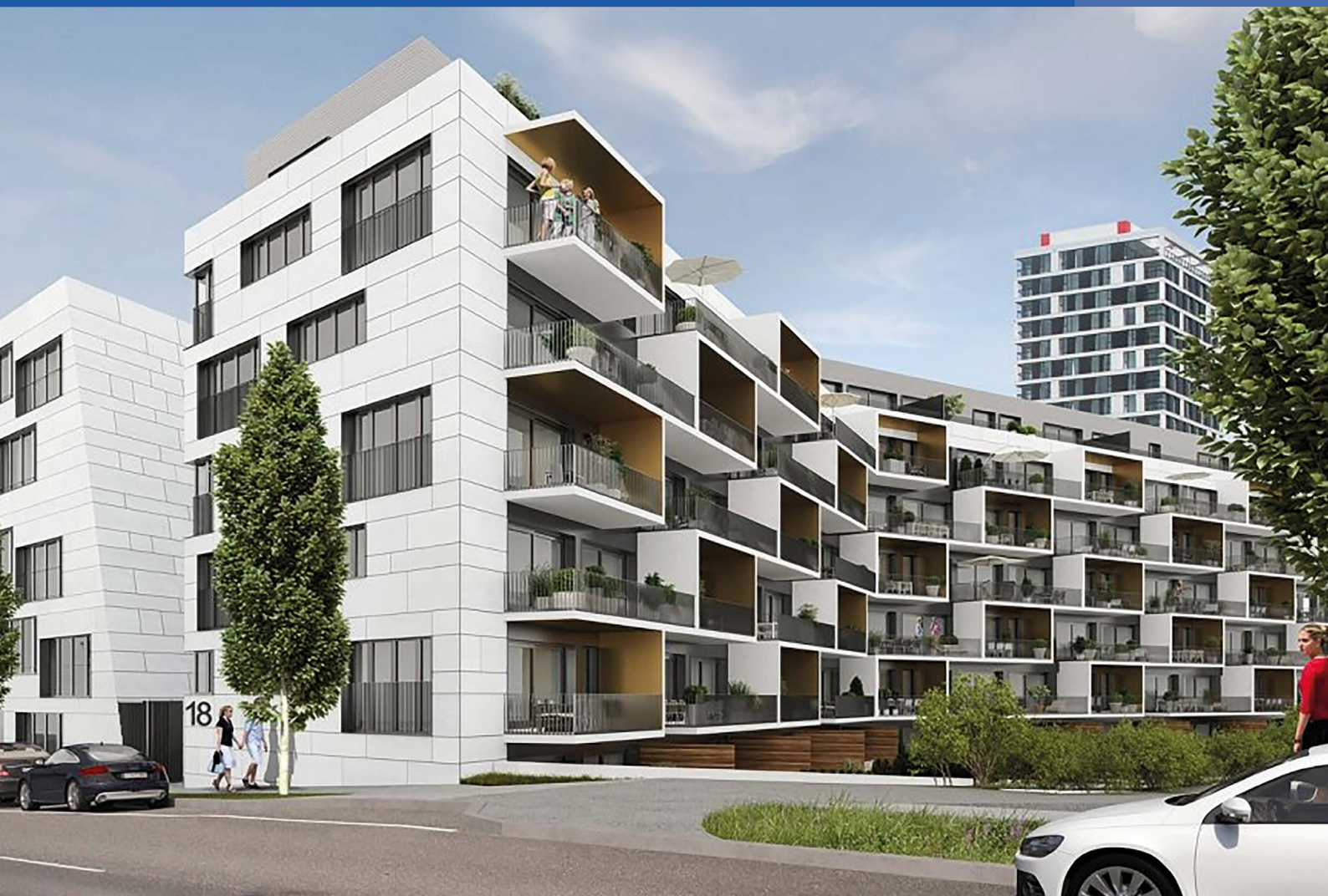


WERTE ENTWICKELN FÜR GENERATIONEN



GIEAG
IMMOBILIEN AG

GESCHÄFTSBERICHT 2019



INHALTSVERZEICHNIS


Finanzielle Kennzahlen	1
Vorwort des Vorstands	3
Immobilienmarkt Deutschland	6
GIEAG am Kapitalmarkt	7
Bericht des Aufsichtsrats	9
Konzernlagebericht	11
Konzernabschluss	29
Konzernbilanz	30
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	33
Entwicklung des Eigenkapitals	34
Kapitalflussrechnung	36
Anhang zum Konzernabschluss	38
Anlagenspiegel	48
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	50
Einzelabschluss	55
Bilanz	56
Gewinn- und Verlustrechnung	58
Anhang zum Zwischenabschluss	59
Kapitalflussrechnung	64
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	65
Impressum	68

KENNZAHLEN JAHRESKONZERNABSCHLUSS

Finanzkennzahlen nach HGB, €	2019
Umsatzerlöse	9.623.169
Gesamtleistung	147.649.697
EBIT	243.895
EBIT-Marge	0,2 %
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-5.941.295
EBT-Marge	-4,0 %
Jahresüberschuss	-6.257.402
Ergebnis je Aktie unverwässert	-1,50
Bilanzsumme	415.025.332
Eigenkapital	41.799.760
Finanzschulden	344.704.403
Eigenkapitalquote (der Bilanzsumme)	10,1 %
Finanzschuldenquote (der Bilanzsumme)	83,1 %
Liquide Mittel	18.800.363

KENNZAHLEN JAHRESEINZELABSCHLUSS

Finanzkennzahlen nach HGB, €	2019
Gesamtleistung	4.982.450
EBIT	-351.873
EBIT-Marge	-7,1 %
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-43.189
EBT-Marge	-0,9 %
Jahresüberschuss	-46.751
Ergebnis je Aktie unverwässert	-0,01
Bilanzsumme	69.276.349
Eigenkapital	40.795.370
Finanzschulden	26.888.226
Eigenkapitalquote (der Bilanzsumme)	58,9 %
Finanzschuldenquote (der Bilanzsumme)	38,8 %
Liquide Mittel	4.008.369

A black and white photograph of two men in suits standing on a staircase. The man on the left is Philipp Pferschy, and the man on the right is Thomas Männel. They are both wearing dark suits, white shirts, and ties. Philipp Pferschy is standing with his hands in his pockets, while Thomas Männel is leaning on the wooden railing of the staircase. The background is a plain, light-colored wall.

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) kontinuierlich und konsequent ihre erfolgreiche Wachstumsstrategie weiterverfolgt. Wir haben den strategiekonformen Ausbau des Projektportfolios durch Zukäufe und Vermietungserfolge sowie gut verlaufenden Projektentwicklungen vorangetrieben. Nicht zuletzt dank des Verkaufs der Logistikimmobilie in Erfurt sind wir auch erfolgreich in das neue Jahr 2020 gestartet und blicken optimistisch auf den zukünftigen Geschäftsverlauf. Das Jahr 2019 war vor allem geprägt durch zukunftsgerichtete Entscheidungen, die das Fundament für unser künftiges Ertrags- und Gewinnwachstum geschaffen haben. Nach dem sehr erfolgreichen Geschäftsjahr 2018 mit einem Konzernüberschuss von rund 27 Mio. Euro verbuchen wir im Jahr 2019 einen Nettoverlust von 6,3 Mio. Euro. Insgesamt beläuft sich die Projekt-Pipeline von GIEAG derzeit auf rund 1,17 Mrd. Euro.

Zu Jahresbeginn 2019 konnte die GIEAG zwei Vermietungserfolge verzeichnen. Zum einen bei der Quartiersentwicklung „KWARTIER“ in der Karlsruher Südstadt. Dort konnte die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) als langfristiger Mieter für das komplette Verwaltungsgebäude mit insgesamt rund 8.500 m² Nutzfläche gewonnen werden. Der Mietvertrag mit der BlmA läuft über 15 Jahre. Mit den Abbruch- und Revitalisierungsmaßnahmen der momentan noch leer stehenden Immobilie wurde begonnen. Die Übergabe an den Mieter ist für Juli 2020 geplant. Des Weiteren ist auf dem Areal eine große Freifläche vorhanden, auf welcher die Errichtung des „KWARTIER“ mit insgesamt ca. 230 Eigentums- und Mietwohnungen vorgesehen ist. Die Planungen für den Neubau der Wohnungen sind bereits weit fortgeschritten. Den zweiten Vermietungserfolg verzeichneten wir bei unserem Großprojekt „MAYOFFICE“ auf dem Stuttgarter Pragsattel. Mit der Anmietung von fast drei Etagen mit ca. 2.500 m² durch die ISM INTERNATIONAL SCHOOL OF

MANAGEMENT sind mit den anderen getätigten Vermietungen bereits in diesem frühen Stadium des Projekts ca. 50 % des Bürokomplexes mit einer gesamten Nutzfläche von ca. 7.300 m² vermietet. Die Baumaßnahmen des aus zwei Baukörpern bestehenden Immobilienprojekts verlaufen weitestgehend planmäßig. Das gesamte Investitionsvolumen beläuft sich auf mehr als 70 Mio. Euro. Beim zweiten Baukörper „MAYLIVING“ verzeichnet GIEAG ebenfalls großes Interesse und konnte mittlerweile schon mehr als 50 % der geplanten 67 Eigentumswohnungen veräußern. Insgesamt entstehen ca. 7.000 m² Wohnraum.

Einen weiteren Meilenstein feierte die Büroimmobilie „GERLINGEN WORK“ mit dem Richtfest im vergangenen Jahr. Auf dem knapp 12.500 m² umfassenden Grundstück in Gerlingen entwickeln wir ein modernes fünfgeschossiges Bürogebäude mit einer Bruttogeschossfläche von etwa 30.000 m² direkt an der Stuttgarter Stadtgrenze. Das Objekt wird in zwei Bauabschnitten errichtet und wird voraussichtlich im vierten Quartal 2020 vollständig bezugsfertig sein. Sämtliche Büroflächen im ersten Bauteil sind bereits langfristig an die BOSCH Gruppe vermietet, als Betreiber einer Gastronomiefläche im Erdgeschoss fungiert das international tätige Unternehmen Aramark. Darüber hinaus konnte eine weitere Teilfläche im zweiten Bauabschnitt an die Firma SAP vermietet werden.

Einen bedeutenden Ankauf konnten wir im Herbst 2019 verbuchen. Die GIEAG entwickelt ein rund 85.000 m² großes Gewerbegebiet am Finsinger Feld in Ottobrunn bei München. In einem ersten Schritt haben wir nun das westliche Teilgrundstück mit mehr als 43.500 m² und einem Investitionsvolumen von ca. 160 Mio. Euro angekauft. Das zweite Teilgrundstück mit einer Größe von mehr als 41.000 m² soll noch 2020 folgen.

Beide Teilareale sind derzeit partiell bebaut; ein Zwischennutzer einer der bestehenden Hallen ist mit einem Technologieunternehmen bereits gefunden. Angedacht ist die Weiterentwicklung der bisherigen Nutzung zu einem modernen Standort, einem Campusareal, das Büro, Gewerbe und weitere Nutzungsarten vereint.

Im September feierten wir die Übergabe der Logistikimmobilie „Erfurt II“ an den langfristigen Mieter Amazon in Erfurt. Im Dezember erfolgte dann die Veräußerung des Logistikobjekts an einen von der AEW Invest GmbH gemanagten deutschen Spezialfonds. Die Logistikimmobilie in der Joseph-Meyer-Straße 5 befindet sich auf einem 40.000 m² großen Grundstück und bietet 24.200 m² moderne Mietfläche für Logistik-, Büro- und Mezzaninnutzungen. Zusätzlich verfügt die Projektentwicklung über ein Parkplatzareal mit knapp 52.000 m². Mit dem Verkauf von „Erfurt II“ schließen wir die Projektentwicklung in Erfurt erfolgreich ab. Das Closing der Transaktion fand im März 2020 statt, sodass der Verkaufserlös erst im Geschäftsjahr 2020 verbucht werden kann.

Vor dem Hintergrund eines in die Zukunft gewandten Geschäftsjahres, dessen positive Ergebnisse sich erst 2020 und 2021 manifestieren sollten, stieg die Gesamtleistung – dies auch bedingt durch eine veränderte Bilanzierung – gegenüber dem Vorjahr um 175 % auf 147,7 Mio. Euro. Die in diesem Geschäftsjahr erstmals angepasste Bilanzierung zeigt nunmehr auch die Bestandserhöhung von rund 136 Mio. Euro, welche in der Gesamtleistung des Konzerns verbucht ist. Der Konzernverlust nach Steuern betrug rund 6,3 Mio. Euro. Der vergleichsweise geringe Verlust, unsere starke Kapitalausstattung sowie die hervorragenden Geschäftsaussichten erlauben es uns, der ordentlichen Hauptversammlung am 14. Oktober 2020 erneut die Ausschüttung einer Dividende 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 415 Mio. Euro, nach 302 Mio. Euro im Jahr zuvor, bei einer Fremdkapitalquote zum 31. Dezember 2019 von 83,1 %. Die positive Entwicklung unseres Unternehmens ist auch an der Mitarbeiterzahl ablesbar. Sie stieg im Verlauf des

vergangenen Geschäftsjahres von 26 auf 30 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 der genannte Verkaufserfolg von „Erfurt II“ im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres stimmt uns grundsätzlich optimistisch für den weiteren Verlauf. Wir rechnen für das Geschäftsjahr 2020 – trotz der verschiedenen Herausforderungen und Veränderungen durch und mit der Corona-Krise – wieder mit einem positiven Konzernergebnis.

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 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement, Ihr Vertrauen und Ihre Loyalität in diesen nicht ganz gewöhnlichen Zeiten und allen, die die Entwicklung dieses Unternehmens interessiert begleitet haben und weiterhin begleiten.

München, 17.06.2020



Philipp Pferschy
Vorstand



Thomas Männel
Vorstand

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Der Wachstumstrend an den deutschen Immobilieninvestmentmärkten fand im Gesamtjahr 2019 seine Fortsetzung. Mit insgesamt 84,5 Mrd. Euro stieg das Transaktionsvolumen an den deutschen Investmentmärkten gegenüber dem Vorjahr um 9 % und überbot den Umsatz des bisherigen Rekordjahrs 2015 um 7,7 %. Deutschland bleibt bei nationalen und internationalen Investoren „the place to be“. Besonders wichtig für den Markt ist, dass trotz des Rekordergebnisses keine spekulativen Übertreibungen zu sehen sind – weder bei Investoren noch bei Projektentwicklern, analysieren die Marktexperten von CBRE.¹

Dies drückt sich auch im bulwiengesa-Immobilienindex aus, der seit 1975 die Preisentwicklung auf dem deutschen Immobilienmarkt abbildet und über alle Assetklassen hinweg ein Plus von 4,7 % im 15. Jahr in Folge ein Wachstum verzeichnete. Allerdings schien im vergangenen Jahr der Scheitelpunkt des Wachstums bereits überschritten. Die Preise etwa im Wohnungsmarkt stiegen zwar mit 5,5 % weiter an, jedoch fiel das Wachstum im Vergleich zum Vorjahr (+7,0 %) etwas schwächer aus.²

Für Gewerbeimmobilien stieg der Index im Vergleich um 3,2 %. Besonders das Segment der Büroimmobilien treibt die Preise. Bereits seit 2010 stiegen die Büromieten deutlich – 2019 um 6,0 %. Die Nachfrage nach Büroflächen in A- und B-Märkten war im vergangenen Jahr äußerst hoch. Der Büromarkt-Boom reichte selbst in viele C- und sogar D-Standorte.³

Einen neuen Allzeitrekord stellte angesichts der hohen Nachfrage das Transaktionsaufkommen im Gewerbesegment auf. Mit einem Gesamtvolumen von rund 70,8 Mrd. Euro wurde nach Zahlen des Beratungsunternehmens Savills erstmals die Schwelle von 70 Mrd. Euro überschritten und das Ergebnis von 2018 um gut 9 % gesteigert.⁴ Büroimmobilien waren 2019 wie im Vorjahr laut den Experten von CBRE die größte Assetklasse am Investmentmarkt. Ihr Marktanteil stieg auf 47 %. Dies entspricht einem Anstieg des Büroinvestmentvolumens um 25 % auf knapp 40 Mrd. Euro. Kaum Veränderungen gab es bei den Transaktionsvolumen in den Assetklassen Wohnen (-6 % auf 16,3 Mrd. Euro), Einzelhandel (-4 % auf 10,1 Mrd. Euro) und Logistik (+1 % auf 6,9 Mrd. Euro).⁵

Wenngleich lokale Preisübertreibungen derzeit nicht ausgeschlossen sind, scheinen große Marktkorrekturen aufgrund des stabilen Arbeitsmarkts, einer weiterhin zu geringen Ausweitung des Immobilienangebots insbesondere in den Städten sowie einer geringen Wahrscheinlichkeit rapide steigender Zinsen weiterhin unwahrscheinlich. Diese Prognose hat bulwiengesa für 2020 Anfang des Jahres gegeben.⁶ Aufgrund der inzwischen eingesetzten Corona-Pandemie werden die Prognosen von Jahresbeginn stark revidiert werden müssen. Abschließend werden sich die Auswirkungen erst später genau beziffern lassen.

¹ CBRE, Pressemitteilung vom 6. Januar 2020 (<https://news.cbre.de/neuer-rekord-am-immobilieninvestmentmarkt-deutschland/>) (29.06.2020)

² bulwiengesa, Pressemitteilung vom 30. Januar 2020 (https://www.bulwiengesa.de/sites/default/files/pm_bulwiengesa_immobilienindex_2020_0.pdf) (29.06.2020)

³ bulwiengesa, Pressemitteilung vom 30. Januar 2020 (https://www.bulwiengesa.de/sites/default/files/pm_bulwiengesa_immobilienindex_2020_0.pdf) (29.06.2020)

⁴ Savills, Pressemitteilung vom 6. Januar 2020 (<https://www.savills.de/insight-and-opinion/savills-news/293972/gewerbeinvestmentmarkt-deutschland-2019>) (29.06.2020)

⁵ CBRE, Pressemitteilung vom 6. Januar 2020 (<https://news.cbre.de/neuer-rekord-am-immobilieninvestmentmarkt-deutschland/>) (29.06.2020)

⁶ bulwiengesa, Pressemitteilung vom 30. Januar 2020 (https://www.bulwiengesa.de/sites/default/files/pm_bulwiengesa_immobilienindex_2020_0.pdf) (29.06.2020)

GIEAG AM KAPITALMARKT 2019

Das Börsenjahr 2019 meinte es gut mit den Aktionären. Der DAX kletterte im vergangenen Jahr um gut 25,5 % auf 13.249 Punkte. Das ist der größte Jahresgewinn seit 2013. Einerseits war 2019 auch nicht frei von Sorgen für die Wirtschaft – Rezessionsängste, der Brexit, wachsender Populismus in Europa und nicht zuletzt der amerikanisch-chinesische Handelskonflikt hielten die Anleger in Atem. Andererseits profitierten die Börsen 2019 davon, dass die Notenbanken angesichts der schwächelnden Konjunktursignale ihre expansive Geldpolitik wieder forcierten.

Für einen besonders kräftigen Kursschub sorgten gegen Jahresende die Teileinigung im US-chinesischen Handelsstreit sowie der Sieg der Tories bei der britischen Unterhauswahl im Dezember. Auch der US-amerikanische Aktienmarkt eilte im Dezember von Rekord zu Rekord, der DAX erreichte bei 13.426 Punkten ein Jahreshoch, und die Nebenwerte aus der zweiten Reihe im MDAX erklimmen ebenfalls einen neuen Höchststand und schlossen das Jahr mit einem Plus von 30 % ab.

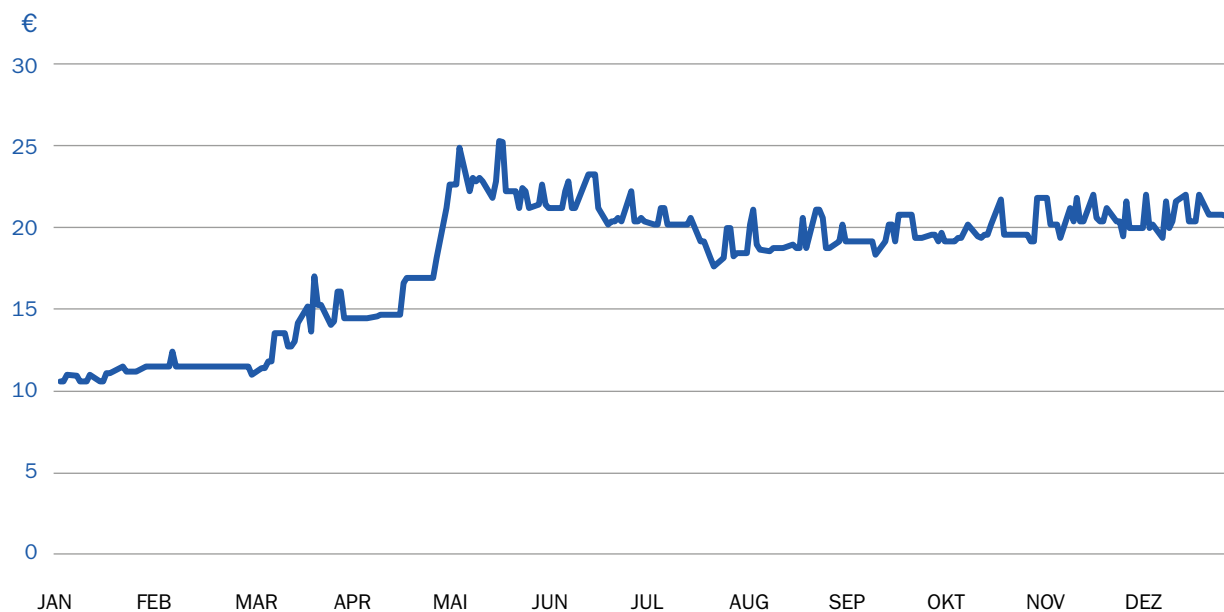
Den allgemeinen Trend sogar übertreffend, entwickelte sich die Aktie der GIEAG Immobilien AG im abgelaufenen Geschäftsjahr sehr positiv und legte um beeindruckende 88,7 % zu. Nach einem fulminanten Jahresbeginn mit

einem Ausgangswert von 10,60 Euro wurde Mitte Mai ein Allzeithöchststand von 25 Euro erreicht. Im Laufe des zweiten Halbjahres stabilisierte sich der Aktienkurs um die Marke von 20 Euro und beendete auch bei diesem Wert ein erfolgreiches Börsenjahr 2019 mit einem deutlichen Plus.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung der GIEAG Immobilien AG am 6. Juni 2019 wurden sämtliche Tagesordnungspunkte mit einer Zustimmung von 100 % der abgegebenen Stimmen angenommen. Dabei stimmten die Aktionäre unter anderem einer Dividendenausschüttung von 0,80 Euro pro Aktie für das Geschäftsjahr 2018 zu. Dies entsprach einer Steigerung von 122,2 % 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 sowie über Social-Media-Kanäle 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) zugänglich. Dort können auch die Finanzberichte abgerufen werden.

KURSENTWICKLUNG DER GIEAG 2019



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 0,6 % eigene Aktien 6,5 % Streubesitz
Erstnotiz Börse München	15. Dezember 2014
Tief/Hoch 2019	10,60 EUR/25,00 EUR

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch im Geschäftsjahr 2019 hat der Aufsichtsrat seine nach Gesetz und Satzung ihm obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Hierzu fanden acht Sitzungen des Aufsichtsrats in Form von Präsenzterminen, Telefon- oder Videokonferenzen statt. An sieben 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 wurde auch die Unternehmensplanung, der Gang der Geschäfte, die strategische Weiterentwicklung sowie die aktuelle Lage des Konzerns.

Die diversen Projekte wie auch die Entwicklung im Bestand wurden eingehend zwischen Vorstand und Aufsichtsrat besprochen. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar und frühzeitig eingebunden. Anhand der Berichte des Vorstandes hat sich der Aufsichtsrat über die wirtschaftliche und finanzielle Lage des Unternehmens, über alle relevanten Fragen zur Geschäftsentwicklung, über die Finanzlage, Investitionsvorhaben und besondere Geschäftsvorfälle sowie über die Unternehmensplanung und die diesbezüglichen Abweichungen regelmäßig informiert und hierüber mit dem Vorstand beraten. Im Mittelpunkt der eingehenden Beratungen standen neben der Unternehmensstrategie und den Weiterentwicklungsmöglichkeiten auch stets Fragen der Portfolio Arrondierung sowie auch die aktuellen Herausforderungen des 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 2019 für das Geschäftsjahr 2019 geprüft und am 10.06.2020 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 2019 in seiner Sitzung am 18. Juni 2020 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 Jahresfehlbetrag von EUR 46.751,03 und einem Bilanzgewinn von EUR 35.917.819,30 mit Beschluss vom 18. Juni 2020. Damit ist der Jahresabschluss festgestellt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes stimmt er zu.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstandes und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für ihre Leistungen und ihr Engagement im Geschäftsjahr 2019. In diesen Dank an die Mitarbeiter bezieht er ausdrücklich auch die ersten Monate des Neuen Jahres ein, die auch für die rechtzeitige Erstellung des Jahresabschlusses eine Herausforderung waren.

München, im Juni 2020



für den Aufsichtsrat
Dr. Oscar Kienzle, Vorsitzender



Heinzelmännchen Areal Planie, Reutlingen

KONZERNLAGEBERICHT

JAHRESKONZERNABSCHLUSS 2019

Grundlagen des Konzerns	12
Geschäftsmodell	12
Konzernstrategie	12
Organisationsstruktur	12
Rechtliche Konzernstruktur	12
Geschäftsfelder	13
Wirtschaftsbericht	14
Wirtschaftliches Umfeld	14
Geschäftsverlauf	16
Wirtschaftliche Lage	19
Gesamtaussage des Vorstands	19
Ertragslage des Konzerns	19
Vermögenslage des Konzerns	20
Finanzlage des Konzerns	22
Entwicklung der Chancen und Risiken	22
Management der Chancen und Risiken	22
Chancen	23
Marktchancen	23
Chancen aufgrund der flachen Entscheidungshierarchie	23
Risiken	23
Konjunktur- und Finanzmarktrisiken	23
Zinsänderungsrisiko	23
Finanzierungs- und Liquiditätsrisiko	24
Projektentwicklungs- und Baurisiko	24
Miet- und Forderungsausfallrisiko	24
Personal- und Organisationsrisiken	25
Gesamtbetrachtung der Chancen und Risiken	26
Prognosebericht	26
Künftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen	26
Strategische Ausrichtung	27
Erwartete Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	28

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

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1.1 GESCHÄFTSMODELL

GIEAG Immobilien AG¹ ist eine familiengeführte Münchner Immobilienaktiengesellschaft. Die Aktien der GIEAG Immobilien AG werden an der Börse München gehandelt. Das GIEAG Experten-Team ist dabei Garant für innovative und zukunftsweisende Konzepte². Durch die Verbindung der drei Assetklassen – Büro, Wohnen, Logistik – und der zwei Leistungsbereiche – Entwicklung und Bestandshaltung – bietet das Unternehmen eine im Markt einzigartige Stabilität³. So entwickelte und optimierte die GIEAG Immobilien AG in den vergangenen 20 Jahren eine Vielzahl von Immobilienprojekten, mit Flächen von 1.500 m² bis 145.000 m² bei einer Einzelinvestitionssumme von bis zu 150 Mio. Euro. Partnerschaftlichkeit, Beharrlichkeit, Transaktionssicherheit und Schnelligkeit sind für die GIEAG die Basis einer nachhaltigen Wertentwicklung⁴.

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 Fundament⁵: 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 Finanzierung, Akquisition, Projektsteuerung und Vermarktung bis zum Verkauf. Dieser integrierte Ansatz ermöglicht Wertschöpfung auf höchstem Niveau⁶. Er versetzt GIEAG in die Lage, Immobilien nicht nur zu entwickeln: Mit geeigneten Markenstrategien und Portfoliomanagement werden solide Assets mit langfristigen Renditechancen geschaffen.

Schlanke Strukturen – stabil verankert: Die schlanke Unternehmensorganisation versetzt GIEAG in die Lage, schnell und unmittelbar auf die Veränderungen des Marktes zu reagieren⁷. Gleichzeitig stützt sich GIEAG auf stabile Strukturen, auf ein aus langjähriger Entwicklertätigkeit resultierendes Know-how und ein bewährtes Netzwerk aus verlässlichen Partnern⁸.

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.

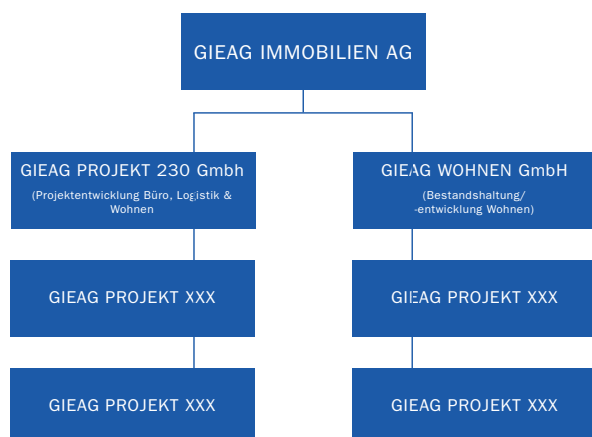
1.3. ORGANISATIONSSTRUKTUR

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 nahezu ausnahmslos über zwei Zwischenholdinggesellschaften in indirekten Tochtergesellschaften der GIEAG Immobilien AG gehalten:

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

2 - 8 nicht geprüft i.Rahmen d. Abschlussprüfung d. d. Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(schematische Darstellung der Konzernstruktur, stark vereinfacht/gekürzt, gültig ab Geschäftsjahr 2020)

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 Aufgaben 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 30 Mitarbeiter, die rd. 20 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, Stuttgart und Gaggenau sowie Projektbüros in Karlsruhe und Baumholder.

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

1.3.2. Geschäftsfelder

GIEAG ist ausschließlich in Deutschland und überwiegend 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 Logistikimmobilien ist GIEAG bundesweit tätig. Die Gesellschaft fokussiert sich auf zwei Geschäftsfelder:

Zum einen konzentriert sich GIEAG auf die Projektentwicklung von gewerblich und wohnlich genutzten Immobilien. Der strategische Fokus liegt auf der Entwicklung von Büro-, Logistik- und Wohngebäuden. Entwickelt werden sowohl Neubauprojekte als auch Revitalisierungsprojekte bei Projektvolumina im Bereich zwischen 15 bis 150 Mio. Euro Gesamtinvestitionskosten pro Projekt. Aktuell entwickeln wir hierbei Projekte in den Assetklassen Büro und Wohnen in den Metropolregionen München, Stuttgart und Karlsruhe. An den Standorten verfügt GIEAG über ein sehr gutes und gewachsenes Netzwerk an Partnern und Marktteilnehmern, um entwicklungsfähige Grundstücke zu erwerben, zu entwickeln und zu verwerten. Insbesondere 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 Logistikimmobilien baut und plant GIEAG derzeit Projekte an den Standorten Erfurt und Leipzig, wobei insbesondere der Zugang zur Speditions- und Logistikdienstleistungsbranche entscheidend ist. Grundsätzlich projiziert GIEAG Logistikimmobilien in ganz Deutschland.

Zum anderen konzentriert sich GIEAG auf die Bestandshaltung und -entwicklung von Wohnimmobilien mit Entwicklungspotenzialen. Potenziale werden hierbei im Vorfeld von Akquisitionen, bei Mieterträgen, Nachverdichtungsgrundstücken oder auch bspw. 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 bis 25 Mio. Euro, wobei Standorte in ganz Deutschland betrachtet werden; GIEAG konzentriert sich bei aktuellen Projekten auf Süddeutschland. Es handelt sich bei den Projekten in der Regel um Mehrfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser, Wohnanlagen oder auch Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften sowie Mieter mit einem mittleren bis niedrigen Einkommen. GIEAG konzentriert sich somit gezielt auf Wohnimmobilien für bezahlbaren Wohnraum in marktgängiger Qualität und Ausstattung.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

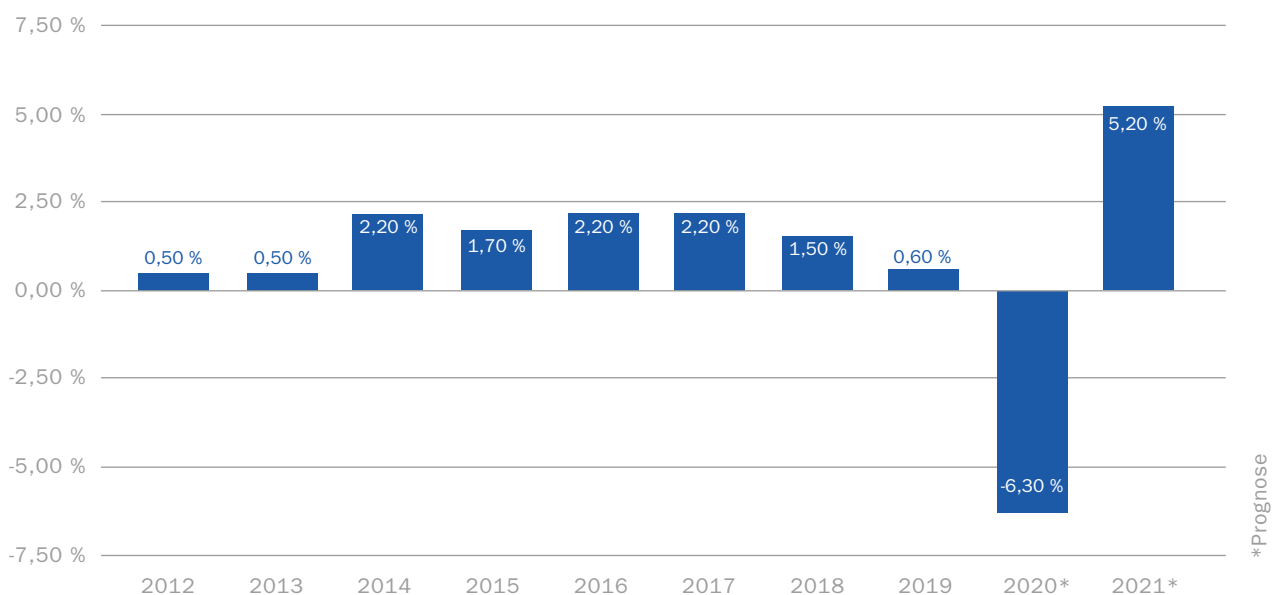
2.1. WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Die wirtschaftliche und konjunkturelle Lage in Deutschland im Jahr 2019 war grundsätzlich positiv und gekennzeichnet durch ein geringes Wirtschaftswachstum, welches weiter deutlich an Dynamik verloren hat. Das Statistische Bundesamt schreibt hierzu: „Der inländische Konsum, zuletzt häufig der Konjunkturmotor, verlor nach einem sehr starken 3. Quartal zum Jahresende deutlich an Dynamik“, und weiter: „Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im 4. Quartal 2019 (...) nicht weiter gestiegen.“⁹

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war laut Berechnungen des Statistischen Bundesamts im Jahr 2019 0,6 % höher als im Jahr 2018.

Im zehnten Jahr in Folge wächst die deutsche Wirtschaft damit, und mit 0,6 % schwächer als im 10-Jahres Schnitt von 1,2 %. Im Vergleich zu den beiden Vorjahren (2018: 1,5 %, 2017: 2,2 %) ist das Wirtschaftswachstum aber deutlich geringer, es zeigt sich weiter eine deutliche Abschwächung.

PROGNOSE ZUR ENTWICKLUNG DES BIP IN DEUTSCHLAND BIS 2021



Wesentlich positive Wachstumsimpulse zum Bruttoinlandsprodukt 2019 kamen weiterhin aus dem privaten und staatlichen Konsum mit 1,6 % bzw. 2,6 % preisbereinigtes Wachstum. Aber auch insbesondere die Investitionen in Bauten mit 3,9 % führen zu einem weiter wachsenden BIP in Deutschland. Die Ausrüstungsinvestitionen waren im vierten Quartal mit -2,6 % stark rückläufig.

Die zuletzt vielfältigen weltwirtschaftlichen Risiken haben im Laufe des Jahres 2019 weiter deutlich an Bedeutung gewonnen.

Die Weltwirtschaft wuchs aber dennoch mit 2,9 % (vorläufige Zahlen) weiter bedeutsam und kräftig. Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Coronakrise werden zumindest für das Jahr 2020 – zu einem deutlich negativen Weltwirtschaftswachstum führen.

Erneut verspürt die deutsche Wirtschaft die geringeren Investitionen in Ausrüstungen und -güter, wobei insbesondere die selbst angeschlagene Automobilbranche zurückhaltender investiert. Der Export konnte in den vergangenen Jahren Rückgänge von inländischen Investitionen meist ausgleichen, wobei dies 2019 nicht mehr ausreichend war.

Auch im Euroraum hat sich das Wirtschaftswachstum in 2019 weiter fortgesetzt, wenn auch nicht mehr in gleicher Dynamik. Insgesamt wuchs die Wirtschaft der EU-Länder in 2019 mit 1,2 % stärker als in Deutschland. Die EU28 verzeichneten ebenfalls ein Wachstum von 1,5 % in 2019.¹⁰

Der Wachstumstrend an den deutschen Immobilieninvestmentmärkten fand im Gesamtjahr 2019 seine Fort-

setzung. Mit insgesamt 84,5 Mrd. Euro stieg das Transaktionsvolumen an den deutschen Investmentmärkten gegenüber dem Vorjahr um 9 % und überbot den Umsatz des bisherigen Rekordjahrs 2015 um 7,7 %. Deutschland bleibt für nationale und internationale Investoren weiterhin interessant. Besonders wichtig für den Markt ist, dass trotz des Rekordergebnisses keine spekulativen Übertreibungen zu sehen sind – weder bei Investoren noch bei Projektentwicklern, analysieren die Marktexperten von CBRE.¹¹

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 4,7 % im 15. Jahr in Folge ein Wachstum verzeichnete. Allerdings schien im vergangenen Jahr der Scheitelpunkt des Wachstums bereits überschritten. Die Preise etwa im Wohnungsmarkt stiegen zwar mit 5,5 % weiter an, jedoch fiel das Wachstum im Vergleich zum Vorjahr (+7,0 %) etwas schwächer aus.¹²

Für Gewerbeimmobilien stieg der Index im Vergleich um 3,2 %. Besonders das Segment der Büroimmobilien treibt die Preise. Bereits seit 2010 stiegen die Büromieten deutlich – 2019 um 6,0 %. Die Nachfrage nach Büroflächen in A- und B-Märkten war im vergangenen Jahr äußerst hoch. Der Büromarkt-Boom reichte selbst in viele C- und sogar D-Standorte.¹³

Einen neuen Allzeitrekord stellte angesichts der hohen Nachfrage das Transaktionsaufkommen im Gewerbe-segment auf. Mit einem Gesamtvolumen von 70,8 Mrd. Euro wurde nach Zahlen des Beratungsunternehmens Savills erstmals die Schwelle von 70 Mrd. Euro über-

9 Statistisches Bundesamt. Pressemitteilung Nr. 056 vom 25. Februar 2020. Verfügbar unter: (https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/02/PD20_056_811.html) (17.06.2020)

10 JEuropäische Kommission. Wirtschaftsleistung und Prognosen. Verfügbar unter: (https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/economic-performance-and-forecasts_de) (17.06.2020)

11 CBRE. Neuer Rekord am Immobilieninvestmentmarkt Deutschland - 06.01.2020. Verfügbar unter: (<https://news.cbre.de/neuer-rekord-am-immobilieninvestmentmarkt-deutschland/>) (17.06.2020)

12 bulwiengesa. Pressemitteilung: Immobilienpreise steigen seit 15 Jahren – am stärksten die Grundstücke vom 30.01.2020. Verfügbar unter: (https://www.bulwiengesa.de/sites/default/files/pm_bulwiengesa_immobilienindex_2020_0.pdf) (17.06.2020)

13 bulwiengesa. Pressemitteilung: Immobilienpreise steigen seit 15 Jahren – am stärksten die Grundstücke vom 30.01.2020. Verfügbar unter: (https://www.bulwiengesa.de/sites/default/files/pm_bulwiengesa_immobilienindex_2020_0.pdf) (17.06.2020)

schritten und das Ergebnis von 2018 um gut 9 % gesteigert.¹⁴ Büroimmobilien waren 2019 wie im Vorjahr laut den Experten von CBRE die größte Assetklasse am Investmentmarkt. Ihr Marktanteil stieg auf 47 %. Dies entspricht einem Anstieg des Büroinvestmentvolumens um 25 % auf knapp 40 Mrd. Euro. Kaum bzw. geringe Veränderungen gab es bei den Transaktionsvolumen in den Assetklassen Wohnen mit einem Rückgang von -6 % auf 16,3 Mrd. Euro), im Einzelhandel mit einem Rückgang von 4 % auf 10,1 Mrd. Euro und bei Logistik mit einem kleinen Plus von 1 % auf 6,9 Mrd. Euro.¹⁵

2.2. GESCHÄFTSVERLAUF

GIEAG hat im Jahr 2019 auf Ebene der Projekte einen Großteil der geplanten Teilziele erreichen können. Es konnten einige aussichtsreiche und vielversprechende Projekte gestartet, bestehende Entwicklungen deutlich vorantrieben und ein Logistikimmobilienprojekt erfolgreich abgeschlossen werden.

Unser Immobilienbestand hat sich im vergangenen Jahr weiterentwickelt und die baulichen Instandhaltungen und teils auch Modernisierungen wurden im vergangenen Jahr weiter vorangetrieben.

Bei einigen Projekten ergaben sich aber auch zeitliche Verschiebungen bzw. notwendige Anpassungen auf strategischer Ebene, wodurch die selbst gesetzten operativen Ziele nicht oder nicht vollständig erreicht werden konnten. Auf wirtschaftlicher Ebene konnte das Geschäftsjahr 2019 nicht erfolgreich abgeschlossen werden. So verzeichnet GIEAG auf Konzernebene einen Verlust von 6.257 Mio. Euro, siehe hierzu 2.3 Wirtschaftliche Lage.

Das Team wurde im Bereich der Projektentwicklung, im Transaktionsmanagement und im technischen Bereich mit neuen Mitarbeitern verstärkt.

Wir dürfen zurückblicken auf einen herausfordernden, aber auch immobilienwirtschaftlich erfolgreichen Geschäftsverlauf 2019:

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

- Unser Projekt „Kwartier“ in Karlsruhe an der Philipp-Reis-Straße, mit rd. 19.480 m² Grundstücksfläche hat sich auch im Geschäftsjahr 2019 weiter sehr positiv entwickelt. Nach Abschluss des ersten Abschnitts der Projektentwicklung mit dem Technikgebäude wurde nach Abschluss der Gesamtkonzeptionierung des Areals bereits mit dem zweiten Abschnitt der Projektentwicklung, dem Umbau und der vollständigen Revitalisierung des sogenannten Verwaltungsgebäudes für den Mieter Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) begonnen. Die gesamten Arbeiten verliefen planmäßig und sollen im dritten Quartal 2020 abgeschlossen sein. Auch der dritte Teil der Projektentwicklung, der Neubau von rd. 230 Miet- und Eigentumswohnungen, verlief weitestgehend planmäßig. Die im Rahmen der Mehrfachbeauftragung – ähnlich einem Architekturwettbewerb – ausgewählte Gesamtplanung wurde weiter verfolgt und weitere vorangebracht. Die anfangs komplexen baurechtlichen Diskussionen mit der Baurechtsbehörde der Stadt Karlsruhe konnten erfolgreich geführt und abgeschlossen werden. Die Maßnahmen zur baulichen und planerischen Umsetzung laufen planmäßig, ebenso die vertrieblichen Vorbereitungen.
- Das Projekt „Erfurt II“, welches 2018 als spekulatives Projekt ohne Vorvermietung begonnenen wurde, hat sich im Jahr 2019 erfolgreich entwickelt. Die bereits im Vorjahr begonnen Aktivitäten zur Vermietung der Immobilie konnten im ersten Halbjahr durch den Abschluss eines Mietvertrages mit der Firma Amazon abgeschlossen werden. Zusätzlich zur Vermietung der neu gebauten Logistikhalle, welche durch

14 Savills. Pressemitteilung: Gewerbeinvestmentmarkt Deutschland 2019 vom 06.01.2020. Verfügbar unter: (<https://www.savills.de/insight-and-opinion/savills-news/293972/gewerbeinvestmentmarkt-deutschland-2019>) (17.06.2020)

15 bulwiengesa. Pressemitteilung: Immobilienpreise steigen seit 15 Jahren – am stärksten die Grundstücke vom 30.01.2020. Verfügbar unter: (https://www.bulwiengesa.de/sites/default/files/pm_bulwiengesa_immobilienindex_2020_0.pdf) (17.06.2020)

Amazon als Last-Mile-Distribution-Center genutzt wird, wurde durch den Mieter eine hierfür durch uns angekaufte Parkplatzfläche in unmittelbarer Nachbarschaft für Lieferfahrzeuge angemietet. Durch die zusätzliche Anmietung dieser Parkplatzfläche und durch die weiteren Ausbauwünsche des Mieters, stieg der Investitionsbedarf deutlich an. Das Objekt wurde im September durch den Generalunternehmer fertiggestellt und im Oktober an den Mieter Amazon übergeben. Das Objekt wurde sodann in einem intensiven strukturierten Verkaufsverfahren bis Mitte Dezember an einen von AEW Europe verwalteten Spezialfond erfolgreich veräußert. Trotz Anstrengungen konnte das positive Verkaufsergebnis nicht wie geplant im Berichtszeitraum, sondern erst im aktuellen Jahr 2020 verbucht werden.

- Mit unserem Projekt „Ottobrunn“, Finsinger Feld, konnten wir einen bedeutenden Ankauf im Herbst 2019 umsetzen. GIEAG entwickelt dort ein rund 85.000 m² großes Gewerbegebiet am Finsinger Feld in Ottobrunn bei München. In einem ersten Schritt haben wir nun das westliche Teilgrundstück mit mehr als 43.500 m² und einem Investitionsvolumen von min. rd. 160 Mio. Euro angekauft. Das zweite Teilgrundstück mit einer Größe von mehr als 41.000 m² soll noch 2020 folgen. Beide Teilareale sind derzeit partiell bebaut; eine Zwischennutzung der bestehenden Hallenflächen ist mit der Anmietung durch ein Technologieunternehmen bereits gefunden. Angedacht ist die Weiterentwicklung der bisherigen Nutzung zu einem modernen Standort, einem Campusareal, das Büro, Gewerbe und gegebenenfalls weitere Nutzungsarten vereint.
- Das Projekt „MAYLIVING“ und „MAYOFFICE“ (Wohnen und Büro), am Pragsattel in Stuttgart hat sich auch im Geschäftsjahr nach einer Bauverzögerung positiv und erfolgreich weiterentwickelt. Die bauliche Umsetzung verlief sodann wieder planmäßig. Die Finalisierung der Gesamtkonzeption wurde 2019 erreicht. Weitere Mietverträge mit Büronutzern, u. a. die ISM International School of Management, wurden geschlossen und für weitere Anmietungen standen und stehen wir in konkreten Verhandlungen mit Nutzern. Der Verkauf der Eigentumswohnungen schritt ebenso weiterhin positiv voran und so konn-

ten bis zum Jahresende 52 von insgesamt 67 der Wohneinheiten veräußert oder verbindlich reserviert werden.

- Das Projekt „Kirschgarten“ in Geretsried hat sich im Jahr 2019 nicht vollständig planmäßig fortentwickelt. Der Verkauf der 68 Eigentumswohnungen wurde erfolgreich durchgeführt und es sind alle Wohnungen an die Eigentümer übergeben, die bauliche Umsetzung konnte aber im Bereich des Gemeinschaftseigentums nicht vollständig umgesetzt werden. Auch der Verkaufsprozess für die 30 Wohnungen im sozialen und durch den Freistaat Bayern geförderten Wohnungsbau – Projekt Süd.Leben – wurde noch nicht zu Ende gebracht, die Wohnungen sind aber bereits alle an die unterschiedlichen Gruppen von Einkommensempfängern in einer ausgewogenen Durchmischung vermietet worden. Durch die verzögerte bauliche Umsetzung und den verzögerten Verkauf der 30 Mieteinheiten konnte der geplante Ergebnisbeitrag aus dem Projekt 2019 nicht wie geplant verbucht werden.
- Das Projekt Gerlingen Work in Gerlingen bei Stuttgart, welches zusammen mit einem Partner entwickelt wird, wurde ebenfalls erfolgreich weitergeführt. Die restlichen Bauaktivitäten verliefen auch im Jahr 2019 weitestgehend planmäßig, wobei auch Baukostenerhöhungen aufgrund von veränderten Ausbauwünschen des Mieters, eines höheren Bauvolumens und aufgrund von gestiegenen allgemeinen Baukosten zu kalkulieren waren. Die Aktivitäten zur Vermietung der weiteren freien Flächen wurden intensiv betrieben, und so konnte im zweiten Bauabschnitt eine Teilfläche an die Firma SAP vermietet werden. Mit mehreren Nutzern werden Verhandlungen über eine weitere Anmietung geführt. Die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts ist für das zweite Quartal 2020 und die Gesamtfertigstellung für das vierte Quartal 2020 geplant und vorgesehen.
- Bei dem Projekt „Forstenrieder Allee“, München, handelt es sich um eine Mitte 2016 erworbene Wohnanlage in München Forstenried. Projektziel war hierbei zunächst die Aufteilung in Wohneigentum. Aufgrund mehrerer baulicher und baurechtlicher Hindernisse, konnte das Projektziel nicht erreicht werden; eine Änderung der Projektstrategie wurde

notwendig und umgesetzt. GIEAG plant nunmehr die umfassende Sanierung und Modernisierung des Objektes und die Herstellung von 22 Mietwohneinheiten. Im Berichtszeitraum wurden die Bauplanungen hierzu stark vorangetrieben und die Entmietung einzelner noch vermieteter Einheiten vorbereitet. Ein Ergebnisbeitrag im Berichtszeitraum konnte nicht erreicht werden und wird voraussichtlich erst in mehreren Jahren zu verzeichnen sein.

- Bei unserem Projekt „Mönchstraße“ in Stuttgart, eine im Jahr 2017 erworbene Wohnimmobilie mit 95 Einheiten, ergaben sich im Berichtszeitraum einige Anpassungen. Ursprüngliches Projektziel war die Gesamtprivatisierung der Wohneinheiten. Der Verkaufserfolg blieb aus mehreren Gründen hinter den Erwartungen zurück, der erwartete positive Beitrag zur Geschäfts- und Ergebnisentwicklung konnte dadurch nicht realisiert werden. GIEAG hat sich letztendlich entschieden, das Projekt strategisch neu aufzusetzen, nicht aufzuteilen und zunächst interimweise in den Bestand zu übernehmen. Wir haben sodann den Großteil der leer stehenden Einheiten saniert, möbliert und erfolgreich an das Robert Bosch Klinikum vermietet.
- Das sich bereits seit einigen Jahren in der Projektierung befindliche Projekt „Schkeuditz-Logistik“ am Leipziger Flughafen konnte 2019 weiter vorangetrieben werden. Das Grundstück mit rd. 260.000 m² befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Flughafen, direkt an der BAB 9 und verfügt über einen S-Bahnhaltepunkt auf dem Grundstück. Im Berichtszeitraum konnten wesentliche gesellschaftsrechtliche Themen der niederländischen Projektgesellschaft geklärt werden. Wesentliche Fortschritte wurden insbesondere beim Ankauf der einzelnen Teilgrundstücke erzielt.
- Für das Projekt „Neckartalstraße 160–164“ in Stuttgart wurde ein Konzept entwickelt, das für ein modernes und nachhaltiges Bürogebäude steht. Das Gebäude wurde so konzipiert, dass es als Single-Tenant- oder Multi-Tenant-Objekt gleichermaßen Verwendung finden kann. Ein Planungsteam wurde für die Umsetzung des Konzeptes beauftragt. Die vorhandenen Bestandsgebäude sind für eine Zwischennutzung nicht mehr geeignet und werden abgerissen. Mit den ersten Vertriebsvorbereitungen der Mietflächen wurde bereits begonnen. Der Baubeginn ist für das Jahr 2021 vorgesehen.
- Unser Bestandsprojekt in Rheinland-Pfalz, bestehend aus insgesamt 318 Wohneinheiten an drei Standorten in Speicher, Binsfeld und Baumholder, hat sich im Jahresverlauf positiv entwickelt. So konnte der Leerstand weiter deutlich reduziert werden, die Instandhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen wurden weiter intensiviert. Mehrere Maßnahmen den Cashflow des Projektes zu verbessern wurden eingeleitet, u. a. die Umstellung auf eine verbrauchsabhängige Nebenkostenabrechnung. Zum Jahresende betrug die Vermietungsquote 70 % (Portfolio GIEAG Projekt 100 GmbH) bzw. 83 % (GIEAG Projekt 110 GmbH).
- Ein wichtiges und zukunftsorientiertes Projekt für GIEAG befindet sich westlich von München in der Gemeinde Emmering im Landkreis Fürstenfeldbruck. Es handelt sich um eine Gewerbefläche von rd. 143.000 m², welche aktuell mehrheitlich als Automobil-Logistikfläche genutzt wird und vermietet ist. Auch im Jahr 2018 wurden die Aktivitäten zur Vorbereitung einer Nutzungsänderung/-anpassung des Grundstückes weiter intensiviert und vorangetrieben. Der Projekterfolg wird erst in einigen Jahren erkennbar sein und befindet sich derzeit noch in einer frühen Projektentwicklungsphase.
- 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. Es wurde eine Mieterhöhung bei einem Großteil der Einheiten erfolgreich umgesetzt. Die Projektgesellschaft, welche von GIEAG 2011 erworben wurde, feierte im Berichtsjahr ihr 50-jähriges Bestehen. Die Vermietungsleistung war im vergangenen Geschäftsjahr wiederum sehr positiv und beständig, die Objekte waren meist voll vermietet.
- Unser Objekt in Heidenheim in der Iglauer Str. 44 ist weiterhin nahezu voll vermietet. An Instandhaltungsmaßnahmen wurde 2019 neben einzelnen Wohnungsmodernisierungen die Sanierung der Aufzugsanlagen im Allgemeinbereich vorangetrieben. Die Vermietungsquote auf Basis der Nettokaltmiete betrug Ende 2019 rd. 98 %.

- GIEAG hat seit einigen Jahren in Erbdorf im Landkreis Tirschenreuth eine Wohnanlage mit 55 Reihenhäusern im Bestand. Wir haben uns 2019 entschieden das Objekt gesamthaft zu veräußern und hierzu einen strukturierten Verkaufsprozess gestartet. Entsprechende Vorbereitungsmaßnahmen wurden sodann gestartet und erste Kaufinteressenten angesprochen.
- Das Projekt „Erfurt I“ (Erfurt Eurogate/LGI) konnte im Rahmen eines strukturierten Verkaufsprozesses Mitte 2018 erfolgreich veräußert werden. Die Nachbereitungen, u. a. kaufvertraglich vereinbarte Restmängelbeseitigungen im und am Objekt, sowie die Vermietung eines noch leer stehenden Hallenabschnittes, liefen auch 2019 weiter.

2.3. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

2.3.1. Gesamtaussage des Vorstands

Die Ertrags-, Vermögens-, und Finanzlage hat sich im Rahmen der gesteigerten Projektentwicklungstätigkeiten weiter fortentwickelt. Die Wachstumsstrategie wurde erfolgreich weiterverfolgt, wobei die Erwartungen bzgl. des Konzernergebnisses für den Berichtszeitraum damit nicht erfüllt werden konnten. Aus der originären Geschäftstätigkeit ist ein Konzernverlust von 6,257 Mio. Euro zu verzeichnen. Hintergrund ist u. a. eine Verschiebung eines Projektverkaufes in das Jahr 2020. Das Projekt „Erfurt II“ konnte nicht wie geplant 2019, sondern erst im aktuellen Jahr erfolgreich veräußert werden. Der entsprechende Projektgewinn mit rd. 18 Mio. Euro vor Steuern wird demnach erst im Geschäftsjahr 2020 verbucht. Die Bilanzsumme hat sich infolge der Zukäufe und der Projektentwicklungstätigkeit sowie der damit im Zusammenhang stehenden Aufnahme von Finanzmitteln nochmals deutlich erhöht.

Die GIEAG verfügt über 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.

Die Gruppe ist weiterhin stark auf die Verfügbarkeit von Fremdkapital für die Immobilienprojekte angewiesen, siehe hierzu auch 3.3.3. Finanzierungs- und Liquiditätsrisiko. Zur Planung der weiteren Aufnahme von Fremdkapital und damit der Steuerung der Verschuldungsquote im Konzern ist GIEAG auf die Realisierung von Projekten und damit die Rückführung von Fremdmitteln angewiesen.

Das zur Verfügung stehende Eigenkapital im Konzern ist begrenzt. Bei einem weiteren starken organischen Wachstum der Gruppe, insbesondere auf Projektebene, kann eine Zuführung von weiteren Eigenmitteln notwendig werden.

2.3.2. Ertragslage des Konzerns

Die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2019 sind gegenüber dem Vorjahr (TEUR 11.446) um TEUR 1.823 bzw. 15,9 % auf TEUR 9.623 gesunken. Die Umsatzerlöse setzen sich zusammen aus TEUR 5.549 (Vj. TEUR 5.359) Erlöse aus der Vermietung von Wohnimmobilien und aus TEUR 3.952 (Vj. TEUR 4.943) aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien. Der im Vergleich zum Vorjahr gesunkene Mieterlös aus Gewerbeimmobilien resultiert aus dem unterjährigen Verkauf des Objekts „Erfurt I“ im Jahr 2018. Die Umsatzerlöse enthalten ferner TEUR 107 (Vj. TEUR 397) aus der Erbringung von Servicedienstleistungen. Weitere TEUR 16 (Vj. TEUR 736) resultieren aus dem Abverkauf von Wohnimmobilien bzw. Stellplätzen.

Die Bestandserhöhung aus der Projektentwicklung von Gewerbe- sowie von Wohnimmobilien betrug im Geschäftsjahr TEUR 136.494 (Vj. TEUR 816). Die Veränderung ist im Wesentlichen auf ein überarbeitetes Buchungsverfahren mit gesteigerter Transparenz zurückzuführen. So erfolgte entsprechend dem Gesamtkostenverfahren nach § 275 (2) HGB, ein Ausweis der für die Herstellung des Vorratsvermögens angefallenen und aktivierten Aufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen TEUR 1.533 (Vj. TEUR 41.386). Wesentliche Projektrealisierungserträge konnten für dieses Jahr nicht ausgewiesen werden. Ein maßgeblicher Grund dafür war die erfolgreiche Veräußerung einer Logistikimmobilie in Erfurt, welche am

16. März bekanntgegeben wurde, deren Ergebniswirkung erst im ersten Quartal 2020 verbucht werden konnte. Enthalten sind Erträge aus dem Verkauf von Wertpapieren des Umlaufvermögens in Höhe von TEUR 415 (Vj. TEUR 15). Zudem konnten im Geschäftsjahr Konzern-einzelwertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von TEUR 524 ertragssteigernd aufgelöst werden. Erträge aus der ratiellen Auflösung der passiven, technischen Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung sind in Höhe von TEUR 326 (Vj. TEUR 11.218) enthalten.

Aufwendungen im Zusammenhang mit der Herstellung des Vorratsvermögens (Baufträge) wurden im Vorjahr direkt im Vorratsvermögen aktiviert. Im Berichtsjahr erfolgt erstmalig, entsprechend dem Gesamtkostenverfahren nach § 275 (2) HGB, ein Ausweis der für die Herstellung des Vorratsvermögens angefallenen und aktivierten Aufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung. Entsprechend werden, abweichend zum Vorjahr, zusätzliche Materialaufwendungen in Höhe von TEUR 131.905 und Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 3.006 sowie korrespondierende Erträge aus Bestandsveränderungen in Höhe von TEUR 134.913 in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Des Weiteren sind TEUR 2.354 (Vj. TEUR 3.193) aus den Nebenkosten der vermieteten Bestandsimmobilien ausgewiesen.

Der Personalaufwand für die 30 konzernweiten Mitarbeiter betrug TEUR 2.837 und lag damit um TEUR 80 niedriger als der Vorjahresaufwand (Vj. TEUR 2.917).

Die Abschreibungen beliefen sich insgesamt auf TEUR 2.831 (Vj. TEUR 3.309). Davon entfielen auf im Rahmen der Anwendung der Neubewertungsmethode zum 1.1.2016 aktivierte stille Reserven TEUR 460 (Vj. TEUR 866). Weiterhin entfielen TEUR 776 (Vj. TEUR 872) 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 2019 TEUR 7.594 (Vj. TEUR 8.163). Dies entspricht einem Rückgang von TEUR 569 gegenüber dem Vorjahr.

Das Finanzergebnis belief sich auf TEUR -6.062 (Vj. TEUR -4.510) und war im Wesentlichen beeinflusst durch Finanzierungsaufwendungen für die Bestandsimmobilien und die Projektentwicklungen. TEUR 142 (Vj. TEUR 504) betreffen die Abschreibung und TEUR 258 (Vj. TEUR 0) die Zuführung auf im Umlaufvermögen gehaltene Wertpapiere.

Im Ertragsteueraufwand waren in Höhe von TEUR 457 (Vj. TEUR 7.441) laufende Ertragsteuern der Konzerngesellschaften enthalten. Demgegenüber stand der Ertrag aus der Auflösung von passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 161 (Vj. TEUR 5.387). Der hohe Unterschied zum Vorjahr steht im Wesentlichen mit dem Verkauf des Projekts „Erfurt I“ im Jahr 2018 im Zusammenhang.

Die sonstigen Steuern betrafen Grundsteuern für die Immobilien.

Insgesamt sank das Konzernergebnis von TEUR 27.041 im Vorjahr um TEUR 33.298 auf TEUR -6.257. Wesentlicher Einflussfaktore für das negative Konzernergebnis war der niedriger als erwartet ausgefallene Umsatz. Die erfolgreiche Veräußerung einer Logistikimmobilie in Erfurt, wurde am 16. März bekannt gegeben und deren Ergebniswirkung (vor Steuern) mit rd. TEUR 18.000 konnte erst im ersten Quartal 2020 verbucht werden.

2.3.3. Vermögenslage des Konzerns

Die Bilanzsumme zum 31.12.2019 betrug TEUR 415.025 und ist damit um TEUR 112.684 gegenüber dem Vorjahr (TEUR 302.341) gestiegen.

Wie im Vorjahr stellte das Anlagevermögen mit nahezu unverändert TEUR 102.789 (Vj. TEUR 102.570) bzw. 25 % (Vj. 34 %) des Gesamtkapitals einen wesentlichsten Posten der Aktivseite dar.

Innerhalb des Anlagevermögens war mit TEUR 98.505 (Vj. TEUR 97.718) das Sachanlagevermögen dominierend. Hier waren insbesondere die Bestandsimmobilien des Konzerns ausgewiesen. Es gab hierbei eine leichte Erhöhung der Position insbesondere aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen im Wohnbaubestand.

Unter den immateriellen Vermögensgegenständen waren mit TEUR 3.841 (Vj. TEUR 4.617) aktivierte Geschäfts- oder Firmenwerte ausgewiesen. Wie im Vorjahr entfiel der größte Anteil in Höhe von TEUR 3.579 (Vj. TEUR 4.307) auf den Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Erwerb des Objekts Karlsruhe.

Das Vorratsvermögen war zum 31.12.2019 gegenüber dem Vorjahr um TEUR 125.396 auf gesamt TEUR 261.027 gestiegen.

Der Anstieg resultierte insbesondere aus den in Ausführung befindlichen Bauaufträgen (Anstieg um TEUR 111.248 von TEUR 98.295 auf TEUR 209.543) sowie auf die fertigen Erzeugnisse und Waren, welche von TEUR 26.268 auf TEUR 51.483 angestiegen sind. Geleistete Anzahlungen auf in Ausführung befindliche Bauaufträge waren im Berichtsjahr keine zu verzeichnen (Vj. TEUR 11.090). Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände betragen TEUR 8.807 (Vj. TEUR 9.267).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen konnten im Berichtsjahr, wie bereits im Vorjahr, weiter von TEUR 1.898 um TEUR 553 auf TEUR 1.345 gesenkt werden.

In den sonstigen Vermögensgegenständen stellten wie im Vorjahr Darlehensforderungen gegen konzernfremde Dritte und Steuerguthaben die höchsten Einzelposten mit TEUR 7.461 (Vj. TEUR 7.370).

Die sonstigen Wertpapiere betragen TEUR 22.799 (Vj. TEUR 26.324). Es handelt sich dabei maßgeblich um die Anlage von liquiden Mitteln in Wertpapieren.

Die liquiden Mittel der Gesellschaft sind von TEUR 27.233 um TEUR 8.433 auf TEUR 18.800 gesunken. Die Entwicklung der Cashflows wird unter 2.3.4 Finanzlage des Konzerns erläutert.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TEUR 804 (Vj. TEUR 1.316) enthielten analog zum Vorjahr im Wesentlichen abgegrenzte Finanzierungsnebenkosten.

Das Konzern-Eigenkapital belief sich auf TEUR 41.800 (Vj. TEUR 51.484) zum Bilanzstichtag und entspricht einer Eigenkapitalquote von 10,1 % (Vj. 17,0 %). Die geringere Eigenkapitalquote ist auf das insgesamt deutlich gestiegene Gesamtkapital und dieses wiederum auf die erhöhte Bautätigkeit, den Jahresfehlbetrag und die Ausschüttung im Berichtszeitraum zurückzuführen.

Durch das negative Konzernergebnis und Ausschüttungen reduzierte sich der Konzern-Bilanzgewinn von TEUR 22.912 um TEUR 9.438 auf TEUR 13.474.

Wesentlicher Bestandteil des Konzern-Eigenkapitals waren mit TEUR 15.044 (Vj. TEUR 15.370) wie im Vorjahr die passiven Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung. Hierbei handelte es sich um technische Unterschiedsbeträge, welche Eigenkapitalcharakter haben. Der Unterschiedsbetrag blieb weitestgehend gleich.

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

Die Rückstellungen verzeichneten insgesamt einen Anstieg von TEUR 14.639 um TEUR 2.023 auf TEUR 16.662. Die Steuerrückstellungen sanken im Berichtszeitraum von TEUR 7.180 auf TEUR 350. Der deutliche Rückgang resultiert aus der Tatsache, dass im Berichtszeitraum ein negatives Ergebnis erwirtschaftet wurden. Die sonstigen Rückstellungen zeigten einen Anstieg von TEUR 7.459 um TEUR 8.853 auf TEUR 16.312, wobei sowohl der Anstieg als auch der wesentliche Bestandteil der sonstigen Rückstellungen aus bereits erbrachten, aber noch nicht abgerechneten (aktivierten) Projektkosten resultierte.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 295.560 (Vj. TEUR 193.879) enthielten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr in Höhe von TEUR 178.009 (Vj. TEUR 42.826). Diese betreffen größtenteils laufende Projektfinanzierungen im Rahmen von Kontokorrentkrediten, welche aus Anschlussfinanzierungen bzw. Objektveräußerungen zurückgeführt werden.

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

Der Anteil der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit einer Restlaufzeit unter einem Jahr betrug TEUR 8.782 (Vj. TEUR 2.799), welcher über bestehende Projektfinanzierungen und/oder Finanzmittelfonds abgedeckt ist.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 6.484 (Vj. TEUR 8.129) enthielten in Höhe von TEUR 1.112 (Vj. TEUR 459) Verbindlichkeiten aus Steuern und in Höhe von TEUR 4.265 (Vj. TEUR 6.553) sonstige Darlehensverbindlichkeiten. Der Anteil der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr betrug TEUR 2.135 (Vj. TEUR 3.440). 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 11.817 (Vj. TEUR 11.980) resultieren aus der Anwendung der Neubewertungsmethode zum 01.01.2016. Im Berichtszeitraum ergaben sich hierbei keine wesentlichen Änderungen.

2.3.4. Finanzlage des Konzerns

Der Finanzmittelfonds zum 31.12.2019 betrug TEUR 18.413 und hat sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 27.222 um TEUR 8.809 reduziert. Der Finanzmittelfonds setzte sich aus den liquiden Mitteln in Höhe von TEUR 18.800 sowie aus davon abgezogenen, laufenden Kontokorrentkonten, welche zum 31.12.2019 einen negativen Saldo aufwiesen.

Die übrigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 295.173 (Vj. TEUR 193.868) 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 -99.335 (Vj. TEUR -42.946). Maß-

geblich 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 1.188 (Vj. TEUR 34.616). Die getätigten Investitionen entfielen auf die Bestandsimmobilien des Konzerns. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit war positiv mit TEUR 89.338 (Vj. TEUR 23.638) und resultierte aus der Neuaufnahme von Finanzkrediten in Höhe von TEUR 172.460. Zugleich konnten Finanzkredite in Höhe von TEUR 73.444 getilgt werden.

Insgesamt errechnet sich eine negative Veränderung des Finanzmittelfonds in Höhe von TEUR -8.809.

3. ENTWICKLUNG DER CHANCEN UND RISIKEN

3.1. MANAGEMENT DER CHANCEN UND RISIKEN

Die GIEAG-Gruppe ist in ihrer Geschäftstätigkeit bzw. in ihren beiden Geschäftsfeldern verschiedenen Risiken ausgesetzt. Das Management hilft dabei, dass Chancen und Risiken sowohl intern als auch extern erfasst, bewertet, gesteuert und überwacht werden. Ziel ist 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 substanzielle Risiken im Rahmen der Bautätigkeit, des Vermietungsstands, der Finanzierungs- und Zinsstruktur in der Gruppe sowie der Entwicklung der liquiden Mittel.

3.2. CHANCEN

3.2.1. Marktchancen

GIEAG konzentriert sich weiterhin auf die beiden Metropolregionen München und Stuttgart, sowie auf die Standorte Karlsruhe, Erfurt und Leipzig. Diese Konzentration ist entscheidend, um fortlaufend Änderungen des regionalen wirtschaftlichen Umfeldes und sich rasch ändernden (regionalen) Entscheidungsgrößen/-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- bzw. unmittelbar und direkt dem Vorstand oder der Geschäftsleitung. Hierdurch können notwendige Projektentscheidungen schnell¹⁶ getroffen werden, weshalb sich opportunistisch bietende Chancen im Verhältnis zu Mitbewerbern schneller genutzt werden können.

Das gesamte GIEAG-Team versteht sich als „Schnellboot“, wodurch sich allfällig bietende neue Marktnischen schneller erkannt und genutzt werden als von großen Immobiliengesellschaften und -entwicklern.

3.3. RISIKEN

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

3.3.1. 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 bzw. die nationalen (und globalen) Immobilien- und Finanzmärkte unterliegen sich stetig ändernden gesetzlichen, wirtschaftlichen und auch politischen Rah-

menbedingungen. 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 Immobilienpreinsniveau in Deutschland, sowohl bei Wohn- als auch bei Gewerbeimmobilien, müssen hierbei betont werden. Ebenfalls genannt werden müssen hierbei mögliche Einschränkungen des gewöhnlichen Betriebes von Unternehmen, der Reise- und Kontaktfreiheit, welche Transaktionen im Immobiliensegment verhindern oder verlangsamen und damit eine Markteinschätzung schwierig gestalten können. Eben genannte Faktoren sind gleichsam bedeutend für die Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt und damit für den wirtschaftlichen Erfolg von GIEAG maßgeblich.

Aufgrund des aktuell sich in den vergangenen Monaten – und damit bereits beginnend vor der aktuellen Corona-Krise – deutlich verschlechternden wirtschaftlichen und konjunkturellen Umfeldes, ist eine Einschätzung der Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen nur begrenzt möglich. Das weiterhin erwartbare niedrige Zinsumfeld und der dadurch hohe Anlagedruck von Investoren, scheinen andererseits positiv auf den Immobilien-Investmentmarkt einzuwirken.

Insgesamt ist eine Einschätzung der konjunkturellen Risiken für das Jahr 2020 nur sehr schwer möglich.

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 aktuell deutlich abkühlenden konjunkturellen Umfeldes, ist nicht mit einer Zinserhöhung zu rechnen.

3.3.3. Finanzierungs- und Liquiditätsrisiko

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

Weiter ist sicherzustellen, dass zahlungswirksame operative Aufwendungen stets bedient werden können. Es bedarf daher einer ausreichenden Liquiditätsausstattung. Zur Sicherstellung dieser Ausstattung bedarf es einer 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 hier 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 bzw. der Grundstücke und durch eine umfassende rechtliche und technische Ankaufsprüfung der Grundstücke zu minimieren. Dies ist nicht in allen Fällen vollumfassend möglich, hierbei müssen die Risiken intensiv und zeitnah gegen die Chancen in Abwägung gebracht werden.

Ein weiteres wesentliches Risiko des Geschäftsmodells von GIEAG ist das Baurisiko. Insbesondere Kosten- und Zeitüberschreitungen bei Neubau- oder Revitalisierungsprojekten sind hierbei zu betrachten. Überschreitungen 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 hierbei 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

länger als geplanten Leerstands einer oder mehrerer Mieteinheiten. Hierfür kann es unterschiedlichste Gründe geben, wie die (gesamt-)wirtschaftliche Lage, geänderte rechtliche Rahmenbedingungen für Mietzahlungen/-stundungen und Entwicklung des einzelnen Mieters oder auch die regionale Nachfrage nach Mietflächen. Es kann aber auch sein, dass die eigene Organisation des Assets- und Property-Managements die Mieterlöse beeinträchtigen, 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 Wohnwertes 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 im vergangenen Jahr 2019 hat sich gezeigt, dass neu zu besetzende oder freie Positionen in der GIEAG-Gruppe mit ausreichend fachkundigem Personal besetzt wurden, wenngleich die Personalgewinnung vergleichsweise aufwendiger ist

als in zurückliegenden Jahren. Das Risiko, nicht ausreichend Personalressourcen zum notwendigen Zeitpunkt zur Verfügung zu haben, wird durch eine vorausschauende Personal- und Ressourcenplanung, inklusive einer zukunftsorientierten digitalisierten Personalentwicklung und -rekrutierung, reduziert.

Gleichsam ergeben sich aber auch 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.

Ein weiteres Risiko besteht in der Gesundheit der Mitarbeiter von GIEAG. Ein gesunder Mitarbeiterstamm ist für das Unternehmen, für die Zusammenarbeit zwischen den Kollegen und auch mit externen Anspruchsgruppen sehr wichtig. Durch das Risiko der Ansteckung eines oder mehrerer Mitarbeiter/innen mit einer ernsthaften Krankheit (z. B. Corona- oder Influenzavirus) oder durch mangelhafte Büroausstattung am Arbeitsplatz besteht die Gefahr der Betriebseinschränkung oder gar -einstellung. GIEAG begegnet dem Risiko durch eine frühzeitige Kommunikation möglicher Risiken im Gesundheitsbereich an die Mitarbeiter, eine entsprechend Ausstattung und Beschilderung in den Büroräumen, Anweisungen an die Mitarbeiter/innen zu Reise- und Kontaktbeschränkungen, sowie der (zeitweisen) Flexibilisierung der Homeoffice-Regelung.

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) aufgrund der aktuellen Coronakrise in eine starke Rezession gelangen, die Wirtschaftsleistung wird laut der Prognose mit rd. 3 % schrumpfen.

Für die Eurozone bzw. die EU28 prognostiziert die EU-Kommission einen noch deutlicheren Wirtschaftsrückgang im laufenden Jahr von 7,7 % bzw. 7,4 %¹⁷. Die Prognosen zeichnen im Vergleich zu den vorherigen Prognosen ein sehr negatives Bild der Wirtschaft für das laufende Jahr.

Für Deutschland – als die größte Volkswirtschaft innerhalb der EU – geht die Bundesregierung von einem Rück-

gang der Wirtschaftsleistung im Jahre 2020 um 6,3 % aus. Die Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute schreibt hierzu: „Dazu tragen sowohl ein kräftiger Rückgang der inländischen Absorption als auch eine schrumpfende Weltwirtschaft bei.“¹⁸ Die Coronakrise hat auch Deutschland hier fest im Griff und führt zu einem sehr markanten Einbruch der Wirtschaftsleistung.

Die langen Jahre des doch deutlichen wirtschaftlichen Aufschwungs in Deutschland sind zu einem sehr abrupten Ende gekommen. Vorauszusehen war an dieser Stelle vor einem Jahr eine gewisse weitere Abschwächung der Wirtschaftsleistung aufgrund mehrerer Faktoren, u. a. auch aufgrund der diversen Themenkomplexe und Schwierigkeiten in der Automobilindustrie. Diese Schwierigkeiten sind teilweise noch vorhanden. Die EU-Kommission schreibt hierzu: „Die wirtschaftliche Erholung wird in den einzelnen Mitgliedstaaten nicht nur davon abhängen, wie sich die Pandemie im betreffenden Land entwickelt, sondern auch von der Struktur der Volkswirtschaften und ihrer Fähigkeit, mit stabilitätspolitischen Maßnahmen reagieren.“ Sie geht weiter davon aus, dass sich die Wirtschaftsleistung im zweiten Halbjahr 2020 stabilisieren wird, aber die negativen Effekte der Coronakrise, hierbei insbesondere die stark zurückgegangenen Exporte und Ausfuhren, die Reisebeschränkungen und der deutliche zurückgegangene Konsum, werden langfristige Auswirkungen haben. Die fiskalpolitischen Stabilitätsmaßnahmen der Bundesregierung werden zu einem sehr deutlichen Anstieg der Verschuldung führen.¹⁹

Die Experten der Bundesregierung, des IWF und der EU-Kommission gehen von einem gewissen Aufholeffekt der Wirtschaft im Folgejahr 2021 aus und prognostizieren hierbei ein Wirtschaftswachstum zwischen 5,2 % bis 5,9 %.

17 Europäische Kommission. Wirtschaftsleistung nach Ländern. mVerfügbar unter: (https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/economic-performance-and-forecasts/economic-performance-country/eu_de.) (17.06.2020)

18 Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose. Stellungnahme der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose zur Frühjahrsprojektion 2020 der Bundesregierung. Verfügbar unter: (http://gemeinschaftsdiagnose.de/wp-content/uploads/2020/05/FP20BReg_Befuerwortung.pdf.) (17.06.2020)

19 Europäische Kommission. Pressemitteilung: Frühjahrsprognose 2020: Tiefe und ungleichmäßige Rezession, ungewisse Erholung vom 06.05.2020. Verfügbar unter: (https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/de/ip_20_799.) (17.06.2020)

Die EU-Kommission schreibt hierzu: „The swift and sizeable fiscal measures are expected to help avert a deeper recession“²⁰.

Mit einem Anstieg der Zinsen ist aktuell nicht zu rechnen. Die aktuelle wirtschaftliche Lage zeigt keinerlei Spielraum für Zinserhöhungen auf. Aufgrund der massiven Liquiditätseinschüsse der Zentralbanken bleibt auch der Aktienmarkt weiterhin sehr schwierig zu bewerten und zeichnet eine sehr hohe Volatilität aus.

Der Immobiliendienstleister Jones Lang Lassalle (JLL) wagt dieses Jahr für den Transaktions-/Investmentmarkt keine Prognose, sieht aber weiterhin in seinem im April veröffentlichten Quartalsbericht Nachfrage von institutionellen Investoren nach Immobilien. Insbesondere auch Büroimmobilien im Core-Segment sind weiterhin in der Krise nachgefragt.²¹

Es muss an dieser Stelle betont werden, dass die Auswirkungen der schwierig zu fassenden wirtschaftlichen Entwicklungen auf den Immobilienmarkt nur schwer zu prognostizieren sind. Die Bundesregierung hat in den vergangenen Wochen diverse fiskalpolitische Maßnahmen zur Stabilisierung und Stimulierung der Wirtschaft angestoßen, u. a. die Senkung der Mehrwertsteuer für einen begrenzten Zeitraum. Welche Auswirkungen der wirtschaftliche deutliche Abschwung auf der einen Seite und die Maßnahmen der Bundesregierung auf der anderen Seite auf die Immobilien und deren Bewertung haben werden, ist sehr schwierig zu beurteilen. Gleichwohl scheint sich die Branche einig zu sein, dass die Assetklassen Einzelhandel und Hotel am stärksten betroffen sind, gefolgt von Büroimmobilien. Das Segment der Wohn- und auch der Logistikimmobilien beurteilt die Branche vergleichsweise positiver.

4.2. STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

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

Der strategische Ansatz von GIEAG beruht auch im Jahr 2020 und 2021 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, stets in geeigneter Weise die Kontrolle über den Wertschöpfungsprozess zu behalten.

Die langjährigen Partnerschaften und deren für GIEAG wichtige intensive Pflege werden aber auch in 2020 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.²²

20 Europäische Kommission. European Economic Forecast. Spring 2020. Germany, Seite 82. Verfügbar unter: (https://ec.europa.eu/economy_finance/forecasts/2020/spring/ecfin_forecast_spring_2020_de_en.pdf) (17.06.2020)

21 JLL. Investmentmarktüberblick Deutschland - 1. Quartal 2020. Verfügbar unter: (<https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Investmentmarktueberblick-JLL-Deutschland.pdf>) (17.06.2020)

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

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

Auf Basis der erwarteten konjunkturellen Rahmenbedingungen, auf Grundlage der 2019 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 2020 von einer positiven Wertentwicklung der Gesellschaft aus.

Es ist zu erwarten, dass das Konzernergebnis (Konzernjahresüberschuss) für das laufende Geschäftsjahr 2020 positiv ausfallen wird, und damit das negative Ergebnis aus 2019 mit hoher Wahrscheinlichkeit mit einem positiven Konzernüberschuss übertroffen werden kann. Die Umsatzerlöse inklusive der sonstigen betrieblichen Erträge werden 2020 stark ansteigen. Im Rahmen einer Portfoliooptimierung sind sonstige betriebliche Erträge aus dem Abverkauf von Bestandsimmobilien im Geschäftsjahr 2020 geplant. Im Rahmen von erfolgten, geplanten oder sich im Prozess befindlichen Verkäufen wird GIEAG Fremdfinanzierungen zurückführen. Aufgrund von neuen Projekten und laufenden Bautätigkeiten – damit neu und weiter aufzunehmenden Fremdmitteln – ist keine Reduzierung der Verschuldung im Konzern zu erwarten.

Die positive Prognose basiert auf, gegenüber 2019, geplanten Erträgen aus der (Teil-)Realisierung von Projektentwicklungen sowie aus positiven Ergebnisbeiträgen aus dem Bereich der Bestandshaltung. Insbesondere aus geplanten bzw. bereits realisierten Verkäufen von entwickelten Immobilien – wie das Projekt „Erfurt II“ oder die Wohnanlage „Kirschgarten“ in Geretsried – erwartet GIEAG wesentliche Verkaufserträge sowie einen bedeutenden Ergebnisbeitrag.

München, 17. Juni 2020

Philipp Pferschy
Vorstand

Thomas Männel
Vorstand

KONZERNABSCHLUSS 2019 DER GIEAG IMMOBILEN AG, MÜNCHEN

Konzernbilanz	30
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	33
Entwicklung des Eigenkapitals	34
Kapitalflussrechnung	36
Anhang zum Konzernabschluss	38
Anlagenspiegel	48
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	50

KONZERNBILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2019

€	2019	2018
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	8.772,00	9.866,00
2. Geschäfts- oder Firmenwert	3.841.123,00	4.616.863,59
3. geleistete Anzahlungen	2.261,00	0,00
	3.852.156,00	4.626.729,59
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	98.087.256,13	96.687.929,66
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	406.975,61	328.100,61
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	10.583,26	701.815,78
	8.504.815,00	97.717.846,05
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	431.568,44	225.246,88
2. Genossenschaftsanteile	0,00	200,00
	431.568,44	225.446,88
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00	7.659,21
2. in Ausführung befindliche Bauaufträge	209.543.453,98	98.295.063,39
3. geleistete Anzahlungen auf in Ausführung befindliche Bauaufträge	0,00	11.090.000,00
4. fertige Erzeugnisse und Waren	51.483.075,13	26.238.351,27
	261.026.529,11	135.631.073,87
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.345.204,61	1.897.654,77
2. sonstige Vermögensgegenstände	7.461.324,78	7.369.710,01
	8.806.529,39	9.267.364,78
III. Wertpapiere		
sonstige Wertpapiere	22.799.111,09	26.323.804,37
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	18.800.362,70	27.232.668,67
C. Rechnungsabgrenzungsposten	804.260,46	1.315.872,25
	415.025.332,19	302.340.806,46

€	2019	2018
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital eigene Anteile	4.200.000,00	4.200.000,00
eigene Anteile	25.859,00-	35.595,00-
eingefordertes Kapital	4.174.141,00	4.164.405,00
II. Kapitalrücklage	259.975,60	166.511,60
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	13.474.404,34	22.912.405,67
V. Anteile anderer Gesellschafter	751.402,75	774.810,10
VI. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	15.043.874,62	15.370.048,86
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	350.133,00	7.180.357,00
2. sonstige Rückstellungen	16.311.570,49	7.458.846,97
	16.661.703,49	14.639.203,97
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	295.560.344,26	193.878.969,22
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	33.717.033,50	19.407.058,46
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.781.978,51	2.798.860,08
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	160.714,46	0,00
5. sonstige Verbindlichkeiten	6.484.332,03	8.129.199,15
	344.704.402,76	224.214.086,91
- davon aus Steuern Euro 1.209.886,26 (Euro 458.734,93)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 5.053,45 (Euro 2.001,04)		
D. Rechnungsabgrenzungsposten	42.611,04	23.149,56
E. Passive latente Steuern	11.816.854,74	11.980.222,94
	415.025.332,19	302.340.806,46



GERLINGEN WORKS, Gerlingen

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2019

€	2019	2018
1. Umsatzerlöse	9.623.168,91	11.445.987,17
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	136.493.114,45	816.354,25
3. sonstige betriebliche Erträge	1.533.413,30	41.385.815,69
- davon Erträge aus der Währungsumrechnung Euro 109,96 (Euro 0,00)		
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	6.478,97	549,07-
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	134.260.048,52	5.626.534,98
	134.266.527,49	5.625.985,91
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.519.283,82	2.649.076,21
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	317.459,88	268.020,41
	2.836.743,70	2.917.096,62
6. Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.831.435,75	3.308.806,96
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	7.593.856,00	8.163.195,57
- davon Aufwendungen aus der Währungsumrechnung Euro 59,39 (Euro 0,00)		
8. Erträge aus Beteiligungen	6.821,56	807,13
- davon aus verbundenen Unternehmen Euro 6.821,56 (Euro 807,13)		
9. Zuschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	258.297,41	0,00
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	161.338,01	325.187,24
- davon Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen Euro 1.800,00 (Euro 53.387,51)		
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	142.358,07	503.896,76
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.346.527,87	4.331.790,36
- davon Zinsaufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen Euro 222.923,75 (Euro 22.159,24)		
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	295.585,52	2.054.188,67
- davon Erträge aus der Zuführung und Auflösung latenter Steuern Euro 161.459,88 (Euro 5.386.915,28)		
14. Ergebnis nach Steuern	6.236.880,76-	27.069.190,63
15. sonstige Steuern	20.520,76	28.406,17
16. Jahresfehlbetrag	6.257.401,52	27.040.784,46-
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	23.033.459,48	2.864.485,99-
18. Ausschüttung	3.331.524,00	1.495.818,00
19. Auf nicht beherrschende Anteile entfallender Gewinn (Vj. Verlust)	29.870,38	231.925,20
20. Bilanzgewinn (Vj. Bilanzverlust)	13.474.404,34	22.912.405,67

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 01.01.2019	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
Kapitalerhöhung- oder herabsetzung	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
Einstellung in beziehungsweise Entnahme aus Rücklagen	0,00	0,00	0,00	93.464,00			0,00
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
Sonstige Veränderungen	0,00	9.736,00	9.736,00	0,00			0,00
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
Konzernjahresergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
Stand am 31.12.2019	4.200.000,00	-25.859,00	4.174.141,00	259.975,60	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	
Summe		Summe			Summe		
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
0,00		0,00	12.320,00		12.320,00		12.320,00
93.464,00		0,00			0,00	-326.174,24	-232.710,24
0,00	-3.331.524,00	-3.331.524,00			0,00		-3.331.524,00
0,00	121.053,81	121.053,81	-5.856,97		-5.856,97		124.932,84
0,00		0,00			0,00		0,00
0,00	-6.227.531,14	-6.227.531,14		-29.870,38	-29.870,38		-6.257.401,52
8.355.937,45	13.474.404,34	13.474.404,34	865.404,16	-114.001,41	751.402,75	15.043.874,62	41.799.760,16

KAPITALFLUSSRECHUNG ZUM 31. DEZEMBER 2019

T€	2019	2018
1 Periodenergebnis	-6257	27.041
2 +/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.679	3.309
3 +/- Zunahme/Abnahme der sonstigen Rückstellungen	8.853	3.290
4 +/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-326	-11.218
5 +/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus LuL sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-123.975	-63.350
6 +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus LuL sowie anderer Passiva	20.385	11.153
7 +/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	15	-18.545
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	6.185	4.007
12 +/- Sonstige Beteiligungserträge	-123	503
13 +/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	295	2.054
14 -/+ Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-7.066	-1.190
15 = Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-99.335	-42.946
1 + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	0
2 - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-19	-4
3 + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	6	54.161
4 - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.701	-2.577
5 + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	0
6 - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-199	0
7 + Einzahlungen aus Abgängen aus dem Konsolidierungskreis	0	7.039
8 - Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	0	0
9 + Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	3.940	909
10 - Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	-25.237
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	161	325
14 + Erhaltene Dividenden	0	0
15 = Cashflow aus der Investitionstätigkeit	1.188	34.616

T€	2019	2018
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	172.460	65.038
6 - Auszahlungen aus der Rücknahme von Anleihen und der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-73.444	-35.572
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	-6.347	-4.332
11 - Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-3.331	-1.496
12 - Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter	0	0
13 = Casflow aus der Finanzierungstätigkeit	89.338	23.638
1 Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-8.809	15.308
2 +/- Wechselkurs-, konsolidierungskreis- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	0
3 + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	27.222	11.914
4 = Finanzmittelfonds am Ende der Periode	18.413	27.222

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

31. DEZEMBER 2019

I. Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss und zum Konzernabschlussstichtag

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

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

Die Gesellschaft ist von der Pflicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses gemäß § 293 HGB befreit.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 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 mit folgenden Ausnahmen:

Aufwendungen im Zusammenhang mit der Herstellung des Vorratsvermögens (Baufaufträge) wurden im Vorjahr direkt im Vorratsvermögen aktiviert. Im Berichtsjahr erfolgt erstmalig, entsprechend dem Gesamtkostenverfahren nach § 275 (2) HGB, ein Ausweis der für die Herstellung des Vorratsvermögens angefallenen und aktivierten Aufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung. Entsprechend werden, abweichend zum Vorjahr, zusätzliche Materialaufwendungen in Höhe von EUR 131.905.537,87 und Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 3.006.996,58 sowie korrespondierende Erträge aus Bestandsveränderungen in Höhe von EUR 134.912.534,45 in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Eine Anpassung der Vorjahreswerte wurde nicht vorgenommen, da diese entweder nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand durchführbar gewesen wäre. Die entsprechenden Positionen sind daher nicht oder nur bedingt mit dem Vorjahr vergleichbar.

Im Vorjahr unter den Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe erfasste Kosten werden im Berichtsjahr unter den Aufwendungen für bezogene Leistungen ausgewiesen. Um eine Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr herzustellen, wurden die Vorjahreswerte entsprechend angepasst und ein Betrag in Höhe von EUR 38.321,86 aus den Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe in die Aufwendungen für bezogene Leistungen umgliedert.

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 GIEAG Projekt 330 GmbH (Urenkelunternehmen) wird mit der 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 unter „Beteiligungen“ ausgewiesen.

Als ausländisches Tochterunternehmen wird die Logistik Schkeuditz Errichtungs und Verwaltungs B.V. einbezogen.

Neu einbezogen werden die im Geschäftsjahr 2019 gegründeten GIEAG Projekt 340 GmbH und GIEAG Projekt 350 GmbH, beide 100%ige Tochtergesellschaften der GIEAG Immobilien AG.

Folgende Tochterunternehmen werden im Wege der Vollkonsolidierung zum 31. Dezember 2019 in den Konzernabschluss einbezogen:

Folgende Tochterunternehmen werden im Wege der Vollkonsolidierung zum 31. Dezember 2019 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
GIEAG Projekt 340 GmbH, Deisenhofen	100,00
GIEAG Projekt 350 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 Unternehmen 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 2019.

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- bzw. 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 2019 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 bzw. den voraussichtlichen Restnutzungsdauern.

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

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

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

Die **Wertpapiere des Umlaufvermögens** sind mit dem Kurswert des Bilanzstichtages bzw. höchstens 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.

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 bzw. 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 1.730 (Vj. TEUR 3.667) 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 9.736 eigene Stückaktien im rechnerischen Nennwert von EUR 9.736,00 mit einem Anteil am Grundkapital von 0,23 % für Mitarbeiterbeteiligungen verwendet.

Die Berichtsgesellschaft hält zum Bilanzstichtag 25.859 eigene Stückaktien zur Gewinnung strategischer Investoren sowie zur Finanzierung von Akquisitionen (§ 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG). Diese wurden im Juli 2013 und Januar 2012 erworben. Der rechnerische Nennwert der eigenen Anteile beträgt zum Bilanzstichtag EUR 25.859,00. Der Anteil am Grundkapital zum Bilanzstichtag beträgt 0,62 %.

Im Berichtsjahr wurden EUR 93.464,00 in die [Kapitalrücklage](#) eingestellt.

Im [Bilanzgewinn](#) sind ein Konzern-Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 22.912 sowie die Anpassungen aus der durchgeführten Betriebsprüfung in Höhe von TEUR 121 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 15.044 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 326 erfolgswirksam – korrespondierend zu den Wertentwicklungen der jeweiligen neu bewerteten Aktiva – als Ertrag aufgelöst. Der Ausweis erfolgte unter den sonstigen betrieblichen Erträgen.

Die sonstigen [Rückstellungen](#) enthalten im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Planungs- und Bauleistungen (TEUR 13.760), Mietgarantien (TEUR 760), Rechtsanwalts- und Prozesskosten (TEUR 287), Tantiemen und Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 371), Provisionen (TEUR 374), Kosten für Jahresabschluss und Prüfung (TEUR 295) sowie Rückbaukosten (TEUR 220). Die übrigen Rückstellungen betragen TEUR 245.

Die Verbindlichkeiten weisen folgende Restlaufzeiten auf:

	Gesamt	Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	größer 1 Jahr	größer 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	295.560	178.009	117.551	30.442
Vorjahr	193.879	42.826	151.053	27.110
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	33.717	33.717	0	0
Vorjahr	19.407	19.407	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.782	8.782	0	0
Vorjahr	2.799	2.799	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	161	0	161	0
Vorjahr	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	6.484	2.135	4.349	0
Vorjahr	8.129	3.440	4.689	0
Summe	344.704	222.643	122.061	30.442
Vorjahr	224.214	68.472	155.742	27.110

Zur Sicherung der Konzernverbindlichkeiten bestehen [Sicherheiten](#) an konzernfremde Dritte in Höhe von gesamt [TEUR 294.727](#) (Vj. TEUR 194.579). 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 01.01.2019	Veränderung 2019	Stand 31.12.2019
TEUR	TEUR	TEUR
11.980	-163	11.817

VI. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die [Umsatzerlöse](#) setzten sich zusammen aus TEUR 5.549 (Vj. TEUR 5.359) Erlöse aus der Vermietung von Wohnimmobilien und aus TEUR 3.952 (Vj. TEUR 4.943) aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien. In Höhe von TEUR 16

(Vj. TEUR 736) handelt es sich um Umsatzerlöse aus dem Abverkauf von Wohnimmobilien bzw. Stellplätzen. Erlöse aus dem Abverkauf von Gewerbeobjekten wurden im Berichtsjahr nicht erzielt (Vj. TEUR 12). Im Übrigen wurden TEUR 107 (Vj. TEUR 397) aus der Erbringung von Servicedienstleistungen ausgewiesen.

VII. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr in Höhe von TEUR 220, mit einer Restlaufzeit zwischen einem und drei Jahren in Höhe von TEUR 191 sowie mit einer Restlaufzeit von vier bis fünf Jahren in Höhe von TEUR 152.

VIII. Sonstige Angaben

Im Berichtsjahr wurden Vorschüsse an Organmitglieder des Vorstandes der Muttergesellschaft in Höhe von TEUR 200 gewährt.

Der Konzern beschäftigte im Geschäftsjahr 2019 durchschnittlich 32 Arbeitnehmer, davon sieben geringfügig Beschäftigte und Werkstudenten.

Dem Vorstand der Muttergesellschaft gehörten im Geschäftsjahr 2019 folgende Personen an:

- Herr Philipp Pferschy, M.A. HSG, München
- Herr Thomas Männel, Dipl.-Betriebswirt, München

Dem 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, aus dem zum 31. Dezember 2019 ausgewiesenen Bilanzgewinn eine Dividende im selben Umfang auszuschütten wie im Geschäftsjahr 2019 für das Geschäftsjahr 2018 ausgeschüttet wurde.

IX. Ergänzende Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde auf Grundlage der Konzernbilanz zum 31.12.2019 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 2019) der Muttergesellschaft sowie der einbezogenen Tochterunternehmen.

Im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit werden im Bereich der (Finanz-)Kredite neben den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auch unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesene Darlehen angegeben.

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

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Kassenbestand, Bankguthaben	18.800	27.233
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-387	-11
= Finanzmittelfonds	18.413	27.222

X. Ergänzende Angaben zum Konzern-Eigenkapitalspiegel

Zum Bilanzstichtag 31.12.2019 standen den Gesellschaftern der Muttergesellschaft TEUR 35.918 zur Ausschüttung zur Verfügung.

Die anderen Gewinnrücklagen in Höhe von TEUR 7.653 resultieren aus passiven Unterschiedsbeträgen im Rahmen der Erstkaptalkonsolidierung 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.

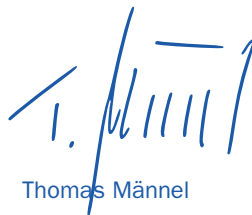
XI. Nachtragsbericht

Ereignisse nach dem Stichtag mit besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben nicht stattgefunden. Hinsichtlich der möglichen Auswirkungen der Coronakrise auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wird auf die entsprechenden Ausführungen im Lagebericht verwiesen.

München, 10. Juni 2020



Philipp Pferschy
Vorstand



Thomas Männel
Vorstand

ANLAGENSPIEGEL ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2019

	Anschaffungskosten						
	Stand	Zugang aus Neubewertung	Stand nach Neubewertung	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand
	01.01.2019	01.01.2019	01.01.2019	2019	2019	2019	31.12.2019
€							
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	35.093,68	0,00	35.093,68	17.200,00	0,00	0,00	52.293,68
2. Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	6.568.776,89	6.568.776,89	0,00	0,00	0,00	6.568.776,89
3. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	2.261,00	0,00	0,00	2.261,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	35.093,68	6.568.776,89	6.603.870,57	19.461,00	0,00	0,00	6.623.331,57
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	80.385.497,77	27.713.476,31	108.098.974,08	2.679.031,33	693.702,60	19.384,84	111.452.323,17
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	556.432,25	0,00	556.432,25	163.383,15	8.113,18	18.556,77	709.371,81
3. Geleistete Anzahlungen	701.815,78	0,00	701.815,78	10.583,26	-701.815,78	0,00	10.583,26
Summe Sachanlagen	81.643.745,80	27.713.476,31	109.357.222,11	2.852.997,74	0,00	37.941,61	112.172.278,24
III. Finanzanlagen							
1. Beteiligungen	225.246,88	0,00	225.246,88	206.321,56	0,00	0,00	431.568,44
2. Genossenschaftsanteile	200,00	0,00	200,00	0,00	0,00	200,00	0,00
Summe Finanzanlagen	225.446,88	0,00	225.446,88	206.321,56	0,00	200,00	431.568,44
Summe Anlagevermögen	81.904.286,36	34.282.253,20	116.186.539,56	3.078.780,30	0,00	38.141,61	119.227.178,25

Abschreibungen					Buchwerte	
Stand	Zugänge	Minderheiten- anteile	Abgänge	Stand	Stand	Stand
01.01.2019	2019	2019	2019	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
25.227,68	18.294,00	0,00	0,00	43.521,68	8.772,00	9.866,00
1.951.913,30	775.740,59	0,00	0,00	2.727.653,89	3.841.123,00	4.616.863,59
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.261,00	0,00
1.977.140,98	794.034,59	0,00	0,00	2.771.175,57	3.852.156,00	4.626.729,59
11.411.044,42	1.946.257,33	7.765,29	0,00	13.365.067,04	98.087.256,13	96.687.929,66
228.331,64	91.143,83	0,00	17.079,27	302.396,20	406.975,61	328.100,61
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.583,26	701.815,78
11.639.376,06	2.037.401,16	7.765,29	17.079,27	13.667.463,24	98.504.815,00	97.717.846,05
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	431.568,44	225.246,88
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	431.568,44	225.446,88
13.616.517,04	2.831.435,75	7.765,29	17.079,27	16.438.638,81	102.788.539,44	102.570.022,52

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 2019, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzern-eigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019, 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 im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – 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 bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir 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 17. Juni 2020

LKC TREUBEG mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Stefan Berz	Thomas Altenhofer
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer



EINZELABSCHLUSS 2019 DER GIEAG IMMOBILIEN AG, MÜNCHEN

Bilanz	56
Gewinn- und Verlustrechnung	58
Anhang zum Einzelabschluss	59
Verbindlichkeitspiegel	63
Kapitalflussrechnung	64
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	65

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

AKTIVA	31.12.2019 Euro	31.12.2018 Euro
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	8.299,00	8.997,00
II. Sachanlagen		
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	403.006,61	327.104,61
2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	8.113,18
	403.006,61	335.217,79
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.915.371,31	3.765.691,31
2. Beteiligungen	199.500,00	0,00
	4.114.871,31	3.765.691,31
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. in Ausführung befindliche Bauaufträge	932.334,00	932.334,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.182.712,68	1.790.143,12
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	30.472.697,99	16.778.290,88
3. sonstige Vermögensgegenstände	5.333.307,11	6.879.631,85
	36.988.717,78	25.448.065,85
III. Wertpapiere		
1. sonstige Wertpapiere	22.799.111,09	26.323.804,37
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	4.008.369,34	5.485.570,72
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	21.640,03	16.420,03
	69.276.349,16	62.316.101,07

PASSIVA	31.12.2019 Euro	31.12.2018 Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	4.200.000,00	4.200.000,00
eigene Anteile	25.859,00	35.595,00
eingefrorenes Kapital	4.174.141,00	4.164.405,00
II. Kapitalrücklage	259.975,60	166.511,60
III. Gewinnrücklagen		
1. gesetzliche Rücklagen	443.434,29	443.434,29
IV. Bilanzgewinn	35.917.819,30	39.296.114,33
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	23.461,00	5.243.294,00
2. sonstige Rückstellungen	1.568.291,61	2.503.045,26
	1.592.752,61	7.746.339,26
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.034.327,88	186.719,16
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	818.787,39	444.158,51
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.753.440,74	9.608.555,10
4. sonstige Verbindlichkeiten	281.670,35	259.863,82
	26.888.226,36	10.499.296,59
- davon aus Steuern Euro 62.694,85 (Euro 43.629,31)		
	69.276.349,16	62.316.101,07

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2019

€	2019	2018
1. Umsatzerlöse	4.134.221,12	4.273.445,79
2. Sonstige betriebliche Erträge - davon Erträge aus der Währungsumrechnung Euro 109,96 (Euro 0,00)	848.229,00	32.331.655,06
3. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	0,00	156.729,31
4. Personalaufwand a) Löhne und Gehälter b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung Euro 5.850,00 (Euro 5.550,00)	2.498.367,58 311.187,44 2.809.555,02	2.630.532,10 262.020,29 2.892.552,39
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	108.638,24	102.939,63
6. sonstige betriebliche Aufwendungen - davon Aufwendungen aus der Währungsumrechnung Euro 59,39 (Euro 0,00)	3.232.069,04	2.399.499,98
7. Erträge aus Beteiligungen - davon aus verbundenen Unternehmen Euro 700.000,00 (Euro 6.300.324,73)	700.000,00	6.300.324,73
8. Zuschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	258.297,41	370.000,00
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen Euro 424.810,04 (Euro 352.404,65) - davon Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen Euro 1.800,00 (Euro 2.200,00)	584.145,71	461.834,15
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	142.358,07	503.896,76

11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	275.462,32	512.558,39
- davon an verbundene Unternehmen Euro Euro 195.170,26 (Euro 240.776,01)		
- davon Zinsaufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen Euro 22.923,75 (Euro 20.911,53)		
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.125,98	0,20-
13. Ergebnis nach Steuern	44.315,43-	37.169.083,47
14. sonstige Steuern	2.435,60	3.153,62
15. Jahresfehlbetrag	46.751,03	37.165.929,85
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	39.296.094,33	3.626.002,48
17. Ausschüttung	3.331.524,00	1.495.818,00
18. Bilanzgewinn	35.917.819,30	39.296.114,33

ANHANG ZUM ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2019

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 31.12.2019 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.

Ausweisänderungen

Die im Vorjahr unter den Aufwendungen für bezogene Leistungen ausgewiesenen Kosten wurden im Berichtsjahr unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst. Der Materialaufwand des Berichtsjahres ist daher nicht mit dem Vorjahr vergleichbar.

III. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens sind unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips mit dem Kurswert bzw. 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	1.182.712,68	0,00
Vorjahr	1.790.143,12	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	874.378,96	29.598.319,03
Vorjahr	0,00	16.778.290,88
Sonstige Vermögensgegenstände	3.890.619,68	1.442.687,43
Vorjahr	3.425.056,28	3.454.575,57
Gesamt	5.947.711,32	31.041.006,46
Vorjahr	5.215.199,40	20.232.866,45

Bei den **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** bestehen in Höhe von TEUR 2.454 (Vj. TEUR 1.339) Mitzugehörigkeiten zu den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von TEUR 28.019 (Vj. TEUR 15.439) 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 31.12.2018	Euro	39.296.114,33
Anpassung gemäß Betriebsprüfung	Euro	-20,00
Jahresüberschuss 2019	Euro	-46.751,03
Ausschüttung 2019	Euro	-3.331.524,00
Bilanzgewinn zum 31.12.2019	Euro	35.917.819,30

Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen, aus dem zum 31. Dezember 2019 ausgewiesenen Bilanzgewinn eine Dividende im selben Umfang auszuschütten wie im Geschäftsjahr 2019 für das Geschäftsjahr 2018 ausgeschüttet wurde.

Im Geschäftsjahr wurden 9.736 eigene Stückaktien im rechnerischen Nennwert von Euro 9.736,00 mit einem Anteil am Grundkapital von 0,23 % für Mitarbeiterbeteiligungen verwendet.

Die Berichtsgesellschaft hält zum Bilanzstichtag 25.859 (Vj. 35.595) eigene Stückaktien zur Gewinnung strategischer Investoren sowie zur Finanzierung von Akquisitionen (§ 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG), die sie im Juli 2013 und Januar 2012 erworben hat. Der rechnerische Nennwert der eigenen Anteile beträgt zum Bilanzstichtag Euro 25.859,00 (Vj. Euro 35.595,00). Der Anteil am Grundkapital zum Bilanzstichtag beträgt 0,62 % (Vj. 0,85 %).

Im Berichtsjahr wurden Euro 93.464,00 (Vj. 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.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der BTV Bank für Tirol und Vorarlberg AG in Höhe von Euro 2.000.000,00 sind folgendermaßen besichert:

- Verpfändung von Wertpapieren im Kurswert von mindestens 100 % des Kreditbetrages gemäß gesonderter Erklärung (Depot AT25 1643 0002 4361 5577 samt Wertpapierverrechnungskonto AT43 1643 0004 4304 9096)

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Commerzbank Konstanz AG in Höhe von Euro 13.876.482,58 sind folgendermaßen besichert:

- Verpfändung von gegenwärtig und künftig verbuchten Wertpapieren und entsprechenden Werten im Wertpapierdepot Nr. 471276058500 nebst Verrechnungskonto Nr. 471276058505 mit einem Beleihungswert von insgesamt mindestens Euro 15.000.000,00.

V. Haftungsverhältnisse

I. S. d. § 251 HGB bestanden zum Bilanzstichtag gegenüber Darlehensgebern zugunsten von verbundenen Unternehmen Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften, Gewährleistungsverträgen sowie Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von insgesamt TEUR 36.950. 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, an der GIEAG Projekt 270 GmbH und an der GIEAG Projekt 340 GmbH zur Sicherung von Darlehensverbindlichkeiten verschiedener Tochtergesellschaften mit einem Buchwert von TEUR 1.943 verpfändet.

VI. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr in Höhe von TEUR 220, mit einer Restlaufzeit zwischen einem und drei Jahren in Höhe von TEUR 191 sowie mit einer Restlaufzeit von vier bis fünf Jahren in Höhe von TEUR 152.

VII. Sonstige Pflichtangaben

Im Berichtsjahr wurden Vorschüsse an Organmitglieder des Vorstandes in Höhe von TEUR 200 gewährt. Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2019 durchschnittlich 27 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, 9. Juni 2020



Philipp Pferschy
Vorstand



Thomas Männel
Vorstand

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2019

Art der Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag		davon Restlaufzeit	
	Euro	bis 1 Jahr, Euro	1 - 5 Jahre, Euro	über 5 Jahre, Euro
Verbindlichkeiten gegenüber				
Kreditinstituten	16.034.327,88	15.962.348,26	71.979,62	0,00
Vorjahr	186.719,16	35.043,87	151.675,29	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	818.787,39	818.787,39	0,00	0,00
Vorjahr	444.158,51	444.158,51	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen				
Unternehmen	9.753.440,74	0,00	9.753.440,74	0,00
Vorjahr	9.608.555,10	0,00	9.608.555,10	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	281.670,35	281.670,35	0,00	0,00
Vorjahr	259.863,82	59.863,82	200.000,00	0,00
	26.888.226,36	17.062.806,00	9.825.420,36	0,00
Vorjahr	10.499.296,59	539.066,20	9.960.230,39	0,00

KAPITALFLUSSRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2019

Jahr	2019	2018	Veränderung
Einheit	TEUR	TEUR	TEUR
Periodenergebnis	-47	37.166	-37.213
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	103	103	0
+ Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	-934	186	-1.120
- sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-392	-3.161	2.769
-/+ Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-11.239	1.591	-12.830
-/+ Abnahme /Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	542	-6.028	6.570
+/- Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-5	3	-8
+/- Zinserträge/Zinsaufwendungen	-330	35	-365
- sonstige Beteiligungserträge	-700	0	-700
+ Einzahlungen aus außerordentlichen Posten	0	-29.155	29.155
- Ertragsteuerzahlungen	-5.236	-433	-4.803
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-18.238	307	-18.545
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	6	23	-17
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-185	-178	-7
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	27	-27
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-349	-1.706	1.357
+ Einzahlungen aus Kapitalrückzahlungen aus dem Finanzanlagevermögen	0	1.027	-1.027
+ Einzahlungen aus Verschmelzung	0	33.002	-33.002
- Auszahlungen für Investitionen in Wertpapiere	0	-26.087	26.087
+ Einzahlungen aus dem Abgang von Wertpapieren	3.641	0	3.641
+ erhaltene Zinsen	582	460	122
+ erhaltene Dividenden	700	0	700
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	4.395	6.568	-2.173
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	103	0	103
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz)Krediten	15.847	0	15.847
- Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz) Krediten	0	-2.316	2.316
- gezahlte Zinsen	-253	-495	242
- gezahlte Dividenden	-3.332	-1.496	-1.836

= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	12.365	-4.307	16.672
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-1.478	2.568	-4.046
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.486	2.918	2.568
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.008	5.486	-1.478

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 2019 und der Gewinn und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – 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 in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus 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 bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir 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 10. Juni 2020

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
E-Mail 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:

MAYLIVING (Ansicht West), Stuttgart, von taktics
MAYLIVING (Wohbereich im Erdgeschoss), von taktics
MAYLIVING (penthouse), Stuttgart, von taktics
Heinzelmann Areal Plaine, Reutlingen, von taktics
GERLINGEN WORK, Gerlingen, von taktics
Finsinger Feld, Ottobrunn, Modellbau, von Matthes Max Modellbau GmbH
Maybachstr., Stuttgart, von taktics
Mönchstraße, Stuttgart, von taktics
VORSTÄNDE, München, von Frank Stolle

WERTE ENTWICKELN FÜR GENERATIONEN



GIEAG

IMMOBILIEN AG

WERTE ENTWICKELN FÜR GENERATIONEN



GIEAG

IMMOBILIEN AG

GIEAG Immobilien AG

Oettingenstraße 35

80538 München

T +49 89 290516-0

F +49 89 290516-11

www.gieag.de

info@gieag.de

Datum der Veröffentlichung: Juni 2020