. Parallel hierzu wurde das Projekt in sehr kurzer Zeit im Rahmen einer Off-Market-Transaktion an einen institutionellen Käufer gewinnbringend veräußert und kurze Zeit später an diesen ohne wesentliche Mängel übergeben werden. Auch dieses Projekt hat hierdurch für GIEAG einen wesentlichen Gewinn- und Liquiditätsbeitrag für das Geschäftsjahr erwirtschaftet.

Das Projekt „Kirschgarten“ in Geretsried hat sich im Jahr 2018 planmäßig und sehr positiv entwickelt. Die Baumaßnahme konnte weiterhin erfolgreich durchgeführt werden, trotz der weiter anziehenden Baupreisentwicklung. Gesamtinvestitionskosten des Projektes belaufen sich auf rund TEUR 30.000 und sind damit in der Planung. Der Verkauf der 68 Eigentumswohnungen wurde erfolgreich durchgeführt, bis Jahresende waren 100 % der zum Verkauf stehenden Einheiten veräußert. Ebenso erfolgreich gestaltet sich der strukturierte Verkaufsprozess für die 30 Wohnungen im sozialen und durch den Freistaat Bayern geförderten Wohnungsbau im Projekt „Süd.Leben“.

Unser Projekt „Kwartier“ in Karlsruhe an der Philipp-Reis-Straße mit rund 19.480 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und rund 32.200 m<sup>2</sup> Mietfläche hat sich auch im Geschäftsjahr 2018 weiter sehr positiv entwickelt. Im ersten Abschnitt der Projektentwicklung konnte der Mietvertrag mit dem Bestandsmieter erfolgreich verlängert und in der Folge das sogenannte Technikgebäude teilsaniert, revitalisiert und den mietvertraglichen Vorgaben angepasst werden. Zeitgleich wurde die weitere Konzeptionierung des zweiten Bestandsgebäudes – das sogenannte Verwaltungsgebäude – und der Freiflächen, welche bislang als reine Parkplatzfläche genutzt werden, vorangetrieben. Im zweiten Abschnitt konnte demnach ein langfristiger Mietvertrag mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) für die Flächen im gesamten Verwaltungsgebäude geschlossen werden. Der Umbau und die gesamte Revitalisierung erfolgt ab dem zweiten Quartal 2019. Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung als städtebauli-

cher Realisierungswettbewerb wurde im dritten Quartal 2018 die Entscheidung des hochrangig besetzten Preisgerichts einstimmig zugunsten eines deutschlandweit tätigen Architekturbüros zur Umsetzung von circa 230 Miet- und Eigentumswohnungen gefällt. Die weiteren vorbereitenden vertrieblichen Maßnahmen zur baulichen und planerischen Umsetzung wurden sodann begonnen.

Im dritten Quartal 2018 wurde mit dem Bau unseres Projektes „Erfurt II“ spekulativ begonnen. Es handelt sich um eine Logistikprojektentwicklung auf einer Fläche neben dem ehemaligen Projekt Erfurt-LGI. Realisiert werden rund 21.000 m<sup>2</sup> Logistik-, rund 1.300 m<sup>2</sup> Büro- und rund 1.300 m<sup>2</sup> Mezzaninefläche sowie rund 610 Stellplätze. Parallel zu den GU-Baumaßnahmen, liefen die Vermarktungsaktivitäten bereits intensiv.

Das Projekt „Gerlingen Work“ in Gerlingen bei Stuttgart, welches zusammen mit einem Partner entwickelt wird, wurde erfolgreich weitergeführt. Die Vergaben an die ausführenden Unternehmen sowie Bauaktivitäten verlaufen weitestgehend planmäßig. Die Aktivitäten zur Vermietung der weiteren Flächen wurden intensiv betrieben, eine Teilfläche im Erdgeschoss im ersten Bauabschnitt konnte an einen Kantinenbetreiber vermietet werden und die Restflächen in diesem Bauabschnitt wurden vollständig an die Robert Bosch GmbH vermietet. Im zweiten Bauabschnitt laufen die Vermietungsaktivitäten ebenfalls und mit unterschiedlichen Nutzern werden hier bereits intensive Gespräche geführt.

Das Projekt MAYLIVING und MAYOFFICE am Pragsattel in Stuttgart hat sich im Geschäftsjahr positiv und erfolgreich weiterentwickelt. Die Baugenehmigung und Baufreigabe sind erteilt und die Vergaben sowie die bauliche Umsetzung laufen planmäßig. Zur Abrundung der Gesamtkonzeption ist darüber hinaus der Mietvertrag mit einer privaten Kita abgeschlossen worden und in einer weiteren Gewerbeeinheit ist ein Café oder eine Eisdielen vorgesehen. Die ersten Mietverträge mit Büronutzern wurden ebenfalls bereits geschlossen, für weitere Anmietungen stehen wir in konkreten Verhandlungen mit Nutzern. Der Verkauf der Eigentumswohnungen schreitet ebenso positiv voran, so konnten bis zum Jahresende 28 von 67 Wohneinheiten veräußert oder verbindlich reserviert werden.

Unser Bestandsprojekt in Rheinland-Pfalz, bestehend aus insgesamt 318 Wohneinheiten an drei Standorten, hat sich im Jahresverlauf positiv entwickelt. So konnte der Leerstand weiter deutlich reduziert werden, die Instandhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen wurden weiter intensiviert und haben sich insbesondere auch am Standort in Baumholder positiv im Mietertrag niedergeschlagen.

GIEAG hat seit einigen Jahren in Erbdorf im Landkreis Tirschenreuth eine Wohnanlage mit 55 Reihenhäusern im Bestand. Der Mietvertrag mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben konnte im September um weitere fünf Jahre verlängert werden, wobei der Mieter ein jährliches Kündigungsrecht hat.

Auf Basis der im Jahr 2017 eingeworbenen Finanzmittel konnte das Bestandsportfolio in Gaggenau (Gaggenau I und II) mit insgesamt 246 Wohneinheiten im Geschäftsjahr weiter saniert und modernisiert werden. So wurde in der Jahnstr. 23+23a sowie in der Josef-Vogt-Str. 27–31 in die Wärmedämmung, Fenstererneuerung und in die Dachsanierung investiert. Maßnahmen in das Wohnumfeld runden die Modernisierungen ab. Die Vermietungsleistung war im vergangenen Geschäftsjahr wiederum sehr positiv und beständig, es wurde eine Vermietungsquote von durchschnittlich rund 98,3 % erreicht.

Unser Objekt in Heidenheim in der Iglauer Str. 44 ist nahezu voll vermietet. An Instandhaltungsmaßnahmen wurde 2018 neben einzelnen Wohnungsmodernisierungen die Sanierung der Elektroinstallation im Allgemeinerbereich abgeschlossen. Bei dem Projekt Forstenrieder Allee, München, handelt es sich um eine Mitte 2016 erworbene Wohnanlage in München Forstenried mit 28 Einheiten. Projektziel ist hierbei die Aufteilung in Wohneigentum sowie der anschließende Abverkauf an Mieter, Eigennutzer und Anleger. Aufgrund mehrerer baulicher und baurechtlicher Themen und Aufgaben konnte der erwartete positive Beitrag zur Geschäftsentwicklung noch nicht realisiert werden. Dennoch erwarten wir nunmehr für das laufende Geschäftsjahr 2019 und 2020 einen positiven Beitrag zur Geschäftsentwicklung der Gesellschaft.

Das Projekt Mönchstraße in Stuttgart, eine im Jahr 2017 erworbene Wohnimmobilie mit 95 Einheiten und einer Wohnfläche von rund 4.100 m<sup>2</sup>, hat sich weiterentwickelt. Die geplante Modernisierung mehrerer Einheiten als vorbereitende Maßnahme zur Gesamtprivatisierung des Objekts wurde abgeschlossen. Der Abverkauf der einzelnen Einheiten konnte gestartet werden, wobei der Verkaufserfolg hinter den Erwartungen zurückgeblieben ist. Der erwartete positive Beitrag zur Geschäftsentwicklung konnte dadurch noch nicht realisiert werden. Es zeichnete sich bereits zum Jahresende die Notwendigkeit einer Umstellung der Vertriebsstrategie ab, welche nunmehr im zweiten Quartal 2019 umgesetzt wird. Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2019 einen ersten positiven Beitrag zur Geschäftsentwicklung der Gesellschaft.

Ein wichtiges und zukunftsorientiertes Projekt für GIEAG befindet sich westlich von München in der Gemeinde Emmering im Landkreis Fürstfeldbruck. Es handelt sich um eine Gewerbefläche von rund 143.000 m<sup>2</sup>, welche aktuell mehrheitlich als Automobillogistik-Fläche genutzt wird und vermietet ist. Die Vermietung einer Teilfläche konnte Ende 2018 langfristig verlängert werden, wobei der Mietertrag pro Quadratmeter deutlich erhöht werden konnte. Eine weitere Teilfläche konnte ebenfalls zu einem deutlich höheren Mietpreis mit einer kurzen Vertragslaufzeit vermietet werden. Auch im Jahr 2018 wurden die Aktivitäten zur Vorbereitung einer Nutzungsänderung/-anpassung des Grundstücks weiter intensiviert und vorangetrieben. Der Projekterfolg wird erst in einigen Jahren erkennbar sein und befindet sich derzeit noch in einer frühen Projektentwicklungsphase.

Ende 2018 konnte ein erstes Grundstück von mehreren Teilgrundstücken für eine neue Projektentwicklung in Stuttgart-Bad Cannstatt erworben werden. Auf den Grundstücken an der Neckartalstraße sollen auf Basis einer ersten Entwurfsplanung rund 8.300 m<sup>2</sup> (BGF) Bürofläche entstehen. Das Projekt befindet sich in der Konzeptionierung und wir prüfen die Möglichkeit des Ankaufs weiterer Arrondierungsgrundstücke. Der Standort ist – insbesondere aufgrund des nahe gelegenen Kraftwerks – gewerblich und industriell geprägt; wir sehen Potenzial darin, dass sich der Standort hin zu einer höherwertigen Nutzung weiterentwickelt.

## 2.3. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

### 2.3.1. Gesamtaussage des Vorstands

Die Ertrags-, Vermögens-, und Finanzlage hat sich im Rahmen der gesteigerten Projektentwicklungstätigkeiten und der realisierten Projekte sehr positiv entwickelt. Aus der originären Geschäftstätigkeit konnte ein Konzerngewinn von TEUR 27.041 erzielt werden. Die Erwartungen des Vorjahrs bezüglich des Konzernergebnisses wurden damit übertroffen. Dies hängt vor allem mit der positiven Realisierung des Verkaufs des Projekts „Erfurt I“ (Erfurt Eurogate/LGI) zusammen.

Die Bilanzsumme hat sich infolge der Zukäufe und der Projektentwicklungstätigkeit sowie der damit im Zusammenhang stehenden Aufnahme von Finanzmitteln nochmals deutlich erhöht. Positiven Einfluss nahm auch das Konzernergebnis sowie die damit verbundene Steigerung der liquiden Mittel.

Die GIEAG verfügt über ausreichende liquide Mittel, insbesondere aus der Finanzierungstätigkeit (Aufnahme von Kreditmitteln), sodass sich die Gesellschaft weiter positiv und im Rahmen der strategischen Ausrichtung entwickeln kann. Die stabile Finanzlage ist Grundlage für die wirtschaftlich solide Situation von GIEAG.

### 2.3.2. Ertragslage des Konzerns

Die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2018 sind gegenüber dem Vorjahr (TEUR 22.788) um TEUR 11.342 beziehungsweise 49,8 % auf TEUR 11.446 gesunken. Wesentlich für diese Entwicklung ist, dass im Geschäftsjahr 2018 – anders als im Vorjahr – keine Projekte aus dem Umlaufvermögen realisiert wurden. Die Projektverkäufe fanden aus dem Anlagevermögen statt, sodass der Ausweis der Projektrealisierungen unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfolgt. Die Umsatzerlöse setzten sich zusammen aus TEUR 5.359 (Vj. TEUR 4.591) Erlöse aus der Vermietung von Wohnimmobilien und aus TEUR 4.943 (Vj. TEUR 11.243) aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien. Hierin waren im Vorjahr TEUR 3.000 aus einer Mietablösung (Projekt Karlsruhe) enthalten. Zudem ist der Mieterlös aus Gewerbeimmobilien durch den unterjährigen Verkauf des Objekts „Erfurt I“ gesunken, sodass auch zukünftig mit geringeren Mieterträgen aus

Gewerbeimmobilien zu rechnen ist. Die Umsatzerlöse enthalten ferner TEUR 397 (Vj. TEUR 259) aus der Erbringung von Servicedienstleistungen sowie von TEUR 736 (Vj. TEUR 594) aus dem Abverkauf von Wohnimmobilien. Die im Vorjahr in Höhe von TEUR 6.100 ausgewiesenen Erlöse aus dem Abverkauf eines Gewebeobjekts sind im Geschäftsjahr nicht vorgekommen.

Die Bestandserhöhung aus der Projektentwicklung von Gewerbe- sowie von Wohnimmobilien betrug im Geschäftsjahr TEUR 816 (Vj. Bestandsminderung in Höhe von TEUR 4.979).

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen TEUR 41.386 (Vj. TEUR 880). Hierin sind die wesentlichen Projektrealisierungserträge des Geschäftsjahres ausgewiesen. Der Verkauf des Projektes „Erfurt I“ realisierte auf Konzernebene TEUR 18.667 und der Verkauf des Projektes Neckartalstraße 131 in Stuttgart im Rahmen eines Share-Deals (GIEAG Projekt 240 GmbH) TEUR 7.039 Ertrag. Zudem konnten im Geschäftsjahr Konzern-einzelwertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von TEUR 1.279 ertragssteigernd aufgelöst werden. Erträge aus der ratierlichen Auflösung der passiven, technischen Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung sind in Höhe von TEUR 11.218 (Vj. TEUR 558) enthalten. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultiert aus der Realisierung der zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung aufgedeckten stillen Reserven und Lasten sowie resultieren der latenter Steuern des Projekts „Erfurt I“.

Im Bereich der Aufwendungen für bezogene Leistungen wurden TEUR 3.193 (Vj. TEUR 2.832) aus den Nebenkosten der vermieteten Bestandsimmobilien sowie TEUR 61 (Vj. TEUR 361) für Projektierungskosten ausgewiesen. Zudem sind Provisionen in Höhe von TEUR 2.333 ausgewiesen.

Der Personalaufwand für die 29 konzernweiten Mitarbeiter betrug TEUR 2.917 und lag damit um TEUR 1.041 höher als der Vorjahresaufwand (Vj. TEUR 1.876).

Die Abschreibungen beliefen sich insgesamt auf TEUR 3.309 (Vj. TEUR 3.669). Davon entfielen auf im Rahmen der Anwendung der Neubewertungsmethode zum

01.01.2016 aktivierte stille Reserven TEUR 866 (Vj. TEUR 1.032). Weiterhin entfielen TEUR 872 (Vj. TEUR 875) 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 2018 TEUR 8.163 (Vj. TEUR 5.466). Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr in Höhe von TEUR 2.698 war insbesondere auf die Rückstellung von Mietgarantien (Anstieg um TEUR 1.505) sowie auf Verkaufsprovisionen (Anstieg um TEUR 481) zurückzuführen.

Das Finanzergebnis belief sich auf TEUR -4.510 (Vj. TEUR -4.937) und war im Wesentlichen beeinflusst durch Finanzierungsaufwendungen für die Bestandsimmobilien und die Projektentwicklungen. TEUR 504 betreffen die Abschreibung auf im Umlaufvermögen gehaltene Wertpapiere.

Im Ertragsteueraufwand waren in Höhe von TEUR 7.441 (Vj. TEUR 1.109) laufende Ertragsteuern der Konzerngesellschaften enthalten. Demgegenüber stand der Ertrag aus der Auflösung von passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 5.387 (Vj. TEUR 278). Der hohe Ertrag aus der Auflösung latenter Steuern steht im Wesentlichen mit dem Verkauf des Projekts „Erfurt I“ im Zusammenhang. Daneben wurde der Bewertungssteuersatz durch Umzug einiger Konzerngesellschaften von Dietramszell nach Oberhaching-Deisenhofen von 26,33 % auf 24,58 % gesenkt.

Die sonstigen Steuern betrafen Grundsteuern für die Immobilien.

Insgesamt konnte das Konzernergebnis von TEUR -1.360 im Vorjahr um TEUR 28.401 auf TEUR 27.041 gesteigert werden. Wesentliche Einflussfaktoren für das positive Konzernergebnis waren die beiden erläuterten Projektverkäufe „Erfurt I“ sowie das Projekt Neckartalstraße 131 (GIEAG Projekt 240 GmbH).

### 2.3.3. Vermögenslage des Konzerns

Die Bilanzsumme zum 31.12.2018 betrug TEUR 302.341 und ist damit um TEUR 59.220 gegenüber dem Vorjahr (TEUR 243.121 ) gestiegen.

Wie im Vorjahr stellte das Anlagevermögen mit TEUR 102.570 (Vj. TEUR 156.778 ) beziehungsweise 33,9 % (Vj. 64,5 %) des Gesamtkapitals den wesentlichsten Posten der Aktivseite dar.

Innerhalb des Anlagevermögens war mit TEUR 97.718 (Vj. TEUR 151.111) das Sachanlagevermögen dominierend. Hier waren insbesondere die Bestandsimmobilien des Konzerns ausgewiesen. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr resultiert maßgeblich aus dem Verkauf des Projekts „Erfurt I“ sowie der Umwidmung einer Projektentwicklung aus dem Anlagevermögen in das Umlaufvermögen.

Unter den immateriellen Vermögensgegenständen waren mit TEUR 4.617 (Vj. TEUR 5.427) aktivierte Geschäfts- oder Firmenwerte ausgewiesen. Wie im Vorjahr entfiel der größte Anteil in Höhe von TEUR 4.307 (Vj. TEUR 5.035) auf den Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Erwerb des Objekts Karlsruhe.

Das Vorratsvermögen war zum 31.12.2018 gegenüber dem Vorjahr um TEUR 72.896 auf gesamt TEUR 135.631 gestiegen. Der Anstieg resultierte insbesondere aus den in Ausführung befindlichen Bauaufträgen (Anstieg um TEUR 62.305 von TEUR 35.991 auf TEUR 98.295) sowie auf die geleisteten Anzahlungen hierzu (Anstieg auf TEUR 11.090).

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände betragen TEUR 9.267 (Vj. TEUR 9.397). Trotz des deutlich gestiegenen Geschäftsvolumens konnten die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von TEUR 4.710 um TEUR 2.812 auf TEUR 1.898 gesenkt werden. In den sonstigen Vermögensgegenständen stellten wie im Vorjahr Darlehensforderungen gegen konzernfremde Dritte die höchsten Einzelposten, wobei unter anderem durch Aufhebung von Einzelwertberichtigungen ein Anstieg des Postens von TEUR 4.687 um TEUR 2.683 auf TEUR 7.370 zu verzeichnen ist.

Die sonstigen Wertpapiere betragen TEUR 26.324 (Vj. TEUR 1.087). Es handelt sich dabei maßgeblich um die Anlage von liquiden Mitteln in Wertpapieren.

Die liquiden Mittel der Gesellschaft sind von TEUR 12.072 um TEUR 15.161 auf TEUR 27.233 gestiegen. Die Entwicklung der Cashflows wird unter 2.3.4. Finanzlage des Konzerns erläutert.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TEUR 1.316 (Vj. TEUR 1.052) enthielten analog zum Vorjahr im Wesentlichen abgegrenzte Finanzierungsnebenkosten.

Das Konzern-Eigenkapital belief sich auf TEUR 51.484 (Vj. TEUR 37.048) zum Bilanzstichtag und entsprach einer Eigenkapitalquote von 17,0 % (Vj. 15,2 %). Der im Verhältnis zum absoluten Anstieg des Eigenkapitals geringe Anstieg der Eigenkapitalquote ist auf das deutlich gestiegene Gesamtkapital zurückzuführen.

Durch das Konzernergebnis konnte der Konzern-Bilanzgewinn von TEUR -2.864 um TEUR 25.777 auf TEUR 22.912 gesteigert werden.

Wesentlicher Bestandteil des Konzern-Eigenkapitals waren mit TEUR 15.370 (Vj. TEUR 26.567) die passiven Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung. Hierbei handelte es sich um technische Unterschiedsbeträge, welche Eigenkapitalcharakter haben. Der starke Rückgang gegenüber dem Vorjahr resultiert aus der Realisierung von stillen Reserven und Lasten sowie passiven latenten Steuern durch den Verkauf des Projekts „Erfurt I“.

Die ausgewiesenen Anteile anderer Gesellschafter betreffen hauptsächlich eine Minderheitsbeteiligung von 5,1 % an dem Projekt Karlsruhe.

Die Rückstellungen verzeichneten insgesamt einen Anstieg von TEUR 5.299 um TEUR 9.340 auf TEUR 14.639. Im Bereich der Steuerrückstellungen resultierte der Anstieg auf TEUR 7.180 (Vj. TEUR 1.131) aus höheren zu versteuernden Ergebnissen auf Ebene der Konzerngesellschaften, insbesondere aus dem Asset Deal des



Projekts „Erfurt I“. Die sonstigen Rückstellungen zeigten einen Anstieg von TEUR 4.168 um TEUR 3.290 auf TEUR 7.459, wobei sowohl der Anstieg als auch der wesentliche Bestandteil der sonstigen Rückstellungen aus bereits erbrachten, aber noch nicht abgerechneten (aktivierte) Projektierungskosten sowie aus Mietgarantien resultierte.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 193.879 (Vj. TEUR 142.693) enthielten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr in Höhe von TEUR 42.826 (Vj. TEUR 27.892). Diese betrafen größtenteils laufende Projektfinanzierungen im Rahmen von Kontokorrentkrediten, welche aus Anschlussfinanzierungen beziehungsweise 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 2.799 (Vj. TEUR 5.616), welcher über bestehende Projektfinanzierungen und/oder Finanzmittelfonds abgedeckt ist.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 8.129 (Vj. TEUR 30.519) enthielten in Höhe von TEUR 459 (Vj. TEUR 848) Verbindlichkeiten aus Steuern und in Höhe von TEUR 6.553 (Vj. TEUR 28.421) sonstige Darlehensverbindlichkeiten. Der Anteil der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr betrug TEUR 3.440 (Vj. TEUR 21.597). Die sonstigen Darlehensverbindlichkeiten sind aus laufenden Projektfinanzierungen sowie aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit und Finanzierungstätigkeit gedeckt.

Die passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 11.980 (Vj. TEUR 17.388) resultierten aus der Anwendung der Neubewertungsmethode zum 01.01.2016. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr resultiert aus der Realisierung des Projekts „Erfurt I“ sowie der Abschreibung auf stille Reserven.

#### 2.3.4. Finanzlage des Konzerns

Der Finanzmittelfonds zum 31.12.2018 betrug TEUR 27.222 und war gegenüber dem Vorjahr von TEUR 11.914 um TEUR 15.308 gestiegen. Der Finanzmittelfonds setzte sich aus den liquiden Mitteln in Höhe von TEUR 27.233 sowie aus davon abgezogenen, laufenden Kontokorrentkonten zusammen, welche zum 31.12.2018 einen negativen Saldo aufwiesen.

Die übrigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 193.868 (Vj. TEUR 142.535) 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 dennoch TEUR -42.946 (Vj. TEUR -24.937). Maßgeblich für den negativen Cashflow waren weiterhin die Investitionen in das Umlaufvermögen, insbesondere in die laufenden Bauprojekte.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit war positiv mit TEUR 34.616 (Vj. TEUR -22.155). Die getätigten Investitionen entfielen auf die Bestandsimmobilien des Konzerns. Durch den Asset-Deal des Projekts „Erfurt I“ sowie den Share-Deal des Projekts Neckartalstraße (GIEAG Projekt 240 GmbH) wurden Finanzmittelzuflüsse von TEUR 61.200 erzielt. Ein Teilbetrag dieser Finanzmittelzuflüsse wurde in Wertpapiere investiert.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit war positiv mit TEUR 23.638 (Vj. TEUR 49.206) und resultierte aus der Neuaufnahme von Finanzkrediten in Höhe von TEUR 65.038. Zugleich konnten Finanzkredite in Höhe von TEUR 35.573 getilgt werden. Die Abnahme des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit im Vergleich zum Vorjahr bei gleichzeitiger Steigerung der Investitionen in die laufenden Projektentwicklungen zeigt eine höhere Innenfinanzierungsfähigkeit des Konzerns.

Insgesamt beträgt die positive Veränderung des Finanzmittelfonds TEUR 15.308 (Vj. TEUR 2.114).

### 3. ENTWICKLUNG DER CHANCEN UND RISIKEN

#### 3.1. MANAGEMENT DER CHANCEN UND RISIKEN

Die GIEAG-Gruppe ist in ihrer Geschäftstätigkeit beziehungsweise 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 es, dass möglichst früh Informationen zu möglichen finanziellen Auswirkungen von Chancen und Risiken gewonnen werden 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, 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 ändernde (regionale) Entscheidungsgrößen/-kennzahlen in den Zielmärkten beobachten zu können. Diese Informationen dienen wiederum als Grundlage, um schnell, zielgerichtet und sicher am Markt reagieren und Chancen nutzen zu können.

##### 3.2.2. Chancen aufgrund der flachen Entscheidungshierarchie

Die Mitarbeiter von GIEAG berichten mittel- beziehungsweise unmittelbar und direkt dem Vorstand oder der Geschäftsleitung. Hierdurch können notwendige Projektentscheidungen schnell getroffen werden, weshalb sich opportunistisch bietende Chancen im Vergleich zu Mitbewerbern schneller genutzt werden können.

Die Mitarbeiter und das gesamte GIEAG-Team verstehen 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. Konjunktur- und Finanzmarktrisiken

Die Projekte von GIEAG im Bereich Projektentwicklung und im Bereich Bestandsimmobilien sind in eigenständigen Tochter-/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 beziehungsweise die nationalen (und globalen) Immobilien- und Finanzmärkte unterliegen sich stetig ändernden gesetzlichen, wirtschaftlichen und auch politischen Rahmenbedingungen. Vor diesen Risiken kann man sich als Immobilien-Unternehmensgruppe jedoch wenig schützen. Es gilt, diese in die täglichen Geschäftsabläufe und Entscheidungsprozesse aufzunehmen, 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 Preisentwicklung, Nachfrageveränderungen oder die Entwicklung des Zinsniveaus. Insbesondere die gestiegenen Immobilienpreise, die gestiegenen Baupreise und das daraus resultierende, vergleichsweise höhere Immobilienpreisniveau

in Deutschland, sowohl bei Wohn- als auch bei Gewerbeimmobilien, müssen hierbei betont werden.

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

Aufgrund des aktuellen wirtschaftlichen Umfeldes mit einer insbesondere stabilen Binnenkonjunktur, niedrigen Zinsen und einer anhaltenden Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen, erscheinen diese Risiken für das Jahr 2019 nicht einfach einzuschätzen, allerdings auch begrenzt zu sein.

### 3.3.2. Zinsänderungsrisiko

Die Immobilien von GIEAG sind im Wesentlichen auch durch Bankdarlehen finanziert. Im mittel- bis langfristigen Vergleich befinden sich die Zinsen auf einem niedrigen Niveau; dies wiederum beeinflusst das Ergebnis der Tochter-/Projektgesellschaften nicht unerheblich. Sofern das Zinsniveau ansteigt, besteht ein entsprechendes Zinsänderungsrisiko für die GIEAG-Gruppe. Die Finanzierung der Projektentwicklungen erfolgt in der Regel auf Basis eines variablen Zinssatzes, die Finanzierung der Bestandsobjekte erfolgt in der Regel auf Basis eines fixen oder eines variablen Zinssatzes. Es erfolgt eine laufende Überwachung des Zins- und Finanzmarktumfeldes, um zeitnah auf Änderungen reagieren zu können. Aufgrund des sich aktuellen abkühlenden konjunkturellen Umfeldes, ist nicht mit einer deutlichen Zinserhöhung zu rechnen.

### 3.3.3. Finanzierungs- und Liquiditätsrisiko

Das Geschäftsmodell der GIEAG Immobilien AG 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. Finanzierungspartner der Gruppe sind zahlreiche national oder regional tätige Banken sowie vereinzelt private Investoren. Bis dato konnten die erforderlichen Mittel meist problemlos eingeworben werden, dies zu guten Konditionen. Das Risiko, Fremdkapital nicht in aus-

reichender Höhe und nicht in ausreichender Zeit einwerben zu können, wird als sehr relevant, aber kalkulierbar angesehen.

Weiter ist sicherzustellen, dass zahlungswirksame operative Aufwendungen stets bedient werden können. Es bedarf daher einer ausreichenden Liquiditätsausstattung. Zur Sicherstellung dieser Ausstattung bedarf es einer mittel- bis langfristigen Liquiditätsplanung, welche auf die gruppeninternen Zahlungsströme abstellt und eingeht und 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. Das Risiko, dass zahlungswirksame operative Aufwendungen nicht bedient werden können, wird als gering bewertet. Die Gruppe erwartet im Prognosezeitraum von einem Jahr Überschüsse aus dem operativen Geschäft.

### 3.3.4. Projektentwicklungs- und Baurisiko

Das Projektentwicklungs- und Baurisiko ist ein wesentliches Risiko im Geschäftsmodell von GIEAG. Ungeplant lange Planungs-, Baurechts- und Genehmigungsprozesse sind entscheidende Risikofaktoren, 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 das Risiko durch eine professionelle Vorauswahl der Projekte beziehungsweise 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 entstehen oftmals durch unbeeinflussbare Ereignisse. Es gilt hierbei aber insbesondere auch, 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 stetig an der Verbesserung, der

Digitalisierung und der Automatisierung des Prozesses.

### 3.3.5. Miet- und Forderungsausfallrisiko

GIEAG generiert als Vermieter von Wohneinheiten und von Gewerbeimmobilien Einnahmen aus Mieten. Diese Einnahmen können im Jahresablauf einen nicht unwesentlichen Anteil des Gesamtjahresertrages der GIEAG-Gruppe ausmachen. Es besteht das Risiko möglicher Mietausfälle, verspäteter Mietzahlungen oder gar eines längeren Leerstands einer oder mehrerer Mieteinheiten. Hierfür kann es unterschiedlichste Gründe geben, wie die wirtschaftliche Lage 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 beeinträchtigt, wenn beispielsweise angedachte Mietflächenanierungen länger als geplant andauern.

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-/Asset-Management. Beides gilt sowohl für die Vermietung von Gewerbe-, als auch Wohnflächen. Weiterer wichtiger Aspekt bei der Reduzierung des Risikos, insbesondere der Vermeidung von unplanmäßigen 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 Wohnwerts zielen in eine ähnliche Richtung und werden insbesondere in Wohnobjekten umgesetzt, in denen das Leerstandrisiko hoch ist.

### 3.3.6. Personal- und Organisationsrisiken

Der wirtschaftliche Erfolg der GIEAG-Gruppe hängt ganz wesentlich von den personellen Ressourcen – den Mitarbeitern – ab. Die Motivation, das Fachwissen und die Loyalität der Mitarbeiter/innen sind wesentlich für den

Erfolg von GIEAG. Die zentral leitenden Positionen im Bereich der Projektentwicklung, im Asset-Management und in der Unternehmenssteuerung sind stets mit hoch qualifizierten Mitarbeitern/innen besetzt, was ein wesentlicher Erfolgsfaktor für GIEAG ist. Auch 2018 hat sich gezeigt, dass neu zu besetzende oder freie Positionen in der GIEAG-Gruppe mit ausreichend fachkundigem Personal besetzt wurden. Das Risiko, nicht ausreichend Personalressourcen zur Verfügung zu haben, wird durch eine vorausschauende Personal- und Ressourcenplanung, inklusive einer zukunftsorientierten Personalentwicklung, reduziert.

Gleichsam ergeben sich aber auch in der Organisation Risiken, die in ihr selbst entstehen können. Sie kann ineffizient oder mangelhaft sein, Arbeitsfelder können sich überschneiden, Prozesse nicht fachgerecht abgestimmt oder aufgesetzt sein oder Kommunikationsweisen/-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 Mitarbeitern 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.

## 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.

Unter Würdigung aller einzelnen Risiken und einem möglichen kumulierten Effekt, ist das gegenwärtige Gesamtrisiko von GIEAG begrenzt. Auf Basis der derzeitigen Erkenntnisse und der Unternehmensplanung sind keine

gravierenden, über die branchenüblichen Unternehmenswagnisse hinausgehenden Risiken für die zukünftige Entwicklung oder gar den Fortbestand des Konzerns erkennbar.

## 4. PROGNOSEBERICHT

### 4.1. KÜNFTIGE WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Nach Aussage des internationalen Währungsfonds (IWF) wird die Weltwirtschaft (ohne EU) ihren Wachstumskurs auch 2019 mit recht stabilen 3,8 % weiter fortsetzen. Für die Eurozone beziehungsweise die EU28 prognostiziert die EU-Kommission ein Wachstum im laufenden Jahr von 1,3 % beziehungsweise 1,5 %. Zu bemerken gilt, dass hierbei die Prognose im Herbst für die Eurozone beziehungsweise die EU28 mit 2,0 % beziehungsweise 1,9 % noch deutlich positiver ausgefallen war.<sup>11</sup>

Für Deutschland als die größte Volkswirtschaft innerhalb der EU – laut der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute – zeichnet sich ein doch deutlich anderes Bild. „Die deutsche Wirtschaft durchläuft derzeit eine Abkühlungsphase, in der die gesamtwirtschaftliche Überauslastung zurückgeht.“ Dies führt nach konsolidierten Aussagen zu einem prognostizierten Wachstum in Deutschland von nur noch 0,8 % für das laufende Jahr. Die Vorjahresprognose für 2019 betrug an dieser Stelle noch 2,0 %.

Die langen Jahre des doch deutlichen wirtschaftlichen Aufschwungs in Deutschland sind wohl zu Ende. Dennoch gehen die Experten von einer gewissen Stabilisierung der Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2019 aus. Die Auswirkungen des Niedrigwassers im Rhein sowie der Einführung des WLTP-Standards in der Automobilindustrie und die damit verbundenen Lieferengpässe sind größtenteils überwunden. Die Prognose der Institute sieht für das Jahr 2020 wieder ein Wachstum von 1,8 % für Deutschland.<sup>12</sup>

Die Politik, die Rolle und der Einfluss der Notenbanken hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht verändert. Aufgrund der sich in den USA abschwächenden konjunkturellen Entwicklung, und insbesondere aufgrund der sich in der Eurozone deutlich eintrübenden Wachstumsaussichten, ist mit einem Anstieg der Zinsen aktuell nicht zu rechnen. Bis zu einem spürbaren Anheben der Zinsen wird voraussichtlich noch einige Zeit vergehen, weswegen Finanzmarktexperten auch von weiter sich entwickelnden Aktienkursen ausgehen, dies aber – auch aufgrund der diversen geopolitischen Themen – mit deutlich höherer Volatilität als zuvor.

Die sich derzeit deutlich ausweitenden Handelsstreitigkeiten zwischen den USA und China, die drohenden Handelsstreitigkeiten zwischen den USA und der EU, der noch immer offene Ausgang des Brexit vergrößern die Risiken für die deutsche und auch für die weltweite Konjunktur. Die vorgenannten Schwierigkeiten der Automobilindustrie und der Fachkräftemangel sind deutliche Belastungen für die deutsche Industrie. Insofern ist weiter von einer großen und recht stabilen Nachfrage nach weniger risikobehafteten Anlagen wie Immobilien auszugehen.

Nach Ansicht des Immobiliendienstleisters Jones Lang Lassalle (JLL) ist diese hohe Nachfrage nach Gewerbeimmobilien auch weiterhin vorhanden, nicht zuletzt durch den immer noch deutlichen Renditevorteil von Immobilien im Vergleich zu alternativen Anlagen wie Staatsanleihen. Dank der Rahmenbedingungen dürfte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien 2019 mit 55 bis 60 Mrd. Euro ähnlich hoch ausfallen wie 2018.

Unter anderem bulwiengesa prognostiziert auch für 2019 eine positive Entwicklung. Angesichts einer eingetrübten Gesamtkonjunktur und wachsender Kapazitätsengpässe sowohl im Baugewerbe als auch beim Marktangebot im Bestand gehen die Experten jedoch davon aus, dass das reale Preissteigerungspotenzial in den kommenden Jahren beschränkt sein wird.<sup>13</sup>

11 European Commission. (o.D.). Winter 2019 Interim Economic Forecast: Growth moderates amid high uncertainty. Abgerufen unter: [https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/economy-finance/ip096\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/economy-finance/ip096_en.pdf) (13.05.19)

12 Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V. Gemeinschaftsdiagnose Frühjahr 2019: Konjunktur deutlich abgekühlt - Politische Risiken hoch. Abgerufen unter: [https://www.diw.de/de/diw\\_01.c.618415.de/themen\\_nachrichten/gemeinschaftsdiagnose\\_fruhjahr\\_2019\\_konjunktur\\_deutlich\\_abgekuehlt\\_politische\\_risiken\\_hoch.html](https://www.diw.de/de/diw_01.c.618415.de/themen_nachrichten/gemeinschaftsdiagnose_fruhjahr_2019_konjunktur_deutlich_abgekuehlt_politische_risiken_hoch.html) (13.05.19).

#### 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 bleibt – zwei Leistungsbereiche in drei Assetklassen – als Geschäftsmodell weiter zentrale strategische Ausrichtung für GIEAG.

Der strategische Ansatz von GIEAG beruht auch im Jahr 2019 und 2020 auf den drei Säulen einer integrierten 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 2019 und darüber hinaus 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.

#### 4.3. ERWARTETE ENTWICKLUNG DER ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Auf Basis der erwarteten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, auf Grundlage der 2018 erfolgreich durch- und weitergeführten Projektentwicklungen und dem damit weiter stetigen Ausbau des Projektportfolios sowie der

notwendigen und auch durchgeführten Erweiterung der internen finanziellen und personellen Kapazitäten geht GIEAG für das Jahr 2019 von einer positiven Wertentwicklung der Gesellschaft aus.

Es ist zu erwarten, dass das Konzernjahresüberschuss für das laufende Geschäftsjahr 2019 sehr positiv ausfallen wird, wobei das Ergebnis vom Vorjahr 2018 mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht erreicht werden kann. Die Umsatzerlöse inklusive der sonstigen betrieblichen Erträge werden 2019 nicht die Größenordnungen wie im Vorjahr erreichen. Im Rahmen einer Portfoliooptimierung sind weitere sonstige betriebliche Erträge aus dem Abverkauf von Bestandsimmobilien im Geschäftsjahr 2019 geplant. Im Rahmen von geplanten oder sich im Prozess befindlichen Verkäufen wird GIEAG Fremdfinanzierungen zurückführen, was auch insgesamt – sofern keine weiteren Projekte hinzugekauft werden – zu einer Reduzierung der Verschuldung im Konzern führen wird.

Die positive Prognose basiert auf, gegenüber 2018, geplanten Erträgen aus den (Teil-)Realisierungen von Projektentwicklungen sowie aus positiven Ergebnisbeiträgen aus dem Bereich der Bestandshaltung.

Insbesondere aus geplanten beziehungsweise sich bereits im Prozess befindlichen Verkäufen von entwickelten Immobilien – wie einer Logistikimmobilie in Erfurt, der Wohnanlage Kirschgarten in Geretsried oder der Wohnanlage Forstenrieder Allee in München – erwartet GIEAG wesentliche Verkaufserträge sowie einen bedeutenden Ergebnisbeitrag.

München, 21. Mai 2019



Philipp Pferschy  
Vorstand



Thomas Männel  
Vorstand

13 bulwiengesa-Immobilienindex 1975 – 2018, wie Anm. 2.

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.

# KONZERNABSCHLUSS 2018 DER GIEAG IMMOBILEN AG, MÜNCHEN

<b>Konzernbilanz</b>	<b>30</b>
<b>Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>33</b>
<b>Entwicklung des Eigenkapitals</b>	<b>34</b>
<b>Kapitalflussrechnung</b>	<b>36</b>
<b>Anhang zum Konzernabschluss</b>	<b>38</b>
<b>Anlagenspiegel</b>	<b>47</b>
<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b>	<b>48</b>

# KONZERNBILANZ

## ZUM 31. DEZEMBER 2018

€	2018	2017
<b>AKTIVA</b>		
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	9.866,00	14.779,00
2. Geschäfts- oder Firmenwert	4.616.863,59	5.426.773,18
	4.626.729,59	5.441.552,18
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	96.687.929,66	150.323.007,63
2. technische Anlagen und Maschinen	0,00	29.927,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	328.100,61	282.522,61
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	701.815,78	475.998,75
	97.717.846,05	1.111.455,99
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	225.246,88	224.439,75
2. Genossenschaftsanteile	200,00	200,00
	225.446,88	224.639,75
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	7.659,21	15.187,01
2. in Ausführung befindliche Bauaufträge	98.295.063,39	35.990.542,87
3. geleistete Anzahlungen auf in Ausführung befindliche Bauaufträge	11.090.000,00	0,00
4. fertige Erzeugnisse und Waren	26.238.351,27	26.229.800,68
5. geleistete Anzahlungen auf fertige Erzeugnisse und Waren	0,00	500.000,00
	135.631.073,87	62.735.530,56
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.897.654,77	4.710.099,01
2. sonstige Vermögensgegenstände	7.369.710,01	4.687.144,71
	9.267.364,78	9.397.243,72
III. Wertpapiere		
sonstige Wertpapiere	26.323.804,37	1.086.641,14
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	27.232.668,67	12.071.999,60
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	1.315.872,25	1.052.045,02
	<b>302.340.806,46</b>	<b>243.121.107,96</b>



€	2018	2017
<b>PASSIVA</b>		
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital eigene Anteile	4.200.000,00	4.200.000,00
eigene Anteile	35.595,00-	44.950,00-
eingefordertes Kapital	4.164.405,00	4.155.050,00
II. Kapitalrücklage	166.511,60	93.366,60
III. Gewinnrücklagen		
1. gesetzliche Rücklage	443.434,29	443.434,29
2. Konzern-Gewinnrücklagen	7.652.527,56	7.652.527,56
	8.095.961,85	8.095.961,85
IV. Bilanzgewinn (Vj. Bilanzverlust)	22.912.405,67	2.864.485,99-
V. Anteile anderer Gesellschafter	774.810,10	1.000.898,50
VI. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	15.370.048,86	26.567.201,51
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	7.180.357,00	1.131.059,00
2. sonstige Rückstellungen	7.458.846,97	4.168.391,37
	14.639.203,97	5.299.450,37
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	193.878.969,22	142.693.358,19
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	19.407.058,46	4.542.879,60
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.798.860,08	5.616.112,01
4. sonstige Verbindlichkeiten	8.129.199,15	30.518.958,19
	224.214.086,91	183.371.307,99
- davon aus Steuern Euro 423.447,11 (Euro 848.329,42)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 2.001,04 (Euro 0,00)		
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	23.149,56	14.023,71
<b>E. Passive latente Steuern</b>	11.980.222,94	17.388.333,42ww
	<b>302.340.806,46</b>	<b>243.121.107,96</b>



MAYLIVING, Stuttgart

# KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2018

€	2018	2017
1. Umsatzerlöse	11.445.987,17	22.788.138,46
2. Erhöhung (Vj. Verminderung) des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	81.000,00	5.201.191,28-
3. Erhöhung des Bestands in Ausführung befindlicher Bauaufträge	735.354,25	221.711,95
4. sonstige betriebliche Erträge	41.385.815,69	880.238,15
- davon Erträge aus der Währungsumrechnung Euro 109,96 (Euro 0,00)		
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	38.870,93	51.600,57
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	5.587.114,98	3.193.357,21
	5.625.985,91	3.244.957,78
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.649.076,21	1.676.801,74
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	268.020,41	198.917,69
	2.917.096,62	1.875.719,43
7. Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.308.806,96	3.668.639,37
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	8.163.195,57	5.465.649,99
- davon Aufwendungen aus der Währungsumrechnung Euro 0,00 (Euro 27,23)		
9. Erträge aus Beteiligungen	807,13	10.648,95
- davon aus verbundenen Unternehmen Euro 807,13 (Euro 10.648,95)		
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	325.187,24	167.049,93
- davon Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen Euro 53.387,51 (Euro 1.247,71)		
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	503.896,76	2.739,28
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.331.790,36	5.111.596,15
- davon Zinsaufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen Euro 22.159,24 (Euro 0,00)		
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.054.188,67	830.240,18
- davon Erträge aus der Zuführung und Auflösung latenter Steuern Euro 5.386.915,28 (Euro 278.306,94)		
14. Ergebnis nach Steuern	27.069.190,63	1.332.946,02-
15. sonstige Steuern	28.406,17	27.549,45
16. Jahresüberschuss (Vj. Jahresfehlbetrag)	27.040.784,46	1.360.495,47-
17. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	2.864.485,99	246.875,96
18. Einstellungen in Gewinnrücklagen in die gesetzliche Rücklage	0,00	110.490,14
19. Ausschüttung	1.495.818,00	997.212,00
20. Auf nicht beherrschende Anteile entfallender Gewinn (Vj. Verlust)	231.925,20	149.412,42-
<b>21. Bilanzgewinn (Vj. Bilanzverlust)</b>	<b>22.912.405,67</b>	<b>2.864.485,99-</b>

## ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS

	Eigenkapital des Mutterunternehmens						
	(Korrigiertes) Gezeichnetes Kapital			Rücklagen			
	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Summe	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen		Summe
Summe	Summe	Summe		Gesetzliche Rücklage	andere Gewinnrück- lagen		
€							
Stand am 01.01.2018	4.200.000,00	-44.950,00	4.155.050,00	93.366,60	443.434,29	7.652.527,56	8.095.961,85
Kapitalerhöhung- oder herab- setzung	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
Einstellung in beziehungsweise Entnahme aus Rücklagen	0,00	0,00	0,00	73.145,00			0,00
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
Sonstige Veränderungen	0,00	9.355,00	9.355,00	0,00			0,00
Änderungen des Konsolidie- rungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
Konzernjahresergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
Stand am 31.12.2018	4.200.000,00	-35.595,00	4.164.405,00	166.511,60	443.434,29	7.652.527,56	8.095.961,85

## Nicht beherrschende Anteile

## Gesamt

	Konzern-Bilanz- ergebnis, wel- ches der GIEAG AG zuzurechnen ist		Nicht beherr- schende Anteile vor Jahres- ergebnis	Konzern- Jahresergebnis, welches anderen Gesellschaftern zuzurechnen ist		Passiver Unterschieds- betrag aus der Eigenkapital- konsolidierung	
<b>Summe</b>		<b>Summe</b>			<b>Summe</b>		
8.189.328,45	-2.864.485,99	-2.864.485,99	853.104,33	147.794,17	1.000.898,50	26.567.201,51	37.047.992,47
0,00		0,00			0,00		0,00
73.145,00		0,00			0,00	-11.218.108,47	-11.144.963,47
0,00	-1.495.818,00	-1.495.818,00			0,00		-1.495.818,00
0,00		0,00	8.921,74		8.921,74		18.276,74
0,00		0,00	-3.084,94		-3.084,94	20.955,82	17.870,88
0,00	27.272.709,66	27.272.709,66		-231.925,20	-231.925,20		27.040.784,46
8.262.473,45	22.912.405,67	22.912.405,67	858.941,13	-84.131,03	774.810,10	15.370.048,86	51.484.143,08

## KAPITALFLUSSRECHUNG ZUM 31. DEZEMBER 2018

T€	2018	2017
<b>1 Periodenergebnis</b>	27.041	-1.360
2 +/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.309	3.669
3 +/- Zunahme/Abnahme der sonstigen Rückstellungen	3.290	2.402
4 +/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-11.218	-558
5 +/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus LuL sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-63.350	-37.237
6 +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus LuL sowie anderer Passiva	11.153	4.187
7 +/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-18.545	1
8 +/- Aufwendungen/Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
9 + Einzahlungen im Zusammenhang mit Erträgen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
10 - Auszahlungen im Zusammenhang mit Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
11 +/- Zinsaufwendungen/-erträge	4.007	4.945
12 +/- Sonstige Beteiligungserträge	503	-8
13 +/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	2.054	830
14 +/- Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-1.190	-1.807
<b>15 = Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-42.946</b>	<b>-24.937</b>
1 + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	0
2 - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-4	-14
3 + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	54.161	11
4 - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.577	-22.085
5 + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	0
6 - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0
7 + Einzahlungen aus Abgängen aus dem Konsolidierungskreis	7.039	0
8 - Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	0	0
9 + Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	909	0
10 - Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-25.237	-234
11 + Einzahlungen im Zusammenhang mit Erträgen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
12 - Auszahlungen im Zusammenhang mit Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
13 + Erhaltene Zinsen	325	167
14 + Erhaltene Dividenden	0	0
<b>15 = Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>34.616</b>	<b>-22.155</b>

T€	2018	2017
1 + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	0	0
2 + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung von anderen Gesellschaftern	0	0
3 - Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzung an Gesellschafter des Mutterunternehmens	0	0
4 - Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzung an andere Gesellschafter	0	0
5 + Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	65.038	76.202
6 - Auszahlungen aus der Rücknahme von Anleihen und der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-35.572	-20.887
7 + Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	0	0
8 + Einzahlungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
9 - Auszahlungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
10 - Gezahlte Zinsen	-4.332	-5.112
11 - Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-1.496	-997
12 - Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter	0	0
<b>13 = Casflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>23.638</b>	<b>49.206</b>
1 Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	15.308	2.114
2 +/- Wechselkurs-, konsolidierungskreis- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	0
3 + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	11.914	9.800
<b>4 = Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>27.222</b>	<b>11.914</b>

# ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

## 31. DEZEMBER 2018

### I. Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss und zum Konzernabschlussstichtag

Die Geschäftstätigkeit der GIEAG Immobilien AG, München (Muttergesellschaft), ist der Erwerb, die Bebauung, Vermietung und Verwertung von Gewerbeobjekten aller Art. Ferner besteht die Geschäftstätigkeit im Halten von Beteiligungen 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 von der Pflicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses gemäß § 293 HGB befreit.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 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 Vorjahr fortgeführt.

### II. Angaben zum Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben der Muttergesellschaft die direkt gehaltenen inländischen Tochterunternehmen einbezogen. Über die GIEAG Wohnen GmbH werden die Enkeltochterunternehmen Wohnbau Gaggenau GmbH, GIEAG Projekt 100 GmbH, GIEAG Projekt 220 GmbH, GIEAG Projekt 250 GmbH und GIEAG Projekt 280 GmbH einbezogen. Zu diesem Zweck wird ein Teilkonzern für die GIEAG Wohnen GmbH erstellt. Die im Geschäftsjahr 2018 neu gegründete GIEAG Projekt 330 GmbH (Ururenkelunternehmen) wird mit der im Geschäftsjahr 2017 gegründeten GIEAG Projekt 320 GmbH (Urenkelunternehmen) zu einem Teilkonzern zusammengefasst, dieser wird mit der GIEAG Projekt 310 GmbH (Enkelunternehmen) zu einem weiteren Teilkonzern zusammengefasst. Dieser Teilkonzern wird über den Teilkonzern der GIEAG Projekt 230 GmbH in den Konzernabschluss einbezogen. Die Konsolidierung erfolgt im Rahmen einer Vollkonsolidierung.

Eine 50%ige Beteiligung der GIEAG Wohnen GmbH an der Seniorenwohnungen Luisenstraße Gaggenau GbR mbH wird aufgrund von Unwesentlichkeit für den Gesamtkonzern weder in den Teilkonzern der GIEAG Wohnen GmbH noch in den Gesamtkonzern konsolidiert. Die Beteiligung an der Seniorenwohnungen Luisenstraße Gaggenau GbR mbH wird in der Konzernbilanz als Aktivposten im Finanzanlagevermögen als „Anteile an verbundenen Unternehmen“ ausgewiesen.

Als ausländisches Tochterunternehmen wird die Logistik Schkeuditz Errichtungs und Verwaltungs B.V. einbezogen, welche im Geschäftsjahr erworben wurde.



Folgende Tochterunternehmen werden im Wege der Vollkonsolidierung zum 31. Dezember 2018 in den Konzernabschluss einbezogen:

Firma, Sitz	Beteiligung in %
GIEAG Wohnen GmbH, Deisenhofen	100,00
Wohnbau Gaggenau GmbH, Gaggenau *	100,00
GIEAG Projekt 100 GmbH, Deisenhofen *	100,00
GIEAG Projekt 220 GmbH, Deisenhofen *	100,00
GIEAG Projekt 250 GmbH, Deisenhofen *	100,00
GIEAG Projekt 280 GmbH, Deisenhofen *	100,00
GIEAG Projekt 230 GmbH, Deisenhofen	100,00
GIEAG Projekt 310 GmbH, Deisenhofen **	94,90
GIEAG Projekt 320 GmbH, Deisenhofen ***	94,90
GIEAG Projekt 330 GmbH, Deisenhofen ****	94,90
Gewerbe Immobilien Errichtungs- und Verwaltungs Oasis II GmbH (i.L.), Deisenhofen	100,00
Logistik Schkeuditz Errichtungs und Verwaltungs B.V., Maastricht	89,00
GIEAG Projekt 110 GmbH, Deisenhofen	100,00
GIEAG Projekt 120 GmbH, Deisenhofen	100,00
GIEAG Projekt 130 GmbH, Deisenhofen	100,00
GIEAG Projekt 140 GmbH, Deisenhofen	100,00
GIEAG Projekt 160 GmbH, Gaggenau	100,00
GIEAG Projekt 170 GmbH, Deisenhofen	100,00
GIEAG Projekt 180 GmbH, Deisenhofen	100,00
GIEAG Projekt 190 GmbH, Deisenhofen	100,00
GIEAG Projekt 260 GmbH, Deisenhofen	100,00
GIEAG Projekt 270 GmbH, Deisenhofen	100,00
GIEAG Projekt 290 GmbH, Deisenhofen	90,00
GIEAG Projekt 300 GmbH, Deisenhofen	100,00

\* Enkeltochter zur GIEAG Immobilien AG über Tochtergesellschaft GIEAG Wohnen GmbH

\*\* Enkeltochter zur GIEAG Immobilien AG über Tochtergesellschaft GIEAG Projekt 230 GmbH

\*\*\* Urenkeltochter zur GIEAG Immobilien AG über Enkelgesellschaft GIEAG Projekt 310 GmbH

\*\*\*\* Urenkeltochter zur GIEAG Immobilien AG über Urenkelgesellschaft GIEAG Projekt 320 GmbH

Folgende Tochterunternehmen werden nicht in den Konzernabschluss einbezogen:

Firma, Sitz	Beteiligung in %
Seniorenwohnungen Luisenstraße Gaggenau GbR mbH, Gaggenau *	50,00

\* Enkeltochter zur GIEAG Immobilien AG über Tochtergesellschaft GIEAG Wohnen GmbH; nicht in den Konzernabschluss konsolidiert.

Bilanzstichtag aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften ist der 31. Dezember 2018.

Neu einbezogen wird im Geschäftsjahr 2018 die neu gegründete GIEAG Projekt 330 GmbH, eine 100%ige Tochtergesellschaft der GIEAG Projekt 320 GmbH und Enkelgesellschaft der GIEAG Projekt 310 GmbH. In den Konzern wird diese daher in Höhe der Beteiligungsquote von 94,9 % an der GIEAG Projekt 310 GmbH einbezogen. Außerdem hinzugekommen ist die im Geschäftsjahr 2018 erworbene Logistik Schkeuditz Errichtungs und Verwaltungs B.V. mit einer Beteiligungsquote von 89 %.

#### Wesentliche Änderungen im Konsolidierungskreis

Im Vorjahr waren in den Konzern die GIEAG Projekt 200 GmbH, Deisenhofen, sowie die GIEAG Projekt 240 GmbH, Deisenhofen, beide mit einer Beteiligung in Höhe von 100,00 % seitens der GIEAG Immobilien AG, in den Konzernabschluss im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen.

Die Beteiligung an der GIEAG Projekt 200 GmbH entfiel aufgrund einer innerkonzernlichen Verschmelzung auf die Muttergesellschaft. Die GIEAG Projekt 240 GmbH wurde nach Entfall der Beteiligung im Geschäftsjahr 2018 endkonsolidiert. Die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns wird nachfolgend dargestellt.

Die GIEAG Projekt 240 GmbH wurde im Rahmen eines Share-Deals durch die GIEAG Immobilien AG veräußert. Im Bereich der Konzernbilanz ist daher im Wesentlichen der Abgang eines im Umlaufvermögen befindlichen bebauten Grundstücks sowie der Abgang der dazu gehörenden Verbindlichkeit gegenüber Kreditinstituten zu verzeichnen. Da es sich aus Konzernsicht um die Veräußerung von Einzelwirtschaftsgütern handelt, wird das Ergebnis unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

#### Wesentliche Veränderungen von Konzernbilanz und Konzerngewinn- und Verlustrechnung:

Bilanzposten	Auswirkung TEUR
Vorratsvermögen	-11.563
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	-11.043
<b>GuV-Posten</b>	
sonstige betriebliche Erträge	7.038

#### III. Angaben zu den Konsolidierungsmethoden

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

Die Muttergesellschaft ist bis auf nachfolgend genannte Ausnahmen an den Tochterunternehmen zu 100 % beteiligt. An der GIEAG Projekt 290 GmbH hält sie 90 %. An der Logistik Schkeuditz Errichtungs und Verwaltungs B.V. ist sie mit 89 % beteiligt. Die GIEAG Projekt 230 GmbH ist an der GIEAG Projekt 310 GmbH zu 94,9 % beteiligt. Die Konsolidierung erfolgt im Rahmen einer Vollkonsolidierung mit Ausweis der Minderheitenanteile.

Die dem Mutterunternehmen gehörenden Anteile an den einbezogenen Tochterunternehmen werden mit dem auf diese Anteile entfallenden Betrag des Eigenkapitals der Tochterunternehmen verrechnet (§ 301 Abs. 1 Satz 1 HGB).

Für die Enkelgesellschaften wird auf Ebene des Tochterunternehmens, das diese Beteiligungen jeweils hält, ein Teilkonzern erstellt. Für die Urenkelgesellschaft wird auf Ebene des Enkelunternehmens, das diese Beteiligungen jeweils hält, ein Teilkonzern erstellt. Für die Ururenkelgesellschaft wird auf Ebene des Urenkelunternehmens, das diese Beteiligung jeweils hält, ein Teilkonzern erstellt. Das Eigenkapital wurde mit dem Betrag angesetzt, der dem Zeitwert der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände und Schulden entspricht. Das aufzurechnende Eigenkapital der Tochter-, Enkel-, Urenkel- beziehungsweise Ururenkelgesellschaften 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 weggelassen.

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. Dezember 2018 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 aktivischen 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 beziehungsweise 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.

Die **Wertpapiere des Umlaufvermögens** sind mit dem Kurswert des Bilanzstichtages beziehungsweise höchstens mit den Anschaffungskosten bilanziert.

Beim **Kassenbestand** und 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.

## V. Erläuterungen zur Konzernbilanz

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

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

Die **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** haben in Höhe von TEUR 3.667 (Vj. TEUR 3.655) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** setzen sich im Wesentlichen aus abgegrenzten Finanzierungsnebenkosten zusammen.

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

Im Geschäftsjahr wurden 9.355 eigene Stückaktien im rechnerischen Nennwert von EUR 9.355,00 mit einem Anteil am Grundkapital von 0,2 % für Mitarbeiterbeteiligungen verwendet.

Die Berichtsgesellschaft hält zum Bilanzstichtag 35.595 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 er-

worben. Der rechnerische Nennwert der eigenen Anteile beträgt zum Bilanzstichtag EUR 35.595,00. Der Anteil am Grundkapital zum Bilanzstichtag beträgt 0,9 %.

Im Berichtsjahr wurden EUR 73.145,00 in die [Kapitalrücklage](#) eingestellt.

Im [Bilanzgewinn](#) ist ein Konzern-Verlustvortrag in Höhe von TEUR 2.864 enthalten.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 21.07.2016 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 20.07.2021 um insgesamt bis zu TEUR 2.100 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital). Den Aktionären ist dabei ein Bezugsrecht einzuräumen. Das Bezugsrecht der Aktionäre kann hierbei unter Zustimmung des Aufsichtsrats ausgeschlossen werden.

Im Konzerneigenkapital sind TEUR 15.370 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 Unterschiedsbeträge, welche durch Bildung von stillen Reserven vor der Erstkonsolidierung der jeweiligen Tochtergesellschaft entstanden sind. Im Geschäftsjahr wurden TEUR 11.218 erfolgswirksam – korrespondierend zu den Wertentwicklungen der jeweiligen neu bewerteten Aktiva – als Ertrag aufgelöst. Der Ausweis erfolgte unter den sonstigen betrieblichen Erträgen. Hinsichtlich der Auswirkungen der Änderungen des Konsolidierungskreises verweisen wir auf die Ausführungen unter II.

Die sonstigen [Rückstellungen](#) enthalten im Wesentlichen Kosten für Planungs- und Bauleistungen (TEUR 4.434), Mietgarantien (TEUR 1.239), Rechtsanwalts- und Prozesskosten (TEUR 100), Tantiemen und Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 934), Provisionen (TEUR 88), Kosten für Jahresabschluss und Prüfung (TEUR 247) sowie Rückbaukosten (TEUR 220). Die übrigen Rückstellungen betragen TEUR 197.

#### Die Verbindlichkeiten weisen folgende Restlaufzeiten auf:

	Gesamt	Restlaufzeit		davon
		bis 1 Jahr	größer 1 Jahr	größer 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	193.879	42.826	151.053	27.110
Vorjahr	142.693	27.892	114.801	24.831
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	19.407	19.407	0	0
Vorjahr	4.543	0	4.543	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.799	2.799	0	0
Vorjahr	5.616	5.616	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	8.129	3.440	4.689	0
Vorjahr	30.519	21.597	8.922	3.758
<b>Summe</b>	<b>224.214</b>	<b>68.472</b>	<b>155.742</b>	<b>27.110</b>
Vorjahr	183.371	55.105	128.266	28.589

Zur Sicherung der Konzernverbindlichkeiten bestehen Sicherheiten an konzernfremde Dritte in Höhe von gesamt TEUR 194.579 (Vj. TEUR 162.315). 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 01.01.2018	Veränderung 2018	Stand 31.12.2018
TEUR	TEUR	TEUR
17.388	-5.408	11.980

## VI. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse setzten sich zusammen aus TEUR 5.359 (Vj. TEUR 4.591) Erlöse aus der Vermietung von Wohnimmobilien und aus TEUR 4.943 (Vj. TEUR 11.243) aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien. In Höhe von TEUR 736 (Vj. TEUR 594) handelt es sich um Umsatzerlöse aus dem Abverkauf von Wohnimmobilien sowie in Höhe von TEUR 12 (Vj. TEUR 6.100) um den Abverkauf von Gewebeobjekten. Im Übrigen wurden TEUR 397 (Vj. TEUR 259) aus der Erbringung von Servicedienstleistungen ausgewiesen.

## VII. Sonstige Angaben

Der Konzern beschäftigte im Geschäftsjahr 2018 durchschnittlich 29,25 Arbeitnehmer, davon 6,25 geringfügig Beschäftigte und Werkstudenten.

Dem Vorstand der Muttergesellschaft gehörten im Geschäftsjahr 2018 folgende Personen an:

- Herr Philipp Pferschy, m.a. hsg, München
- Herr Thomas Männel, Dipl.-Betriebswirt, München

Der Aufsichtsrat der Muttergesellschaft gehörten die folgenden Personen an:

- Herr Dr. Oscar Kienzle, Unternehmer und Stiftungsvorstand, Kirchberg/Tirol (Österreich) (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 80 und besteht ausschließlich aus Abschlussprüfungsleistungen. Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen, den zum 31.12.2018 ausgewiesenen Bilanzgewinn des Mutterunternehmens in Höhe von EUR 3.331.524,00 auszuschütten und den Restbetrag in Höhe von EUR 35.964.590,33 auf neue Rechnung vorzutragen.

### VIII. Ergänzende Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde auf Grundlage der Konzernbilanz zum 31.12.2018 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 2018) der Muttergesellschaft sowie der einbezogenen Tochterunternehmen.

Die unter II. beschriebenen Veränderungen des Konsolidierungskreises wirkten sich positiv mit TEUR 7.039 auf den Cashflow aus der Investitionstätigkeit aus.

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:

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
Kassenbestand, Bankguthaben	-5.408	11.980
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.233	12.073
= Finanzmittelfonds	27.222	11.914

### IX. Ergänzende Angaben zum Konzern-Eigenkapitalspiegel

Zum Bilanzstichtag 31.12.2018 standen den Gesellschaftern der Muttergesellschaft TEUR 39.296 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 Gewinnvorträge, welche während der Dauer der Beteiligung des Mutterunternehmens, jedoch vor dem Zeitpunkt der Erstkonsolidierung, entstanden sind.

München, 13. Mai 2019



Philipp Pferschy  
Vorstand



Thomas Männel  
Vorstand

# ANLAGENSPIEGEL ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2018

	Anschaffungskosten							Stand 31.12.2018
	Stand	Zugang aus Neubewertung	Stand nach Neubewertung	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge		
	01.01.2018	01.01.2018	01.01.2018	2018	2018	2018		
€								
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
1.	entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	30.675,87	0,00	30.675,87	4.417,81	0,00	0,00	35.093,68
2.	Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	6.506.841,07	6.506.841,07	61.935,82	0,00	0,00	6.568.776,89
<b>Summe immaterielle Vermögensgegenstände</b>		30.675,87	6.506.841,07	6.537.516,94	66.353,63	0,00	0,00	6.603.870,57
<b>II. Sachanlagen</b>								
1.	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	117.463.082,03	45.938.106,42	163.401.188,45	1.653.569,47	530.814,32	57.486.598,16	108.098.974,08
2.	Technische Anlagen u. Maschinen	79.003,83	0,00	79.003,83	0,00	0,00	79.003,83	0,00
3.	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	445.215,49	0,00	445.215,49	166.832,62	0,00	55.615,86	556.432,25
4.	geleistete Anzahlungen	475.998,75	0,00	475.998,75	756.631,35	-530.814,32	0,00	701.815,78
<b>Summe Sachanlagen</b>		118.463.300,10	45.938.106,42	164.401.406,52	2.577.033,44	0,00	57.621.217,85	109.357.222,11
<b>III. Finanzanlagen</b>								
1.	Beteiligungen	224.439,75	0,00	224.439,75	807,13	0,00	0,00	225.246,88
2.	Genossenschaftsanteile	200,00	0,00	200,00	0,00	0,00	0,00	200,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>		224.639,75	0,00	224.639,75	807,13	0,00	0,00	225.446,88
<b>Summe Anlagevermögen</b>		118.718.615,72	52.444.947,49	171.163.563,21	2.644.194,20	0,00	57.621.217,85	116.186.539,56



<b>Abschreibungen</b>					<b>Buchwerte</b>		
Stand	Zugänge	Minderheiten- anteile	Abgänge	Stand	Stand	Abgänge	Stand
01.01.2018	2018	2018	2018	31.12.2018	31.12.2018	2018	31.12.2017
15.896,87	9.330,81	0,00	0,00	25.227,68	9.866,00	0,00	14.779,00
1.080.067,89	871.845,41	0,00	0,00	1.951.913,30	4.616.863,59	0,00	5.426.773,18
1.095.964,76	881.176,22	0,00	0,00	1.977.140,98	4.626.729,59	0,00	5.441.552,18
13.078.180,83	2.329.006,49	12.273,46	4.008.416,36	11.411.044,42	96.687.929,66	53.478.181,80	150.323.007,62
49.076,83	3.790,63	0,00	52.867,46	0,00	0,00	26.136,37	29.927,00
162.692,88	94.833,62	0,00	29.194,86	228.331,64	328.100,61	26.421,00	282.522,61
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	701.815,78	0,00	475.998,75
13.289.950,54	2.427.630,74	12.273,46	4.090.478,68	11.639.376,06	97.717.846,05	53.530.739,17	151.111.455,98
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	225.246,88	0,00	224.439,75
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200,00	0,00	200,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	225.446,88	0,00	224.639,75
14.385.915,30	3.308.806,96	12.273,46	4.090.478,68	13.616.517,04	102.570.022,52	53.530.739,17	156.777.647,91

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES 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 2018 und der Konzern-Gewinn und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

## Grundlage für die Prüfungsurteile

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

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht**

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

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

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

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts**

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen beziehungsweise das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unsere Prüfungsurteile zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.

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

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

Grünwald b. München, den 23. Mai 2019

**LKC TREUBEG mbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
**Steuerberatungsgesellschaft**

Dr. Stefan Berz	Thomas Altenhofer
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer



# EINZELABSCHLUSS 2018 DER GIEAG IMMOBILIEN AG, MÜNCHEN

<b>Bilanz</b>	<b>54</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>56</b>
<b>Anhang zum Einzelabschluss</b>	<b>57</b>
<b>Verbindlichkeitspiegel</b>	<b>61</b>
<b>Kapitalflussrechnung</b>	<b>62</b>
<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b>	<b>63</b>

# BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018

AKTIVA	31.12.2018 Euro	31.12.2017 Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	8.997,00	14.779,00
II. Sachanlagen		
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	327.104,61	281.340,61
2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	8.113,18	0,00
	335.217,79	281.340,61
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.765.691,31	2.742.723,67
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte		
1. in Ausführung befindliche Bauaufträge	932.334,00	792.334,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.790.143,12	219.139,78
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	16.778.290,88	15.873.186,21
3. sonstige Vermögensgegenstände	6.879.631,85	2.663.445,68
	25.448.065,85	18.755.771,67
III. Wertpapiere		
1. sonstige Wertpapiere	26.323.804,37	235.443,34
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		
	5.485.570,72	2.917.538,64
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	16.420,03	17.416,99
	<b>62.316.101,07</b>	<b>25.757.347,92</b>



<b>PASSIVA</b>	31.12.2018 Euro	31.12.2017 Euro
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	4.200.000,00	4.200.000,00
eigene Anteile	35.595,00	44.950,00
eingefrorenes Kapital	4.164.405,00	4.155.050,00
II. Kapitalrücklage	166.511,60	93.366,60
III. Gewinnrücklagen		
1. gesetzliche Rücklagen	443.434,29	443.434,29
IV. Bilanzgewinn	39.296.114,33	3.626.002,48
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	5.243.294,00	0,00
2. sonstige Rückstellungen	2.503.045,26	785.692,50
	7.746.339,26	785.692,50
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	186.719,16	2.176.228,29
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	444.158,51	252.071,69
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.608.555,10	11.288.557,64
4. sonstige Verbindlichkeiten	259.863,82	2.936.944,43
	10.499.296,59	16.653.802,05
- davon aus Steuern Euro 43.629,31 (Euro 245.039,68)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 2.499,04 (Euro 600,00)		
	<b>62.316.101,07</b>	<b>25.757.347,92</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2018

€	2018	2017
1. Umsatzerlöse	4.273.445,79	3.806.879,50
2. Sonstige betriebliche Erträge - davon Erträge aus der Währungsumrechnung Euro 10 9,96 (Euro 0,00)	32.331.655,06	112.981,72
3. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	156.729,31	401.363,35
4. Personalaufwand a) Löhne und Gehälter b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.630.532,10 262.020,29 2.892.552,39	1.671.293,74 197.276,20 1.868.569,94
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	102.939,63	59.134,84
6. sonstige betriebliche Aufwendungen - davon Aufwendungen aus der Währungsumrechnung Euro 0,00 (Euro 27,23)	2.399.499,98	1.215.640,51
7. Erträge aus Beteiligungen	6.300.324,73	2.282.394,00
8. Zuschreibungen auf Finanzanlagen	370.000,00	0,00
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen Euro 352.404,65 (Euro 319.078,89) - davon Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen Euro 2.200,00 (Euro 0,00)	461.834,15	374.884,97
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	503.896,76	374.884,97
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen Euro 240.776,01 (Euro 230.754,33) - davon Zinsaufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen Euro 20.911,53 (Euro 0,00)	512.558,39	818.507,92

12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,20	0,58
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>37.169.083,47</b>	<b>2.212.957,69</b>
14. sonstige Steuern	3.153,62	3.154,82
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>37.165.929,85</b>	<b>2.209.802,87</b>
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	3.626.002,48	2.523.901,75
17. Einstellungen in Gewinnrücklagen in die gesetzliche Rücklage	0,00	110.490,14
18. Ausschüttung	1.495.818,00	997.212,00
<b>19. Bilanzgewinn</b>	<b>39.296.114,33</b>	<b>3.626.002,48</b>

## ANHANG ZUM ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2018

### 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 31.12.2018 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 beziehungsweise den voraussichtlichen Restnutzungsdauern. Die geringwertigen Wirtschaftsgüter wurden im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben.

Das Finanzanlagevermögen ist mit den Anschaffungskosten beziehungsweise mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert. Im Berichtsjahr wurde eine Zuschreibung auf das Finanzanlagevermögen wegen Wegfall der Wertminderung gemäß § 253 Abs. 5 HGB vorgenommen.

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 beziehungsweise mit dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert ausgewiesen. Erkennbare Einzelrisiken wurden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens sind unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips mit dem Kurswert beziehungsweise als Höchstwert mit den Anschaffungskosten bilanziert.

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	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr, Euro	davon Restlaufzeit größer 1 Jahr, Euro
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.790.143,12	0,00
Vorjahr	219.139,78	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	16.778.290,88
Vorjahr	0,00	15.873.186,21
Sonstige Vermögensgegenstände	3.425.056,28	3.454.575,57
Vorjahr	610.485,60	2.052.960,08
<b>Gesamt</b>	<b>5.215.199,40</b>	<b>20.232.866,45</b>
Vorjahr	829.625,38	17.926.146,29

Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen in Höhe von TEUR 1.339 (Vj. TEUR 1.243) Mitzugehörigkeiten zu den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von TEUR 15.439 (Vj. TEUR 14.630) 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:

Bilanzgewinn zum 31.12.2017	Euro	3.626.002,48
Jahresüberschuss 2018	Euro	37.165.929,85
Ausschüttung 2018	Euro	-1.495.818,00
<b>Bilanzgewinn zum 31.12.2018</b>	<b>Euro</b>	<b>39.296.114,33</b>

Im Geschäftsjahr erfolgte eine Verschmelzung der GIEAG Projekt 200 GmbH in die GIEAG Immobilien AG zum 12.07.2018. Hieraus resultiert ein Verschmelzungsgewinn in Höhe von Euro 29.154.635,04. Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen, den zum 31. Dezember 2018 ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von Euro 3.331.524,00 auszuschütten und den Restbetrag in Höhe von Euro 35.964.590,33 auf neue Rechnung vorzutragen.

Im Geschäftsjahr wurden 9.355 eigene Stückaktien im rechnerischen Nennwert von Euro 9.355,00 mit einem Anteil am Grundkapital von 0,2 % für Mitarbeiterbeteiligungen verwendet. Die Berichtsgesellschaft hält zum Bilanzstichtag 35.595 (Vj. 44.950) eigene Stückaktien zur Gewinnung strategischer Investoren sowie zur Finanzierung von Akquisitionen (§ 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG), für die sie im Juli 2013 und Januar 2012 erworben hat. Der rechnerische Nennwert der eigenen Anteile beträgt zum Bilanzstichtag Euro 35.595,00 (Vj. Euro 44.950,00). Der Anteil am Grundkapital zum Bilanzstichtag beträgt 0,9 % (Vj. 1,1 %). Im Berichtsjahr wurden Euro 73.145,00 in die Kapitalrücklage eingestellt.

Bei den **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** bestehen in voller Höhe Mitzugehörigkeiten zu den sonstigen Verbindlichkeiten.

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

#### V. Haftungsverhältnisse

I. S. d. § 251 HGB bestanden zum Bilanzstichtag gegenüber Darlehensgebern zugunsten von verbundenen Unternehmen Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen sowie Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von insgesamt TEUR 26.450 (Vj. TEUR 17.940). Aufgrund der wirtschaftlich stabilen Situation der Unternehmen rechnet die Gesellschaft derzeit nicht mit einer Inanspruchnahme.

Die GIEAG Immobilien AG hat ihre Anteile an der GIEAG Projekt 110 GmbH, an der GIEAG Projekt 170 GmbH und an der GIEAG Projekt 270 GmbH zur Sicherung der Darlehensverbindlichkeiten an die darlehensgebende Bank verpfändet.

#### VI. Sonstige Pflichtangaben

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2018 durchschnittlich 24,75 Arbeitnehmer.

#### Organmitglieder

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

Herr Philipp Pferschy, m. a. hsg, München

Herr Thomas Männel, Dipl.-Betriebswirt, München

Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an:

Herr Dr. Oscar Kienzle, Stiftungsvorstand, Kirchberg/Tirol (Österreich) (Vorsitzender)

Herr Alexander Pferschy, Dipl.-Ing., München (stellvertretender Vorsitzender)

Herr Günter Koller, Rechtsanwalt, München

München, 23. April 2019



Philipp Pferschy  
Vorstand



Thomas Männel  
Vorstand

## VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2018

Art der Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit		
		Euro	bis 1 Jahr, Euro	1 - 5 Jahre, Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	186.719,16	35.043,87	151.675,29	0,00
Vorjahr	2.176.228,29	2.107.174,81	69.053,48	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	444.158,51	444.158,51	0,00	0,00
Vorjahr	252.071,69	252.071,69	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.608.555,10	0,00	9.608.555,10	0,00
Vorjahr	11.288.557,64	0,00	11.288.557,64	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	259.863,82	59.863,82	200.000,00	0,00
Vorjahr	2.936.944,43	462.077,43	2.474.867,00	0,00
	<b>10.499.296,59</b>	<b>539.066,20</b>	<b>9.960.230,39</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr	16.653.802,05	2.821.323,93	13.832.478,12	0,00

## KAPITALFLUSSRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2018

Jahr	2018	2017	Veränderung
Einheit	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Periodenergebnis</b>	<b>37.166</b>	<b>2.210</b>	<b>34.956</b>
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	103	59	44
+ Zunahme der Rückstellungen	186	369	-183
- sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-3.161	-19	-3.142
+/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.591	-1.355	2.946
+/- Abnahme /Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-6.028	28	-6.056
+ Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	3	1	2
+ Zinsaufwendungen	35	444	-409
- sonstige Beteiligungserträge	0	-2.282	2.282
- Erträge aus außerordentlichen Posten	-29.155	0	-29.155
- Ertragsteuerzahlungen	-433	-338	-95
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>307</b>	<b>-883</b>	<b>1.190</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	23	10	13
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-178	-156	-22
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	27	0	27
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1.706	0	-1.706
- Einzahlungen aus Kapitalrückzahlungen aus dem Finanzanlagevermögen	1.027	1.718	-691
+ Einzahlungen aus Verschmelzung	33.002	0	33.002
- Auszahlungen für Investitionen in Wertpapieren	-26.087	0	-26.087
+ erhaltene Zinsen	460	375	85
+ erhaltene Dividenden	0	2.282	-2.282
<b>= Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>6.568</b>	<b>4.229</b>	<b>2.339</b>
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-2.316	-766	-1.550
- gezahlte Zinsen	-495	-819	324
- gezahlte Dividenden	-1.496	-997	-499
<b>= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-4.307</b>	<b>-2.582</b>	<b>-1.725</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>2.568</b>	<b>764</b>	<b>1.804</b>
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.918	2.154	764
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>5.486</b>	<b>2.918</b>	<b>2.568</b>



# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die GIEAG Immobilien AG , München

## **Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresabschluss der GIEAG Immobilien AG, München, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 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.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen beziehungsweise 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 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 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 Schlussfolgerun-

gen 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses 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, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Grünwald b. München, den 23. April 2019

**LKC TREUBEG mbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
**Steuerberatungsgesellschaft**

Dr. Stefan Berz  
Wirtschaftsprüfer

Thomas Altenhofer  
Wirtschaftsprüfer

## IMPRESSUM

GIEAG Immobilien AG  
Oettingenstraße 35  
D-80538 München

T +49 89 290516-0  
F +49 89 290516-11  
Website [www.gieag.de](http://www.gieag.de)  
E-Mail [info@gieag.de](mailto:info@gieag.de)

Amtsgericht München HRB 130721  
Vorstand: Philipp Pferschy, Thomas Männel  
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Oscar Kienzle  
Inhaltliche Konzeption/Text: PB3C GmbH, Berlin

### Bildnachweis:

KWARTIER I, Karlsruhe, von Kresings

KWARTIER II, Karlsruhe, von tactics GmbH

MAYLIVING (Südfassade), Stuttgart, von Kresings, Rendering Alexander Schmitz

PROJEKT ERFURT II, Erfurt, von Goldbeck

NECKARTALSTRASSE, Stuttgart, von PSK Generalplaner

VORSTÄNDE, München, von Frank Stolle