

# GESCHÄFTSBERICHT 2021

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>Finanzielle Kennzahlen</b>	<b>3</b>
<b>Vorwort des Vorstands</b>	<b>5</b>
<b>Immobilienmarkt Deutschland</b>	<b>7</b>
<b>GIEAG am Kapitalmarkt</b>	<b>8</b>
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b>	<b>11</b>
<b>Konzernlagebericht</b>	<b>13</b>
<b>Konzernabschluss</b>	<b>33</b>
Konzernbilanz	34
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	37
Entwicklung des Eigenkapitals	38
Kapitalflussrechnung	40
Anhang zum Konzernabschluss	42
Anlagenspiegel	50
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	52
<b>Einzelabschluss</b>	<b>57</b>
Bilanz	58
Gewinn- und Verlustrechnung	60
Anhang zum Zwischenabschluss	61
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	67
<b>Impressum</b>	<b>70</b>

## KENNZAHLEN JAHRESKONZERNABSCHLUSS

Finanzkennzahlen nach HGB, €	2021
Umsatzerlöse	139.792.482
Gesamtleistung	130.145.699
EBIT	44.401.608
EBIT-Marge	34,10 %
Ergebnis vor Steuern (EBT)	35.747.274
EBT-Marge	27,50 %
Jahresüberschuss	29.783.658
Ergebnis je Aktie unverwässert	7,12
Bilanzsumme	458.933.540
Eigenkapital	75.186.792
Finanzschulden	353.860.378
Eigenkapitalquote (der Bilanzsumme)	16,40 %
Finanzschuldenquote (der Bilanzsumme)	77,10 %
Liquide Mittel	69.176.759

## KENNZAHLEN JAHRESEINZELABSCHLUSS

Finanzkennzahlen nach HGB, €	2021
Gesamtleistung	26.138.568
EBIT	17.586.373
EBIT-Marge	67,30 %
Ergebnis vor Steuern (EBT)	19.169.999
EBT-Marge	73,30 %
Jahresüberschuss	19.143.352
Ergebnis je Aktie unverwässert	4,58
Bilanzsumme	96.124.637
Eigenkapital	52.759.133
Finanzschulden	35.271.676
Eigenkapitalquote (der Bilanzsumme)	54,90 %
Finanzschuldenquote (der Bilanzsumme)	36,70 %
Liquide Mittel	18.001.368



**Philipp Pferschy**  
Vorstand  
GIEAG Immobilien AG

„Als unabhängiges Familienunternehmen können wir unseren Anspruch erfüllen, generationsübergreifend kreativ zu agieren.“

# VORWORT DES VORSTANDS

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

das vergangene Geschäftsjahr der GIEAG Immobilien AG (GIEAG) stand ganz im Zeichen der Erholung von der Corona-Pandemie. Unser Portfolio, das mit einem wohlüberlegten Immobilienmix aus dem Büro-, Wohn- und Logistiksektor schon erfolgreich das Geschäftsjahr 2020 absolvieren konnte, zeigte im Aufschwung 2021 seine Stärken. Damit steht fest, dass wir uns auf dem richtigen Weg befinden und den Kurs durch erfolgreiche Projektentwicklungen, Zu- und Verkäufe sowie Vermietungen beibehalten werden. Die Strategie der GIEAG führte 2021 zu einem Rekordjahresüberschuss von 29,8 Mio. €, ein deutlicher Zuwachs gegenüber dem Überschuss von 15,9 Mio. € aus dem Vorjahr.

## Corona ist im Griff

Von den Auswirkungen der Corona-Pandemie war der Immobilienmarkt 2021 nicht mehr sonderlich beeindruckt, was auch an den Vermietungserfolgen zu Beginn des Jahres deutlich wurde. So konnten direkt zu Jahresbeginn in der Stuttgarter Büroimmobilie „MAYOFFICE“ weitere 1.500 m<sup>2</sup> vermietet werden. Die attraktive und moderne Bürofläche mit zusätzlicher Lagerfläche gewann ein Stuttgarter Notariat für sich. Dadurch sind aktuell bereits mehr als 80 % der Bürofläche langfristig vermietet. Die hohe Belegung spricht für die Qualität des Objekts, das nicht nur durch hochwertige Flächen, sondern auch durch seine ideale Lage die Mieter überzeugt.

Dass das Jahr 2021 ein Rekordjahr für den Konzern werden würde, war in der ersten Jahreshälfte noch nicht klar absehbar. Die zum zweiten Mal in der Unternehmensgeschichte veröffentlichten Halbjahreskonzernzahlen wiesen einen Konzernüberschuss von 8,8 Mio. € auf, etwas weniger als im Vorjahreszeitraum. Der Konzernumsatz zum 30.06.2021 lag erst bei 41,4 Mio. €. Die

zweite Jahreshälfte jedoch hob sich deutlich ab. Bis zum 31.12.2021 konnten 138,8 Mio. € Konzernumsatz erzielt werden, ein Spitzenwert in unserer Unternehmensgeschichte. 2020 lag der Gesamtumsatz noch bei 82 Mio. €. Auch der Gewinn nach Steuern legte deutlich zu: 29,8 Mio. € konnten erzielt werden – fast eine Verdoppelung des Vorjahresüberschusses. Auch die Eigenkapitalquote wuchs von 11,6 % aus dem Vorjahr auf 16,4 % für 2021. Die liquiden Mittel verdoppelten sich damit das zweite Jahr in Folge von 39,4 Mio. € 2020 auf 75,2 Mio. € zum Ende des Geschäftsjahres 2021. Pro Aktie wurde für das Geschäftsjahr 2020 1,- € an Dividende, insgesamt rund 4,2 Mio. €, ausgeschüttet – ein Wert, der auch unserem Vorschlag für das Geschäftsjahr 2021 entspricht.

## Vermietungserfolge und Transaktionen

Unmittelbar nach der Vermietung im „MAYOFFICE“ konnten im nahegelegenen „GERLINGEN WORK“ 1.200 m<sup>2</sup> an ein renommiertes Unternehmen aus dem Fitnessbereich vermietet werden. Neben dem bereits untergebrachten Gastronomiebetrieb Aramark können den Mietern – u. a. Robert Bosch und SAP – so noch zusätzliche Annehmlichkeiten geboten werden, die die Work-Life-Balance verbessern und den Bürokomplex noch attraktiver machen. Ebenfalls sehr erfreulich für die erste Jahreshälfte waren die Verkaufstransaktionen, welche wir erfolgreich abwickeln konnten. Im oberpfälzischen Erbendorf wurden 55 Doppelhaushälften – vermietet an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), genutzt von Angehörigen der US-Streitkräfte – aus dem Bestand an eine private Investorengruppe verkauft. Das „MAYOFFICE“ sicherte sich schließlich KINGSTONE Investment Management für einen Immobilien-Spezialfonds zum Kauf. Das Projekt wurde kurz darauf mit dem LEED-Gold-Zertifikat des U.S. Green Building Councils ausgezeichnet. Die Auszeichnung bestärkt uns in unserem Kurs, moderne, nachhaltige und qualitativ hochwertige Immobilien zu

realisieren, und auf unserem Weg in Richtung einer ESG-konformen Unternehmung. Auch finanziell war dieser Verkauf wichtig für den Jahreskonzernabschluss 2021. In der zweiten Jahreshälfte kaufte KINGSTONE Investment Management eine weitere unserer Büroimmobilien, das „KWARTIER OFFICE“, diesmal in Karlsruhe. Auch für dieses Gebäude wurde ein Kaufpreis von einem mittleren zweistelligen Millionenbereich vereinbart. Das Objekt ist ebenfalls an die BlmA vermietet und wird u. a. vom Hauptzollamt der Stadt Karlsruhe genutzt. Dass Partner sich für ihre Investments wiederholt an uns wenden, beweist uns, dass die Qualität in der Kommunikation und im Portfolio mehr als zufriedenstellend ist. Das Vertrauen, das wir bei unseren Partnern genießen, verdeutlicht die Nachhaltigkeit unserer Geschäftsstrategie.

#### Es geht planmäßig voran

Gegen Ende des Jahres und in einem bereits von steigender Inflation geprägten Marktumfeld konnten zwei weitere Vermietungserfolge erzielt werden, die uns optimistisch für das Geschäftsjahr 2022 stimmen. So konnten weitere 3.200 m<sup>2</sup> im „GERLINGEN WORK“ an BNP Paribas Cardif, die internationale Versicherungsgesellschaft der französischen Bankengruppe, vermietet werden. Unmittelbar danach wurden weitere 1.250 m<sup>2</sup> im selben Objekt erfolgreich an den frechverlag vermietet. Der frechverlag ist Teil der Bertelsmann-Unternehmensgruppe und erhält mit den neu vermieteten Büroflächen ein auf ihn zugeschnittenes Bürokonzept, das u. a. über eine hausinterne Bibliothek verfügt. Damit waren zum Jahresende rund 85 % der Flächen des „GERLINGEN WORK“ langfristig vermietet. Dass individuell abgestimmte Konzepte realisiert werden können, ist Ergebnis der engen Zusammenarbeit mit unseren Kunden. Ebenfalls optimistisch für das neue Jahr stimmt uns der Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Ottobrunn für einen neuen Bebauungsplan für unser Projekt „Finsinger Feld“. Im Zuge des Projekts entwickelt GIEAG einen bis zu 190.000 m<sup>2</sup> großen Büro- und

Technologiecampus am Standort Ottobrunn. Der Beschluss ist ein wichtiger Meilenstein auf dem Weg zur Realisierung und zeigt uns, dass das Konzept für die Entwicklung eines fortschrittlichen und nachhaltigen Gewerbequartiers Bestand hat. Darüber hinaus konnte ein neues Projekt in Oberhaching bei München gesichert werden. Das bestehende Gebäude auf dem Grundstück soll abgerissen und durch ein Green Building mit über 15.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche ersetzt werden. Das Ziel ist die maximale Schonung natürlicher Ressourcen – nicht nur durch eine möglichst CO<sub>2</sub>-reduzierte Herstellung des Gebäudes, sondern auch im Betrieb durch den Einsatz von Photovoltaik- und Geothermieanlagen.

Die zahlreichen zukunftsgerichteten Projekte in unserem Portfolio sind wegweisend für den weiteren Erfolg unseres Unternehmens. Obwohl die Auswirkungen des Angriffskriegs auf die Ukraine sich auf den Rohstoffmarkt auswirken, Baupreise dadurch schwer kalkulierbar sind und sich eine Zinswende in Europa andeutet, sind wir von der grundsätzlich positiven Entwicklung der Assetklasse Immobilien überzeugt. Unser Portfolio und unsere Projekte sind vielversprechend, wir vertrauen auf unsere moderne und zukünftig ESG-konforme Ausrichtung bei der Entwicklung unserer Quartiere und Immobilien.

Wir danken allen Geschäftspartnern für ihr Vertrauen und die erfolgreiche Zusammenarbeit. Insbesondere bedanken wir uns bei unseren Kolleginnen und Kollegen für die Verwirklichung zahlreicher Meilensteine. Zuletzt bedanken wir uns für die Loyalität aller, die uns bis hierhin begleitet haben.

München, Mai 2022



Philipp Pferschy  
Vorstand

# IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Zusammen mit der Wirtschaft legte auch der Immobilienmarkt im Jahr 2021 kräftig zu und zeigte, dass das Vertrauen der Anleger hinsichtlich der Entwicklungen der Coronapandemie wieder ungetrübt ist. So stieg das Transaktionsvolumen von Wohnimmobilien deutschlandweit um 140 % gegenüber dem Vorjahr auf 49,1 Mrd. Euro. Davon entfielen 22,3 Mrd. Euro auf die Übernahme der Wohnimmobilien von Deutsche Wohnen durch die Vonovia SE. Auch die übrigen fast 27 Mrd. Euro übertrafen das Vorjahresvolumen von 20,4 Mrd. Euro und lagen über dem Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre von 16,6 Mrd. Euro. Zahlen, die den Immobiliendienstleister CBRE dazu bewegen, von 2021 als Rekordjahr für das deutsche Immobiliengeschäft zu sprechen.<sup>1</sup>

Auch der bulwiengesa-Immobilienindex, der die Entwicklung der Immobilienpreise seit 1975 verfolgt, bildet die Steigerung ab. So konnte der Index 2021 das 17. Mal in Folge steigende Preise verzeichnen, wenn auch mit Unterschieden zwischen den einzelnen Assetklassen. Der Gesamtindex verzeichnete für 2021 einen Zuwachs von 4,6 % gegenüber 2020 auf inzwischen mehr als 190 Punkte (1990 = 100).

Der Wohnungsmarkt blieb unverändert solide, der Preisanstieg beschleunigte sich gegenüber dem vergangenen Jahr sogar um 0,5 Prozentpunkte auf 5,7 %. Die Kaufpreise von Reihenhäusern, Grundstücken für Einfamilienhäuser und Neubau-Eigentumswohnungen waren dabei die Gewinner mit einem jeweiligen Anstieg von 7,8, 7,6 bzw. 6,4 %. Die Preise für neu gebaute und Bestandsmietwohnungen stiegen mit 3,6 bzw. 2,2 % weniger dynamisch. Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) stellte außerdem fest, dass die Knappheit an Wohnungen für Haushalte mit drei oder mehr Personen in A-Städten gravierend ist. Obwohl die Anzahl großer Haushalte zwischen 2010 und 2019 mit 16 % stärker stieg als die kleinerer Haushalte (5,1 %),

ist der Anteil entsprechender Neubauten von 60 bis 80 % in den 2000ern auf 20 bis 30 % gesunken. Der Ausblick lässt erahnen, dass Interessenten Aufschläge für größere Wohnungen in A-Städten in Kauf nehmen müssen.<sup>3</sup>

Die Entwicklungen im gewerblichen Sektor sind ambivalenter. Während der Einzelhandel durch die verstärkte Nutzung des Onlinehandels unter Druck gerät, sind Büro- und Logistikimmobilien Profiteure dieser Entwicklung. Besonders betroffen sind Einzelhandelsflächen in den 1-a-Lagen, deren Mieten um 3,0 % zurückgegangen sind. Weniger zentrale Lagen dagegen haben sich halten können. Die Entwicklung der Gewerbegrundstückspreise bildet mit einem Anstieg um 7,4 % die steigende Nachfrage nach Flächen für Produktion, Logistik und Lagerung treffend ab.

Büromieten legten mit 1,9 % moderat zu, hauptsächlich Neubauprojekte weisen Anstiege auf, die allerdings wegen der Nachfrage nach ESG-konformen und qualitativ hochwertigeren Gebäuden von höheren Baukosten betroffen sind. Das Transaktionsvolumen stieg CBRE zufolge um 11,0 % auf mehr als 30 Mrd. Euro, während die Spitzenrendite in den Top-7-Städten abermals um 0,2 Prozentpunkte geringfügig auf 2,65 % rückläufig war. Der Portfolioanteil fiel auf 12,0 % und der Anteil internationaler Investoren ging auf 37,0 % zurück. Dennoch blieben Büros mit deutlichem Abstand die wichtigste Gewerbeimmobilienklasse.<sup>4</sup>

Die künftige Entwicklung wird weiterhin von einer hohen Nachfrage geprägt sein, die für 2022 ein noch höheres Transaktionsvolumen im Gewerbesektor bedeuten könnte. Zudem werde sich das Renditeniveau weiter stabilisieren. Das sich abzeichnende Wirtschaftswachstum, ein stabiler Arbeitsmarkt und ein weiterhin niedriges Leitzinsniveau in Europa könnten den Büroimmobilienmarkt beflügeln, so CBRE.

1 CBRE-Pressemitteilung vom 06.01.2022 (<https://news.cbre.de/wohnmobilieninvestmentmarkt-deutschland-mit-neuem-rekordergebnis-in-2021/>)

2 bulwiengesa-Immobilienindex vom 27.01.2022 ([https://live.bulwiengesa.de/sites/default/files/2022-02/immobilienindex\\_2022.pdf](https://live.bulwiengesa.de/sites/default/files/2022-02/immobilienindex_2022.pdf))

3 ZIA-Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2022 (<https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2022/02/Fruhjahrgutachten-2022.pdf>)

4 CBRE-Pressemitteilung vom 19.01.2022 (<https://news.cbre.de/bueroimmobilieninvestmentmarkt-deutschland-legte-2021-deutlich-zu/>)

## GIEAG AM KAPITALMARKT 2021

Das Jahr 2021 war ein Jahr der Erholung für die Aktienmärkte. Mit einem deutlichen Plus von 15,8 % schloss der deutsche Aktien-Leitindex DAX das Börsenjahr auf einem Stand von 15.885 Punkten. Beflügelt von den umfangreichen konjunkturstützenden Maßnahmen der Regierungen und Notenbanken sowie von der großen Hoffnung auf die Impfstoffe, die sehr bald der Bevölkerung zur Verfügung stehen würden, kletterte der DAX bis zum Sommer Monat für Monat auf neue Rekordhöhen. Auch der MDAX und SDAX performten mit einem starken zweistelligen Zuwachs von 14,0 bzw. 11,0 %.

Der Verlauf des Börsenjahres überrascht teilweise im Angesicht der Lieferengpässe, die 2021 auch im Handel ankamen. Rohstoffe waren knapp und teurer geworden, die Halbleiterproduktion kam der hohen Nachfrage, die durch Digitalisierungsprozesse im Zuge der Pandemie noch verstärkt wurde, nicht hinterher. Die Lieferketten litten hauptsächlich durch die wieder aufkommende Nachfrage und die Auswirkungen der Pandemie, wie etwa durch Lockdowns in chinesischen Hafenstädten. Neben den Logistikunternehmen, welche die globalen Lieferketten aufrechterhalten und sehr vom verstärkten Online-Einzelhandel profitierten, gehörten Laborausrüster und Impfstoffhersteller wie das Mainzer Unternehmen BioNTech zu den Gewinnern der Jahresrallye.

Auch gab es 2021 die größte Neuerung für den DAX seit seiner Einführung. So wurden die bestehenden 30 indizierten deutschen Unternehmen am 20. September um zehn weitere ergänzt. Bestand der DAX zuvor hauptsächlich aus Unternehmen der Auto-, Chemie-, Energie- und Finanzindustrie, wurde er unter anderem um weitere deutsche Internetfirmen wie HelloFresh und Zalando ergänzt. Im Immobiliensektor gab es eine wichtige Fusion, als die Vonovia SE die Deutsche Wohnen SE übernahm. Nun ist nur noch ein Immobilienunternehmen Teil des DAX, welches dafür aber umso größer geworden ist.

Mitte November erreichte der DAX schließlich sein Jahreshoch und seine historische Spitze von 16.290 Punkten. Die frisch entdeckte Coronavirus-Variante Omikron dämpfte jedoch die Anlegerstimmung etwas, sodass der DAX auf fast 15.000 Punkte bis Ende November zurücksetzte, diesen Rücksetzer bis Jahresende aber noch souverän auffing. Wie sehr die Hochstimmung Einfluss auf den Markt hatte, wird auch an der Volatilität des DAX im Jahr 2021 deutlich. Die Volatilität, die im Börsenjahr 2020 durch den März-Crash Spitzenwerte erreichte und über das gesamte Jahr unruhig blieb, entspannte sich 2021 und fiel stetig bis zum Allzeithoch im November und der omikronbedingten Korrektur danach. Der Volatilitätsindex VDAX blieb fast ganzjährig unter 30 Punkten.

Die Aussichten für 2022 sind durchwachsen. In den USA zeichnet sich ein Wandel in der Zinspolitik ab, im ersten Quartal wurde angekündigt, den Leitzins bis Ende 2022 in mehreren Schritten auf ca. 2,0 % anzuheben. Die europäische Zentralbank kündigte an, weiterhin an der aktuellen Nullzinspolitik festzuhalten, aber zumindest das Anleihenkaufprogramm einstellen zu wollen. Auch ein erster, wesentlich weniger drastischer Zinsschritt ist womöglich denkbar. Die gegen Jahresende 2021 gestiegenen Spannungen zwischen Russland und der Ukraine gipfelten Anfang 2022 in einen Überfall auf die Ukraine. Da diese Länder wichtige Produzenten von fossilen Brennstoffen und Nahrungsmitteln sind, fallen sie nun als Lieferanten aus, was die bereits angespannte Versorgungslage verschlechtert. Eine starke Fluktuation der Verbraucherpreise ist aufgrund der ohnehin seit Ende 2021 hohen Inflationsrate in Deutschland die Folge.

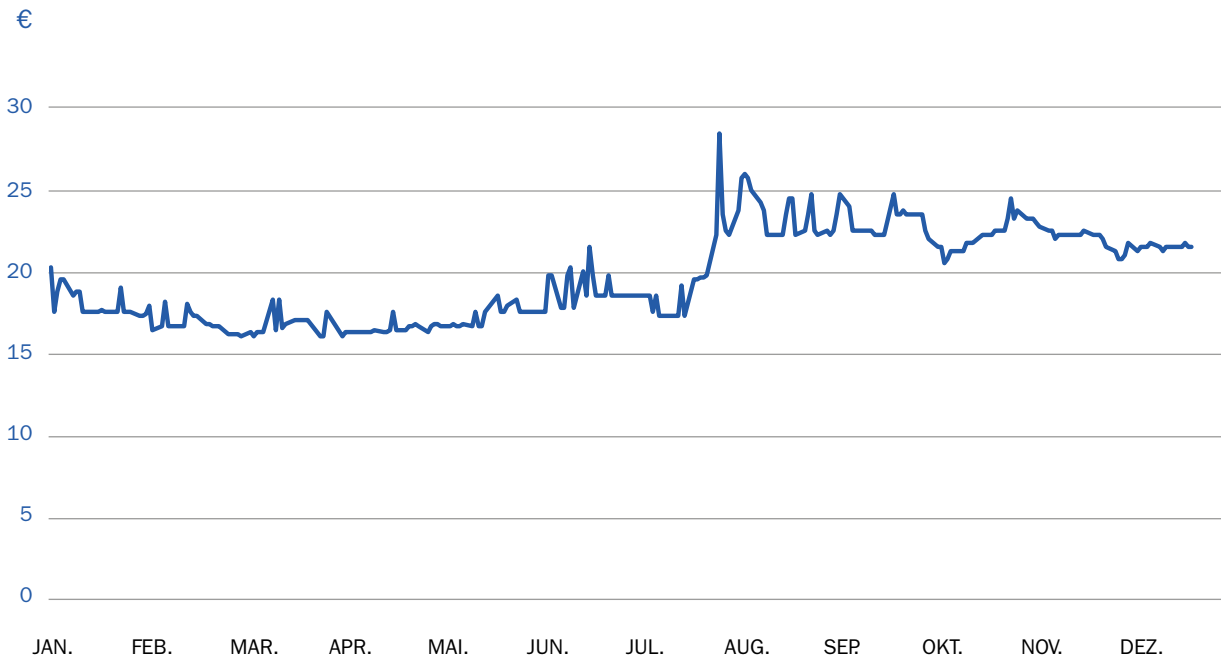
Die Aktie der GIEAG Immobilien AG legte über das Jahr 2021 zu. Eröffnete sie das Jahr noch mit 18,20 Euro pro Anteil, kletterte sie bis Jahresende um 18,7 % auf 21,60 Euro. Der stetige Aufstieg des Aktienkurses gibt die allgemeine Börsenstimmung wieder: So wie es den



meisten Anlegern am Markt ging, ging es auch den Anlegern der GIEAG Immobilien AG. Die Euphorie führte Anfang August sogar zu einem historischen Rekordwert von 27,00 Euro pro Aktie. Darüber hinaus gab es am 1. Oktober 2021 eine wichtige Neuerung für die Aktie der GIEAG Immobilien AG. Neben der Börse München, an der sie emittiert wurde, kann sie nun auch an der Frankfurter Börse gehandelt werden. Zudem ist die Aktie seitdem auch im elektronischen Handelssystem Xetra („Exchange Electronic Trading“) der Börse Frankfurt verfügbar. Dies dient der besseren Verfügbarkeit und soll Anlegern mehr Möglichkeiten geben, die Aktie zu handeln.

Im Juni 2021 verkündete die GIEAG Immobilien AG ihre Geschäftszahlen für das Jahr 2020. Dank des erfreulichen Gewinnanstiegs konnte der Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 eine Dividende von 1,00 Euro je Aktie vorschlagen, ein Anstieg von 25 % gegenüber dem Vorjahr. Die Hauptversammlung nahm diesen Vorschlag am 23. Juni 2021 an. Im Dezember wurden die Halbjahreszahlen für 2021 veröffentlicht. Diesen zufolge lag der Konzernüberschuss nach Steuern bei 8,8 Mio. Euro. Im Vorjahr konnten 12,9 Mio. Euro in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres erzielt werden.

## KURSENTWICKLUNG DER GIEAG 2021



### DATEN ZUR AKTIE

WKN	549227
ISIN	DE0005492276
Börsenkürzel	2GI
Börsensegment	m:access der Börse München Freiverkehr Börse Frankfurt und Xetra
Gesamtzahl der Aktien	4.200.000 Stückaktien
Höhe des Grundkapitals	4.200.000,00 EUR
Aktionärsstruktur (31.12.2020)	92,8 % Gründerfamilie 0,4 % eigene Aktien 6,8 % Streubesitz
Erstnotiz Börse München	15. Dezember 2014
Tief/Hoch 2021	17,00 EUR / 27,00 EUR

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch im Geschäftsjahr 2021 hat der Aufsichtsrat seine nach Gesetz und Satzung ihm obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Hierzu fanden sieben Sitzungen des Aufsichtsrats in Form von Präsenzterminen, Telefon- oder Videokonferenzen statt. An fünf Sitzungen haben jeweils alle Mitglieder des Aufsichtsrats teilgenommen oder waren vertreten. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig über den Geschäftsverlauf und die Risikosituation umfassend sowohl schriftlich als auch mündlich unterrichtet. Erörtert wurden auch die Unternehmensplanung, der Gang der Geschäfte, die strategische Weiterentwicklung sowie die aktuelle Lage des Konzerns.

Die diversen Projekte wie auch die Entwicklung im Bestand wurden eingehend zwischen Vorstand und Aufsichtsrat besprochen. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar und frühzeitig eingebunden. Anhand der Berichte des 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 Einzel- und Konzernabschluss der GIEAG Immobilien AG zum 31. Dezember 2021 für das Geschäftsjahr 2021 geprüft und am 03.05.2022 jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Unterlagen und

die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrats vor.

Der Aufsichtsrat hat den Einzel- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2021 in seiner Sitzung am 03.05.2022 mit dem Abschlussprüfer ausführlich behandelt. Der Abschlussprüfer hat dabei über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet. Der Aufsichtsrat hat den Einzel- und Konzernabschluss jeweils eingehend geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung und den Erläuterungen des Abschlussprüfers erhebt der Aufsichtsrat keine Einwände gegen den vom Vorstand aufgestellten Einzelabschluss und den vom Vorstand aufgestellten Konzernabschluss. Er stimmt dem Ergebnis der Prüfung zu und billigt sowohl den Einzel- als auch den Konzernabschluss durch Beschluss vom 03.05.2022 mit einer Bilanzsumme von 96.124.636,76 Euro im Einzelabschluss bzw. 458.933.540,- Euro im Konzernabschluss, einem Jahresüberschuss von 19.143.351,69 Euro im Einzelabschluss bzw. 29.783.658,- Euro im Konzernabschluss und einem Bilanzgewinn von 47.663.581,70 Euro im Einzelabschluss bzw. 50.847.189,22 Euro im Konzernabschluss. Damit sind sowohl Einzel- als auch Konzernabschluss 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 2021. In diesen Dank an die Mitarbeiter bezieht er ausdrücklich auch die ersten Monate des neuen Jahres ein, die auch für die rechtzeitige Erstellung des Einzel- und Konzernabschlusses eine Herausforderung waren.

München, im Mai 2022



für den Aufsichtsrat  
Prof. Christoph Ehrhardt, Vorsitzender



# KONZERNLAGEBERICHT

## JAHRESKONZERNABSCHLUSS 2021

<b>Grundlagen des Konzerns</b>	<b>14</b>
Geschäftsmodell	14
Konzernstrategie	14
Organisationsstruktur	14
Rechtliche Konzernstruktur	14
Geschäftsfelder	15
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>16</b>
Wirtschaftliches Umfeld	16
Geschäftsverlauf	17
Wirtschaftliche Lage	22
Gesamtaussage des Vorstands	22
Ertragslage des Konzerns	22
Vermögenslage des Konzerns	23
Finanzlage des Konzerns	24
<b>Entwicklung der Chancen und Risiken</b>	<b>25</b>
Management der Chancen und Risiken	25
Chancen	25
Marktchancen	25
Chancen aufgrund der flachen Entscheidungshierarchie	25
Risiken	25
Konjunktur- und Finanzmarktrisiken	25
Zinsänderungsrisiko	26
Finanzierungs- und Liquiditätsrisiko	27
Projektentwicklungs- und Baurisiko	27
Miet- und Forderungsausfallrisiko	28
Personal- und Organisationsrisiken	28
Gesamtbetrachtung der Chancen und Risiken	29
<b>Prognosebericht</b>	<b>29</b>
Künftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen	29
Strategische Ausrichtung	30
Erwartete Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	31

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 AG<sup>1</sup> ist eine familiengeführte Münchner Immobilien Aktiengesellschaft. Die Aktien der GIEAG Immobilien AG werden an der Börse München, der Börse Frankfurt und im Xetra gehandelt. Das GIEAG Experten-Team ist dabei Garant für innovative und zukunftsweisende Konzepte.<sup>2</sup> Durch die Verbindung der drei Assetklassen – Büro, Logistik und Wohnen – und der zwei Leistungsbereiche – Projektentwicklung und Bestandshaltung – bietet das Unternehmen eine am Markt einzigartige Stabilität.<sup>3</sup> So entwickelte und optimierte die GIEAG Immobilien AG in den vergangenen 22 Jahren eine Vielzahl von Immobilienprojekten, mit Flächen von 1.500 m<sup>2</sup> bis 145.000 m<sup>2</sup> bei einer Einzel-Investitionssumme von bis zu 150 Mio. Euro. Partnerschaftlichkeit, Beharrlichkeit, Verlässlichkeit und Schnelligkeit sind für GIEAG die Basis einer nachhaltigen Wertentwicklung.<sup>4</sup>

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

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

### 1.2. KONZERNSTRATEGIE

Werte schaffen auf solidem Fundament<sup>5</sup> – der strategische Ansatz von GIEAG ruht auf drei Säulen: der integrierten Projektentwicklung von A bis Z, der Verbindung einer schlanken Organisationsstruktur mit stabilen, lang-

jährigen 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 Niveau.<sup>6</sup> Er versetzt GIEAG in die Lage, Immobilien nicht nur zu entwickeln: Mit geeigneten Markenstrategien und Portfoliomanagement werden solide Assets mit langfristigen Renditechancen geschaffen.

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

Mehr Handlungsspielraum durch eigenen Bestand: Neben ihrer Tätigkeit als Projektentwickler agiert die 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 mittel-/unmittelbar über

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

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

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

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

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

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

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

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

Tochter-/Projektgesellschaften der GIEAG Immobilien AG gehalten.

Bei den Tochter-/Projektgesellschaften handelt es sich nahezu ausnahmslos um Gesellschaften mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht mit Sitz in Deutschland, welche – bis auf die Ausnahme von drei Projekten – direkt oder indirekt zu 100 % von der GIEAG Immobilien AG gehalten werden. Die GIEAG Immobilien AG selbst übernimmt im Konzern diverse Leitungs-, Management-, Projektentwicklungs-, Verwaltungs- und Servicedienstleistungsfunktionen für die Tochter-/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 im Durchschnitt im Berichtsjahr ca. 38 Mitarbeiter, die rd. 28 Vollzeitäquivalenten entsprechen. Unter den Mitarbeitern befinden sich sowohl solche mit leitenden Funktionen in den Bereichen der Projektentwicklung, der Unternehmenssteuerung und/oder auch des Asset-Managements, als 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, der Börse Frankfurt und im Xetra unter der Wertpapierkennnummer 549227 gelistet. Am 03. Juli 2016 trat die Marktmissbrauchsverordnung in Kraft, deren Regelungen in allen EU-Mitgliedsstaaten unmittelbar auch für den Freiverkehr gelten.

### 1.3.2. Geschäftsfelder

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

Zum einen konzentriert sich GIEAG auf die Projektentwicklung von gewerblich und wohnlich genutzten Immobilien. Der strategische Fokus liegt auf der Entwicklung von Büro-, Logistik- und Wohngebäuden. Entwickelt werden sowohl Neubauprojekte als auch Revitalisierungsprojekte bei Teilprojektvolumina im Bereich zwischen 20 bis 150 Mio. Euro Gesamtinvestitionskosten pro (Teil-)Projekt, wobei die Investitionskosten pro Gesamtprojekt teilweise deutlich darüber hinausgehen. 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 hier 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 bei Sanierungsthemen erkannt und eingestellt. Es handelt sich hierbei um Entwicklungspotenziale im Bestand, welche mittel- bis langfristig durch ein sehr aktives Asset- und Property-Management von GIEAG gehoben werden. Die Projektvolumina bewegen sich zwischen 10 bis 35 Mio. Euro, wobei hierbei Standorte in ganz Deutschland betrachtet werden; GIEAG konzentriert sich bei aktuellen Projekten auf Süddeutschland. Es handelt sich bei den Projekten in der Regel um Mehrfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser, Wohnanlagen oder auch Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften sowie Mieter mit einem mittleren bis niedrigen Einkommen. GIEAG konzentriert sich somit gezielt auf Wohnimmobilien mit bezahlbarem Wohnraum in marktgängiger Qualität und Ausstattung.

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1. WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Die wirtschaftliche und konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2021 gekennzeichnet von der Erholung von den Folgen der COVID-19-Pandemie auf das Geschäftsjahr 2020. Für das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) konnte gemäß Berechnungen des Statistischen Bundesamts ein 2,7 % höherer Wert als für das Vorjahr erreicht werden. „Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Vorjahr erholen, wenngleich die Wirtschafts-

leistung das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht hat“, vermeldete das Statistische Bundesamt, da das BIP 2021 insgesamt 2,0 % niedriger als 2019 ausfiel. Die Wirtschaftsleistung erhöhte sich in fast allen Sektoren weitestgehend. So stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im verarbeitenden Gewerbe um 4,4 %, bei den Unternehmensdienstleistern um 5,4 % und in Handel, Gewerbe und Gastronomie um 5,4 % gegenüber dem Vorjahr. Einzig in der Baubranche ging sie um 0,4 % leicht zurück, was unter anderem darauf zurückzuführen ist, dass die COVID-19-Pandemie 2020 keine wesentlichen Auswirkungen auf die Wirtschaftsleistung in diesem Sektor hatte.<sup>9</sup>

Grundlegend positive Wachstumsimpulse für das Bruttoinlandsprodukt 2021 kamen aus den staatlichen Konsumausgaben mit einem preisbereinigten Anstieg von 3,4 %. Damit stiegen die staatlichen Konsumausgaben das zweite Jahr in Folge um diesen Wert. Grund dafür sind die staatlichen Investitionen in flächendeckende kostenlose Schnelltests und Impfstoffe sowie das Betreiben von Test- und Impfzentren. Die Bauinvestitionen legten durch Engpässe bei Material und Arbeitskräften lediglich um 0,5 % zu. Ausrüstungsinvestitionen – das sind vor allem diejenigen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – wurden dagegen wieder vermehrt getätigt. Der preisbereinigte Investitionszuwachs lag bei 3,2 % im Vergleich zu 2020.

Weltweit zeichneten sich ähnliche Entwicklungen ab. Die Europäische Kommission hielt im jüngsten Economic Forecast fest, dass die Weltwirtschaftsleistung um 5,8 % gestiegen ist (vorläufige Zahlen).<sup>10</sup> Die Wirtschaftsleistung des Euroraums stieg in vergleichbarer Größenordnung um 5,0 % gegenüber 2020.

In der Folge wurde auch mehr im europäischen Binnenmarkt gehandelt. Die deutschen Exporte und Importe von Waren und Dienstleistungen ins Ausland legten preisbe-

<sup>9</sup> Destatis, Pressemitteilung vom 14. Januar 2021 <https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2021/BIP2020/pm-bip.pdf> (08.06.2021)

<sup>10</sup> Europäische Kommission, European Economic Forecast. Autumn 2021, veröffentlicht am 11. November 2021 [https://ec.europa.eu/info/publications/european-economic-forecast-autumn-2021\\_en](https://ec.europa.eu/info/publications/european-economic-forecast-autumn-2021_en) (03.05.2022)



reingt gegenüber 2020 deutlich zu: Die Exporte stiegen um 9,4 %, die Importe um 8,6 %. In der Summe liegt der Außenhandel Deutschlands damit nur noch leicht unter dem Vorkrisenniveau, so das Statistische Bundesamt.

Für den deutschen Immobilieninvestmentmarkt war das Jahr 2021 ein Rekordjahr. Insgesamt mehr als 111 Mrd. Euro Transaktionsvolumen wurden an deutschen Investmentmärkten gehandelt – ein Zuwachs von 40 % gegenüber 2020. Mit diesem Volumen konnte der Rekord von 2019 von knapp 84 Mrd. Euro deutlich übertroffen werden. Wesentliche Ursache für das hohe Volumen war die Übernahme der Deutsche Wohnen SE durch die Vonovia SE. Doch auch ohne diese Übernahme lag das Transaktionsvolumen immer noch 5,0 % über dem Rekordwert von 2019.<sup>11</sup> Damit wird deutlich, dass Deutschland sowohl für nationale als auch für internationale Investoren weiterhin ein sehr wichtiger Immobilienmarkt bleibt. Dies drückt sich auch im bulwiengesa-Immobilienindex aus, der seit 1975 die Preisentwicklung auf dem deutschen Immobilienmarkt abbildet. Dem Index zufolge haben sich die Immobilienpreise im Zuge der gesamtwirtschaftlichen Erholung, verglichen mit dem Vorjahr, um 4,6 % erhöht. Damit steigt der bulwiengesa-Immobilienindex seit 17 Jahren ununterbrochen. 2019 hatte der Index allerdings noch einen Zuwachs von 5,2 % verzeichnet, womit der Preisanstieg im Vergleich zum Anstieg vor Beginn der Pandemie etwas niedriger ausfällt. Besonders die Preise am Wohnungsmarkt stiegen mit 5,7 % deutlich an, eine zusätzliche Preisbeschleunigung gegenüber dem Vorjahr (+5,0 %). Für Gewerbeimmobilien verzeichneten die Preise ein Plus von 2,1 %.<sup>12</sup>

Neu gebaute, ESG-konforme Büroimmobilien spielten am Gewerbeimmobilienmarkt 2021 eine wichtige Rolle für steigende Büromieten, die im Durchschnitt um 1,9 % zulegen. Im Vorjahr waren sie noch um 0,8 % gesunken. An den Zahlen wird deutlich, dass die Pandemie keine signifikanten Auswirkungen auf Büroimmobilien hatte, wie zunächst aufgrund des verordneten Homeoffice be-

fürchtet worden war. Im direkten Zusammenhang stieg der durchschnittliche Flächenumsatz 2021 um 10,2 %, nachdem er 2020 um 28,3 % eingebrochen war. Jedoch liegt der Flächenumsatz noch lange nicht auf Vorkrisenniveau und auch die Investitionsbereitschaft am Gewerbeimmobilienmarkt war noch verhalten. Savills beziffert das Transaktionsvolumen mit etwas mehr als 58,8 Mrd. Euro – ein Rückgang von 3,0 % gegenüber dem Vorjahr.<sup>13</sup>

## 2.2. GESCHÄFTSVERLAUF

GIEAG konnte im Jahr 2021 auf Ebene der Projekte einen Großteil der geplanten Teilziele erreichen. Aussichtsreiche und vielversprechende Projekte konnten gestartet, bestehende Entwicklungen deutlich vorangetrieben und wesentliche Verkaufstransaktionen erfolgreich abgeschlossen werden.

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

Bei einigen Projekten ergaben sich aber auch zeitliche Verschiebungen bzw. notwendige Anpassungen auf strategischer Ebene, wodurch die selbst gesetzten operativen Ziele in diesen Projekten nicht oder nicht vollständig erreicht werden konnten.

Wirtschaftlich war das Geschäftsjahr 2021 für die Gesellschaft sehr positiv. Die realisierten Projektverkäufe führten zu hohen Verkaufsumsätzen und dadurch zu einem positiven Konzernüberschuss, siehe hierzu 2.3 Wirtschaftliche Lage.

Nach einigen Abgängen und einer erhöhten Fluktuation - u. a. auch in der Geschäftsleitung - wurde das Team

11 CBRE, Pressemitteilung vom 06. Januar 2022 <https://news.cbre.de/deutschlands-immobilieninvestmentmarkt-mit-neuem-umsatzrekord-transaktionsvolumen-von-mehr-als-111-milliarden-euro-40-prozent-ueber-vorjahreswert/> (03.05.2022)

12 bulwiengesa, Pressemitteilung vom 27. Januar 2022 [https://bulwiengesa.de/sites/default/files/2022-02/pm\\_immobilienindex\\_2022.pdf](https://bulwiengesa.de/sites/default/files/2022-02/pm_immobilienindex_2022.pdf) (03.05.2022)

13 Savills, Pressemitteilung vom 06. Januar 2022 <https://www.savills.de/insight-and-opinion/savills-news/323216/gewerbeinvestmentmarkt-deutschland-2021> (03.05.2022)

in den Bereichen Projektentwicklung, Projektrealisierung und Finanzen mit neuen Mitarbeitern verstärkt.

Wir dürfen auf einen operativ sehr herausfordernden und/aber wirtschaftlich sehr erfolgreichen Geschäftsverlauf 2021 zurückblicken:

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

- **arcum, Neckartalstraße 160-164, Stuttgart:** Für das Projekt arcum in Stuttgart wurde ein Konzept entwickelt, das für ein modernes und nachhaltiges Bürogebäude steht. Das Gebäude wurde so konzipiert, dass es für Single-Tenant und Multi-Tenant-Mieter gleichermaßen Verwendung finden kann. Ein Planungsteam wurde für die Umsetzung des Konzeptes beauftragt. Die vorhandenen Bestandsgebäude wurden 2021 abgerissen. Im Rahmen des Bauantrages wurde das Vorhaben der Stadtgestaltungskommission vorgestellt, was zu einigen kleineren Änderungen in der Bauantragsplanung und damit zu einer deutlichen zeitlichen Verzögerung geführt hat. Mit den ersten Vertriebsvorbereitungen für die Mietflächen wurde bereits begonnen.
- **Emmering-Logistik:** Ein wichtiges und zukunftsorientiertes Projekt für GIEAG befindet sich westlich von München in der Gemeinde Emmering im Landkreis Fürstfeldbruck. Es handelt sich um eine Gewerbefläche von rd. 149.000 m<sup>2</sup>, welche aktuell mehrheitlich als Automobil-Logistikfläche genutzt wird und vermietet ist. Auch im Jahr 2021 wurden die Aktivitäten zur Vorbereitung einer Nutzungsänderung/-anpassung des Grundstückes weiter intensiviert und vorangetrieben. Wesentlich ist hierbei auch die Koordination mit dem Nachbarigentümer, die Abstimmung und Gleichschaltung der Interessenlage und der Kommunikation in Richtung politischer Entscheidungsträger. Darüber hinaus liefen mehrere Instandhaltungsmaßnahmen auf der Fläche, u. a. der Rückbau eines alten Schornsteins, die Vorbereitung zum Rückbau eines alten Tiefbrunnens und die Instandsetzung einer Dachfläche. Der Projekterfolg wird erst in einigen Jahren erkennbar sein und befindet sich derzeit noch in einer frühen Projektentwicklungsphase.
- **Erbendorf-Wohnen:** GIEAG hatte einige Jahre in Erbendorf im Landkreis Tirschenreuth eine Wohnanlage mit 55 Reihenhäusern im Bestand. Wir hatten uns 2019 aus mehreren Gründen entschieden, das Objekt gesamthaft zu veräußern und nicht langfristig im Bestand zu halten. Es wurde hierzu ein strukturierter Verkaufsprozess gestartet. Im Vorjahr liefen sodann mit mehreren potentiellen Kaufinteressenten Verhandlungen und es konnte Ende 2020 nach einigen Vorbereitungen ein Kaufvertrag mit einer privaten Käufergruppe geschlossen werden. Die entsprechende Umsatzwirkung konnte sodann nach Kaufpreiszahlung und Übergang des Besitzes im ersten Halbjahr 2021 verbucht werden. Die Projektgesellschaft GIEAG Projekt 140 GmbH wurde im Berichtszeitraum auf GIEAG ertragswirksam verschmolzen.
- **Erfurt II:** Zur Beendigung des Projektes Erfurt II, welches 2019 erfolgreich veräußert wurde, wurde die Projektgesellschaft GIEAG Projekt 130 GmbH auf GIEAG ertragswirksam verschmolzen.
- **Finsinger Feld, Ottobrunn:** GIEAG entwickelt am Finsinger Feld in Ottobrunn bei München ein rund 85.000 m<sup>2</sup> großes Gewerbeareal. Das Grundstück wurde 2019 und 2020 in zwei Schritten (Phase 1: 43.500 m<sup>2</sup>, Phase 2: 41.000 m<sup>2</sup>) angekauft. Beide Teilflächen sind derzeit teilweise bebaut; eine Zwischennutzung der bestehenden Büro- und Hallenflächen aus den 1980er und 1990er Jahren ist mit der Anmietung durch den Verkäufer selbst und einem Technologieunternehmen bereits gefunden. Unser Ziel ist die Entwicklung des Gesamtareals zu einem integrierten Büro- und Technologiecampus, der unterschiedlichste Nutzungen aus den Segmenten Office und Light Industrial vereint. Ergänzt um Gastronomie-, Dienstleistungs-, und Nahversorgungsangebote sowie ein modernes Bewirtschaftungskonzept soll ein attraktives Arbeitsumfeld geschaffen werden. Zielnutzer sind Unternehmen beispielsweise aus den Clustern Luft- und Raum-

fahrt, Energie- und Sicherheitstechnik, die einen modernen und flexiblen Standort zur Expansion oder zur Umsetzung neuer Arbeitswelten suchen. Grundlage der Entwicklung ist ein städtebaulicher Entwurf des Büros Henn Architekten, der in enger Abstimmung mit der Gemeinde Ottobrunn im Oktober 2020 zum Sieger einer Mehrfachbeauftragung gekürt wurde. Im Berichtszeitraum konnte das Projekt wesentlich in den Bereichen städtebauliche Masterplanung, technische Masterplanung, verkehrliche Erschließung und Baurechtschaffung vorangetrieben werden. Durch die Gemeinde Ottobrunn wurde im Dezember 2021 ein Aufstellungsbeschluss für den künftigen Bebauungsplan Nr. 141 gefasst.

- **Forstenrieder Allee, München:** Das Projekt Forstenrieder Allee, München, konnte Anfang des Geschäftsjahres nach längeren Verhandlungen im Rahmen des im Vorjahr begonnenen Verkaufsprozesses an eine private Immobiliengesellschaft veräußert werden. Das Objekt wurde sodann planmäßig an die Käufergesellschaft übergeben. Wie bereits im Vorjahr berichtet, konnte entgegen der ursprünglichen Wirtschaftlichkeitsplanung aus Projektsicht kein positiver Projekterfolg realisiert werden. Das Projekt wurde nach Berücksichtigung der internen Kosten mit einem negativen Deckungsbeitrag abgeschlossen.
  - **Gaggenau I und Gaggenau II:** Das Bestandsportfolio Gaggenau I und Gaggenau II mit insgesamt aktuell 213 Wohneinheiten wurde 2010 erworben und seitdem stetig saniert und teils modernisiert. Die Vermietungsleistung war im vergangenen Geschäftsjahr erneut sehr positiv und beständig, die Objekte waren meist voll vermietet. Im Rahmen des Ankaufs wurde eine zehnjährige Veräußerungssperre mit den Verkäufern - der Stadt Gaggenau und dem Daimler Konzern - vereinbart. Nachdem diese Sperre Anfang 2021 ablief, wurde entschieden – wie ursprünglich geplant – einen Teil d. Portfolios Gaggenau II mit seinen 25 Wohneinheiten sowie eine Beteiligung an einer weiteren Immobilie zu veräußern. Entsprechend wurden sodann im Berichtszeitraum drei Objekte mit insgesamt sieben Wohneinheiten, sowie eine 50-Prozent-Beteiligung an einem Seniorenwohnheim
- in Gaggenau veräußert. Alle vier Transaktionen konnten erfolgreich im Geschäftsjahr abgewickelt werden.
- **Gerlingen-Work:** Das Projekt Gerlingen-Work in Gerlingen bei Stuttgart, welches zusammen mit einem Partner entwickelt wird, wurde ebenfalls erfolgreich weitergeführt. Die restlichen bzw. weiteren Mängelbeseitigungs- und Mieterausbauaktivitäten verliefen auch im Jahr 2021 - trotz Corona und diversen Lieferengpässen bei Baumaterialien - weitestgehend planmäßig, wobei auch hier Baukostenerhöhungen aufgrund von gestiegenen allgemeinen Baukosten hinzuzunehmen waren. Die Aktivitäten zur Vermietung der restlichen freien Flächen wurden intensiv und erfolgreich betrieben, und so konnte zum Ende des Geschäftsjahres mit BNP Paribas Cardif und dem Frechverlag zwei weitere Mieter für Teilflächen gefunden werden. Vorbereitende Maßnahmen für eine anstehende Veräußerung des Objektes wurden eingeleitet.
  - **Gewerbe- und Logistikpark Schkeuditz West:** Das sich bereits seit einigen Jahren in der Projektierung befindliche Projekt am Leipziger Flughafen konnte im letzten Jahr wesentlich weiter vorangetrieben werden. Das Plangebiet mit rd. 358.000 m<sup>2</sup> befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Flughafen, direkt an der Bundesautobahn A 9 und verfügt über einen S-Bahn-Haltepunkt auf dem Grundstück. Im Berichtszeitraum konnten weitere wesentliche Fortschritte beim Ankauf der restlichen zu arrondierenden Teilgrundstücke erzielt werden. Es fanden sodann weitere Folgegespräche mit der Stadt Schkeuditz für die Änderung des Bebauungsplans statt, und es wurde intensiv an einem Masterplan sowie an ersten Voruntersuchungen gearbeitet. Mit der Beschlussfassung der Stadt Schkeuditz zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplans bzw. der Änderung des bestehenden Bebauungsplans wurde ein wesentliches Teilziel erreicht.
  - **Heidenheim:** Unser Objekt in Heidenheim in der Iglauer Str. 44 ist weiterhin nahezu vollvermietet. Im Geschäftsjahr 2021 wurden u. a. Instandhaltungsmaßnahmen an den Gemeinschaftsflächen und in

mehreren Wohnungen zur Aufrechterhaltung eines zeitgerechten baulichen Zustandes durchgeführt. Ende 2021 betrug die Vermietungsquote 98,8 %.

- **Heinzelmann Areal, Reutlingen:** Der Ankauf des in Teilen unter Denkmalschutz stehenden innerstädtisch und sehr zentral gelegenen Heinzelmann-Areals in Reutlingen erfolgte nach dem gewonnenen Investorenwettbewerb auf Basis des Entwurfs der White Arkitekten aus Schweden im Dezember 2020. Im Rahmen einer Quartiersentwicklung entsteht in enger Abstimmung mit der Stadt Reutlingen auf rd. 16.000 m<sup>2</sup> BGF ein auch für die GIEAG zukunftsweisendes und identitätsstiftendes Projekt - ein gemischt genutztes Quartier. Es werden Bestandsgebäude saniert und durch den Neubau von zwei freistehenden Gebäuden in Holzbauweise erweitert. Im Berichtszeitraum konnte ein angrenzendes Gebäude (Heinzelmann Villa) zur Arrondierung erworben werden. Der Bauantrag für die Realisierung des Projektes wurde eingereicht. Das Projekt befand sich im Geschäftsjahr weiter in der Vorbereitung zur Projektrealisierung, wozu auch diverse Abstimmungen mit den diversen öffentlichen Stellen stattfanden.
- **Kirschgarten und Süd.Leben, Geretsried:** Das Projekt Geretsried - bestehend aus dem Projekt Kirschgarten mit im Vorjahr 68 erfolgreich veräußerten Eigentumswohnungen und dem Projekt Süd.Leben mit 30 staatlich geförderten Mieteinheiten - konnte im Geschäftsjahr durch den erfolgreichen letzten Verkauf finalisiert werden. Der bereits in 2019 begonnene Verkaufsprozess Süd.Leben konnte erfolgreich finalisiert werden. Das Wohnobjekt wurde, nach der Regelung von letzten baulichen und rechtlichen Themen,- an einen Spezial AIF von Wertgrund veräußert. Parallel zum durchgeführten Verkaufsprozess wurden letzte Abnahmemängel im Objekt bearbeitet, Abstimmungen mit der WEG durchgeführt, sowie weitere Abnahmevereinbarungen mit Wohnungskäufern abgeschlossen.
- **Kwartier, Karlsruhe:** Die Quartiersentwicklung "Kwartier" in Karlsruhe an der Philipp-Reis-Straße, mit rd. 19.480 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche hat sich

auch im Geschäftsjahr 2021 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 (nunmehr Kwartier Office) begonnen: **Kwartier Office:** Mieter des Objektes ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), welche das Objekt bereits im Vorjahr nach erfolgreicher Gesamtrevitalisierung bezogen hat. Es folgten auch noch im Berichtsjahr einige Mängelbeseitigungen. Nach der Regelung einiger baurechtlicher Themen in Bezug auf das Gesamtquartier, sowie einer intensiven Due Diligence Phase wurde das Objekt sodann an einen von Kingstone gemanagten Spezialfonds veräußert. Die Übergabe des Objektes konnte noch Ende des vergangenen Jahres vollzogen werden. Der Verkauf trägt im Sinne des Umsatzes und des Jahresgewinns im wesentlichen zum erfolgreichen Geschäftsjahr von GIEAG bei. **Kwartier Works:** Mit dem Globalmieter im Technikgebäude, der GMG der Telekom, wurde bereits weit vor Ablauf der eigentlichen Mietvertragslaufzeit, Gespräche im Hinblick auf eine langfristige Mietvertragsverlängerung geführt. Wir konnten sodann Ende des Geschäftsjahres einen diesbezüglichen Abschluss eines neuen langfristigen Mietvertrages erreichen. Durch den neuen Mietvertrag werden wesentliche Teilflächen im Objekt frei für eine umfassende Revitalisierung und Neupositionierung des Objektes Kwartier Works - und damit für den Start der Projektentwicklung. **Kwartier Homes:** Auch der dritte Teil der Projektentwicklung, der Neubau von rd. 220 Mietwohnungen, verlief weitestgehend planmäßig wenn auch leicht verzögert. Die im Rahmen der Mehrfachbeauftragung - ähnlich einem Architekturwettbewerb - ausgewählte Gesamtplanung wurde finalisiert. Die Maßnahmen zur baulichen und planerischen Umsetzung liefen soweit planmäßig. Der sodann eingereichte Bauantrag befand sich zum Ende der Berichtsperiode noch in Bearbeitung bei der Baugenehmigungsbehörde. Durch eine Teilbaugenehmigung für die Erd-

und Verbauarbeiten konnte eine weitere Verzögerung des Baubeginns verhindert werden; die Erdarbeiten konnten sodann noch Ende des vergangenen Jahres vergeben und begonnen werden. Es wurden intensive Gespräche zur Vorbereitung der GU-Vergabe geführt, aber zum Ende des vergangenen Jahres noch nicht abgeschlossen. Im Rahmen der weiteren Planung wurden mit mehreren potentiellen Endinvestoren erste Gespräche für einen Forward Sale begonnen.

- **Leipheim II:** Bei dem Projekt Leipheim handelt es sich um ein Grundstück mit rd. 29.000 qm Grundstücksfläche mit abbruchreifem Altbestand, welches zusammen mit weiteren angrenzenden Wohnobjekten vor einigen Jahren erworben wurde. Ziel ist die Projektierung eines neuen Quartiers bzw. Stadtteilzentrums mit verschiedenen Nutzungsarten, großteils mit Wohnnutzung. Im Berichtszeitraum wurde mit der Stadt Leipheim weiter über die Aufstellung eines Bebauungsplans verhandelt und diverse Abstimmungen vorgenommen, wobei noch keine wesentlichen Erfolge erzielt werden konnten.
- **MayLiving und MayOffice, Stuttgart:** Das Projekt MayLiving (Wohnen) und MayOffice (Büro) am Pragsattel in Stuttgart hat sich auch im Geschäftsjahr 2021, weiterentwickelt. Die restliche bauliche Umsetzung - u. a. der Außenanlagen - verlief weitestgehend planmäßig, wobei die Restarbeiten insgesamt, sowie Abnahme- und Gewährleistungsmängelbeseitigung teilweise nur sehr schleppend verläuft und den zügigen wie auch planmäßigen Projektfortschritt stark behindert. Insgesamt ist das Projekt aus mehreren Gründen zeitlich deutlich verzögert, was sich schlussendlich auch auf die Kosten und damit auf die Rentabilität auswirken wird. **MayOffice:** Die Büromieteinheiten wurden in wesentlichen Teilen bereits bezogen. Die Vermarktungsaktivitäten der restlichen Büroflächen zur Vermietung liefen weiter, wenn auch marktbedingt langsam. Mit einigen potentiellen Mietinteressenten wurde zu Ende 2021 intensiv verhandelt. GIEAG selber wird eine Teilfläche im Objekt beziehen. Wie bereits im Vorjahr berichtet, konnte der mit LEED Gold zertifizierte Büroteil erfolgreich als Forward Sale an einen von Kingstone gemanagten Spezialfonds im Vorjahr veräußert werden. Aufgrund von diversen baulichen, bau- und mietrechtlichen Themen wird eine Übergabe des Objektes an den Käufer - entgegen der Planung - erst im laufenden Geschäftsjahr erfolgen. Mit einer Umsatz- und damit Ertragswirkung ist damit auch erst im laufenden Jahr zu rechnen. **MayLiving:** Der Verkauf der Eigentumswohnungen schritt im Geschäftsjahr positiv voran und so konnten bis zum Jahresende alle restlichen der insgesamt 67 Wohneinheiten veräußert werden. Die Fertigstellung und Übergabe dieser restlichen Einheiten ist für 2022 vorgesehen, ebenso die Übergabe des Gemeinschaftseigentums. Zum Berichtsjahresende wurde über die Vermietung der kleinen Gewerbeeinheit und den Verkauf der an einen Kindergarten vermieteten Einheit verhandelt.
- **Mönchstraße, Stuttgart:** Das Projekt Mönchstraße in Stuttgart, mit 95 Wohneinheiten, wurde Ende des Vorjahres nach einer intensiven Due-Diligence-Phase an einen institutionellen Investor veräußert. Im Rahmen des Verkaufs wurden eine Reihe von Instandhaltungsmaßnahmen, Begutachtungen und Mängelbeseitigungen vereinbart. Diese Maßnahmen - u. a. im Bereich der technischen Gebäudeausstattung - haben einige Zeit, personelle und finanzielle Ressourcen in Anspruch genommen, konnten aber abgeschlossen werden. Das Objekt wurde sodann an den Käufer übergeben. Wie bereits im Vorjahr berichtet, konnte entgegen der ursprünglichen Wirtschaftlichkeitsplanung aus Projektsicht kein positiver Projekterfolg realisiert werden. Das Projekt wurde nach Berücksichtigung der internen Kosten mit einem negativen Deckungsbeitrag abgeschlossen.
- **Projekt Speicher, Binsfeld und Baumholder:** Unser Bestandsprojekt in Rheinland-Pfalz, bestehend aus insgesamt 318 Wohneinheiten an drei Standorten in Speicher, Binsfeld und Baumholder, hat sich im Jahresverlauf weiter positiv entwickelt. So konnte der Leerstand weiter und deutlich reduziert werden, insbesondere am Standort Binsfeld. Die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den Wohneinheiten und den Außenanlagen sind einer-

seits weiterhin umfangreich, aber andererseits auch notwendig zur Vermietung der restlichen leer stehenden Einheiten und zur Aufwertung der Wohnanlagen. Zur Stabilisierung des Cash-Flows und zur Erhöhung der Verwaltungseffizienz wurde ein wesentlicher Teil der älteren Mietverträge auf verbrauchsabhängige Nebenkostenabrechnungen umgestellt. Zur weiteren Optimierung der Rentabilität des Projektes konnte mit einem Darlehensgeber eine vorzeitige, aber reduzierte Tilgung vereinbart werden, was wiederum zu einem außerordentlichen Ertrag im Geschäftsjahr geführt hat. Zum Jahresende betrug die Vermietungsquote 85,0 % (Portfolio GIEAG Projekt 100 GmbH) bzw. 93,6 % (GIEAG Projekt 110 GmbH).

## 2.3. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

### 2.3.1. Gesamtaussage des Vorstands

Die Ertrags-, Vermögens-, und Finanzlage hat sich im Rahmen der gesteigerten Projektentwicklungs- und auch Transaktionstätigkeiten im An- und Verkauf von Immobilien weiter positiv entwickelt. Die Erwartungen hinsichtlich des Konzernergebnisses für den Berichtszeitraum konnten vollumfänglich erfüllt werden.

Aus der originären Geschäftstätigkeit ist ein Konzerngewinn von TEUR 29.784 zu verzeichnen. Hier zeigen sich insbesondere auch realisierte Umsatzerlöse aus den Projektverkäufen Quartier Office und Erbendorf.

GIEAG verfügt über ausreichend liquide Mittel, insbesondere aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie aus der Investitionstätigkeit, so dass sich die Gesellschaft weiter positiv und im Rahmen der strategischen Ausrichtung entwickeln kann. Die stabile Finanzlage ist Grundlage für die wirtschaftlich solide Situation der Gesellschaft.

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 der Rückführung von Fremdmitteln angewiesen. Das zur Verfügung stehende Eigenkapital im Konzern ist begrenzt. Bei einem weiteren starken organischen

Wachstum der Gruppe, insbesondere auf Projektebene, wird eine Zuführung von weiteren Eigenmitteln wahrscheinlich.

### 2.3.2. Ertragslage des Konzerns

Die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2021 sind gegenüber dem Vorjahr (TEUR 81.991) um TEUR 57.801 auf TEUR 139.792 gestiegen. Die Umsatzerlöse setzen sich insb. zusammen aus TEUR 123.043 (Vj. TEUR 69.481) aus dem Verkauf von Wohnungen und Gewerbeeinheiten, sowie TEUR 16.276 (Vj. TEUR 12.297) Erlöse aus der Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die Umsatzerlöse enthalten ferner TEUR 473 (Vj. TEUR 213) Erlöse aus diversen Weiterberechnungen und Dienstleistungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen TEUR 12.319 (Vj. TEUR 900). Dies entspricht einem Anstieg von TEUR 11.419 gegenüber dem Vorjahr, insb. aufgrund von höheren Erträgen aus dem Verkauf von Wertpapieren, Erträgen aus dem Verkauf von Anlagevermögen (insb. Bestandsimmobilien), Erträgen aus Schadensersatz bzw. Versicherungsentschädigungen und Erträgen aus der Herabsetzung von Verbindlichkeiten. Daneben sind Erträge aus der ratierlichen Auflösung der passiven, technischen Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung in Höhe von TEUR 4.708 (Vj. TEUR 326) enthalten.

Der Personalaufwand für die rd. 37 konzernweiten Mitarbeiter betrug TEUR 5.816 und lag damit um TEUR 1.746 höher als der Vorjahresaufwand (Vj. TEUR 4.070). Ursächlich hierfür sind gestiegene Mitarbeiterzahlen sowie Provisionen aufgrund von Projektrealisierung.

Die Abschreibungen beliefen sich insgesamt auf TEUR 2.618 (Vj. TEUR 2.830). Davon entfielen auf im Rahmen der Anwendung der Neubewertungsmethode zum 01.01.2016 aktivierte stille Reserven TEUR 525 (Vj. TEUR 612). Weiterhin entfielen TEUR 724 (Vj. TEUR 776) 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 2021 TEUR 11.175 (Vj. TEUR 6.214). Dies entspricht einem Anstieg von TEUR 4.961 gegenüber dem Vorjahr, aufgrund Buchverlusten aus dem Abgang von Sachanlagen (insb. Bestandsimmobilien) nicht abzugsfähigen Vorsteuern, gestiegenen Nebenkosten aus Vermietung und Verpachtung sowie aufgrund von Modernisierungskosten bei Bestandsobjekten.

Das Finanzergebnis belief sich auf TEUR -8.650 (Vj. TEUR -7.491) und war im Wesentlichen beeinflusst durch Finanzierungsaufwendungen für die Bestandsimmobilien und die Projektentwicklungen.

Im Aufwand aus Ertragsteuern waren in Höhe von TEUR 7.548 (Vj. TEUR 5.493) laufende Ertragsteuern der Konzerngesellschaften enthalten. Demgegenüber stand der Ertrag aus der Auflösung von passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 1.595 (Vj. TEUR 161).

Insgesamt stieg das Konzernergebnis von TEUR 15.928 im Vorjahr um TEUR 13.856 auf TEUR 29.784. Wesentliche Einflussfaktoren für das positive Konzernergebnis waren realisierte Projektverkäufe von Wohn- und Gewerbeimmobilien.

### 2.3.3. Vermögenslage des Konzerns

Die Bilanzsumme zum 31.12.2021 betrug TEUR 458.934 und ist damit um TEUR 6.784 gegenüber dem Vorjahr (TEUR 465.720) gesunken.

Wie im Vorjahr stellte das Anlagevermögen mit TEUR 86.539 (Vj. TEUR 100.749) bzw. 19 % (Vj. 22 %) des Gesamtkapitals einen wesentlichen Posten der Aktivseite dar.

Innerhalb des Anlagevermögens war mit TEUR 84.007 (Vj. TEUR 97.112) das Sachanlagevermögen dominierend. Hier waren insbesondere die Bestandsimmobilien des Konzerns ausgewiesen. Es gab hierbei eine Verminderung der Position aufgrund von Veräußerungen und Abschreibungen im Wohnbaubestand.

Unter den immateriellen Vermögensgegenständen waren mit TEUR 2.207 (Vj. TEUR 3.065) aktivierte Geschäfts- oder Firmenwerte ausgewiesen. Wie im Vorjahr entfiel

der größte Anteil in Höhe von TEUR 2.147 (Vj. TEUR 2.851) auf den Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Erwerb des Objektes Karlsruhe.

Das Vorratsvermögen war zum 31. Dezember 2021 gegenüber dem Vorjahr um TEUR 21.966 auf gesamt TEUR 272.657 gesunken, bedingt durch den Verkauf von Projekten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände betragen TEUR 6.666 (Vj. TEUR 7.975).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich im Berichtsjahr von TEUR 876 um TEUR 1.343 auf TEUR 2.219.

In den sonstigen Vermögensgegenständen stellten wie im Vorjahr Darlehensforderungen gegen konzernfremde Dritte und Steuerguthaben mit die höchsten Einzelposten TEUR 3.889 (Vj. TEUR 6.436).

Die sonstigen Wertpapiere betragen TEUR 23.220 (Vj. TEUR 22.331) mit einem Marktwert in Höhe von TEUR 23.695 (Vj. TEUR 22.866). Es handelt sich dabei maßgeblich um die Anlage von liquiden Mitteln in Wertpapieren.

Die liquiden Mittel der Gesellschaft sind von TEUR 39.404 um TEUR 29.774 auf TEUR 69.177 angestiegen. Die Entwicklung der Cashflows wird unter 2.3.4 Finanzlage des Konzerns erläutert.

Das Konzern-Eigenkapital belief sich auf TEUR 75.187 (Vj. TEUR 54.073) zum Bilanzstichtag. Das positive Jahresergebnis in Höhe von TEUR 29.784 führte im Zusammenhang mit einer gesunkenen Bilanzsumme zu einer Erhöhung der Eigenkapitalquote von 11,6 % im Vorjahr auf 16,4 % im Berichtsjahr.

Unter Berücksichtigung einer Gewinnausschüttung in Höhe von TEUR 4.174 (Vj. TEUR 3.339) erhöhte sich der Bilanzgewinn um TEUR 24.781 von TEUR 26.066 im Vorjahr auf TEUR 50.847 im Berichtsjahr.

Wesentlicher Bestandteil des Konzern-Eigenkapitals waren mit TEUR 10.010 (Vj. TEUR 14.718) wie im Vorjahr die passiven Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonso-

lidierung. Hierbei handelte es sich um technische Unterschiedsbeträge, welche Eigenkapitalcharakter haben. Die ausgewiesenen Anteile anderer Gesellschafter betrafen hauptsächlich eine Minderheitsbeteiligung von 5,1 % an dem Projekt Karlsruhe.

Die Rückstellungen verzeichneten insgesamt einen Zugang von TEUR 15.871 um TEUR 2.868 auf TEUR 18.739. Die Steuerrückstellungen stiegen im Berichtszeitraum von TEUR 5.322 auf TEUR 11.537. Der Anstieg ist bedingt durch das positive Jahresergebnis.

Die sonstigen Rückstellungen zeigten einen Rückgang von TEUR 10.549 um TEUR 3.347 auf TEUR 7.202, wobei der wesentliche Bestandteil der sonstigen Rückstellungen aus bereits erbrachten, aber noch nicht abgerechneten (aktivierten) Projektierungskosten resultierte. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 283.528 (Vj. TEUR 300.457) enthielten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr in Höhe von TEUR 222.510 (Vj. TEUR 255.351). Diese betrafen größtenteils laufende Projektfinanzierungen im Rahmen von Kontokorrentkrediten, welche aus Anschlussfinanzierungen bzw. Objektveräußerungen zurückgeführt werden.

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

Der Anteil der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit einer Restlaufzeit unter einem Jahr betrug TEUR 6.721 (Vj. TEUR 5.093), welcher über bestehende Projektfinanzierungen und/oder Finanzmittelfonds abgedeckt ist.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 3.000 (Vj. TEUR 9.608) enthielten in Höhe von TEUR 1.004 (Vj. TEUR 613) Verbindlichkeiten aus Steuern und in Höhe von TEUR 823 (Vj. TEUR 8.206) sonstige Darlehensverbindlichkeiten. Der Anteil der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr betrug TEUR 2.160 (Vj. TEUR 4.893). Die sonstigen Darlehensverbindlichkeiten

sind aus laufenden Projektfinanzierungen sowie aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit und Finanzierungstätigkeit gedeckt.

Die passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 10.057 (Vj. TEUR 11.653) resultieren aus der Anwendung der Neubewertungsmethode zum 01.01.2016. Im Berichtszeitraum ergaben sich Anpassungen aufgrund von Objektverkäufen.

#### 2.3.4. Finanzlage des Konzerns

Der Finanzmittelfonds zum 31.12.2021 betrug TEUR 69.177 und hat sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 39.402 um TEUR 29.775 erhöht. Der Finanzmittelfonds setzte sich aus den liquiden Mitteln in Höhe von TEUR 69.177 zusammen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 283.528 (Vj. TEUR 300.455) wurden als Finanzierungstätigkeit des Konzerns gewertet. Ebenfalls wurden wie im Vorjahr die sonstigen Darlehensverbindlichkeiten, welche unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen wurden, der Finanzierungstätigkeit zugeordnet.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug TEUR 57.170 (Vj. TEUR 23.584). Maßgeblich für die positive Entwicklung waren der Jahresüberschuss und die Abnahme der Vorräte durch Abverkauf und der sonstigen Vermögensgegenstände, insbesondere durch erhaltene Rückzahlungen von Darlehensforderungen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit war positiv mit TEUR 9.600 (Vj. TEUR -201). Dies resultierte aus den Verkäufen von Anlagevermögen, insbesondere Bestandsimmobilien und Wertpapieren. Die Auszahlungen für den Erwerb von Sachanlagen fielen mit TEUR 668 nicht ins Gewicht. Der negative Cashflow des Vorjahres resultierte demgegenüber aus höheren Investitionen in das Anlagevermögen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit war, wie im Vorjahr, negativ mit TEUR -36.995 (Vj. TEUR -2.394) und resultierte aus der Tilgung von Krediten, den Zinszahlun-



gen für aufgenommene Kredite und Ausschüttungen. Insgesamt errechnet sich eine positive Veränderung des Finanzmittelfonds in Höhe von TEUR 29.775.

### 3. ENTWICKLUNG DER CHANCEN UND RISIKEN

#### 3.1. MANAGEMENT DER CHANCEN UND RISIKEN

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

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

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

#### 3.2. CHANCEN

##### 3.2.1. Marktchancen

GIEAG konzentriert sich weiterhin auf die beiden Metropolregionen München und Stuttgart sowie auf die Standorte Karlsruhe, Erfurt und Leipzig. Diese Konzentration ist entscheidend, um fortlaufend Änderungen des regionalen wirtschaftlichen Umfeldes und sich rasch ändernden (regionalen) Entscheidungsgrößen/-kennzahlen in den

Zielmärkten beobachten zu können. Diese Informationen dienen wiederum als Grundlage, um schnell, zielgerichtet und sicher am Markt agieren und Chancen nutzen zu können.

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

Die Mitarbeiter von GIEAG berichten mittel- bzw. unmittelbar und direkt dem Vorstand oder der Geschäftsleitung. Hierdurch können notwendige Projektentscheidungen schnell<sup>14</sup> getroffen werden, weshalb sich opportunistisch bietende Chancen im Verhältnis zu Mitbewerbern schneller genutzt werden können.

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

#### 3.3. RISIKEN

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

##### 3.3.1. 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 Rahmenbedingungen. Vor diesen Risiken kann sich eine Immobilien-Unternehmensgruppe jedoch wenig schützen. Es gilt, diese in die täglichen Geschäftsabläufe und Entscheidungsprozesse zu integrieren und dafür zu sorgen, dass daraus entstehende Kostenbelastungen die Ertragslage nicht verschlechtern.

<sup>14</sup> nicht geprüft i.Rahmen d. Abschlussprüfung d. d. Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

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

Ebenfalls genannt werden müssen hierbei mögliche Einschränkungen des gewöhnlichen Betriebes von Unternehmen, der Kontaktbeschränkungen und der wiederholt unterbrochenen Produktions- und Handelsketten weltweit, welche Transaktionen im Bereich der Vermietung und auch des An- und Verkaufs von Immobilien 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 der noch nicht vollständig abgeklungenen Corona-Pandemie - insbesondere in China - und aufgrund des andauernden Ukraine-Krieges hat sich das wirtschaftliche und konjunkturelle Umfeld und dessen Ausblick in Deutschland und weltweit deutlich verschlechtert. Mit historisch enormen finanziellen Konjunkturlösungen und Unterstützungsmaßnahmen der EU, des Bundes und der Länder, versuchen diese einer drohenden Rezession bei gleichzeitig hoher Inflation entgegenzuwirken.

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

Insgesamt können die Konjunktur- und Finanzmarktrisiken für das Jahr 2022 als durchaus deutlich höher eingeschätzt werden.

### 3.3.2. Zinsänderungsrisiko

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

Aufgrund der zuletzt stark angestiegenen Preise - insbesondere für Energie und Rohstoffe - hat sich das Zinsniveau für langfristige Finanzierungen (> 5 Jahre) in den vergangenen Monaten deutlich nach oben entwickelt. Die deutlich gestiegene Inflation wird verursacht zum einen durch den Ukraine-Krieg und zum anderen auch die weiter anhaltenden unterbrochenen Produktions- und Handelsketten weltweit. Letzteres wiederum verursacht durch den Krieg, aber auch durch die coronabedingten Einschränkungen der Wirtschaft in China.

Das Niveau der kurzfristigen Zinsen (z. B. 3M-Euribor) für variable Finanzierungen hat sich hingegen nur moderat nach oben entwickelt.

Auf der anderen Seite muss in Betracht gezogen werden, dass die in Deutschland und weltweit stark angestiegenen Staatsverschuldungen eine fiskalpolitik induzierte deutliche Zinserhöhung im Euroraum - z. B. durch deutliche und mehrfache Anhebung der Leitzinsen - jedenfalls mittelfristig nicht zu erwarten ist.

Das Zinsänderungsrisiko hat aber nicht nur einen Effekt auf der Kostenseite, sondern auch auf der Ertragsseite. Sofern sich die Zinslandschaft insgesamt weiter nach oben entwickelt und Zinsen ansteigen, wird dies zu negativen Bewertungseffekten im Immobilienbereich führen. Der Druck der Anleger aus Renditegesichtspunkten in Im-

mobilien investieren zu müssen wird zurückgehen, und damit auch die Bewertungen und Preise für Immobilien - und dies für jede Assetklasse, Nutzungsart und Lage. Für das Geschäftsmodell der Projektentwicklung ist dies insofern bedeutsam, da Immobilien nicht schnell handelbar und nicht fungibel sind. Der zeitliche Aspekt einer Projektentwicklung ist bei einer volatilen Zinslandschaft sehr bedeutend und erhöht das Risiko - im Hinblick auf die Finanzierungskosten und eben auch auf die Bewertung.

### 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. Gründe 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 meist mit 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 sowie die erwarteten und geplanten Ein- und Auszahlungen einplant. Zudem hat die Planung, welche im Rahmen des gruppeninternen Controllings abgebildet wird, auslaufende und eingehende Kredite zu berücksichtigen. 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 Projektentwicklungsrisiken, welche nicht immer direkt zu beeinflussen sind. Es besteht weiter das Risiko, dass erforderliche Genehmigungen nicht oder nicht in vollem Umfang erteilt werden. Für GIEAG gilt es hierbei dieses Wagnis durch eine professionelle Vorauswahl der Projekte bzw. der Grundstücke und durch eine umfassende rechtliche und technische Ankaufsprüfung der Grundstücke zu minimieren. Dies ist nicht in allen Fällen vollumfassend möglich, hierbei müssen die Risiken intensiv und zeitnah gegen die Chancen in Abwägung gebracht werden.

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

Es gilt insofern aber insbesondere die wesentlichen beeinflussbaren Faktoren und Positionen im Rahmen des Prozesses der Kosten- und Zeitplanung und im Rahmen der Kalkulationen genau zu kennen, zu planen und zu steuern. GIEAG arbeitet hierbei stetig an der Verbesserung, der Digitalisierung und der Automatisierung des

Prozesses zur schnelleren und genaueren Kenntniserlangung über Risiken (und auch Chancen) in der fortschreitenden Budgetierung.

### 3.3.5. 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 Asset- 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 unplanmäßigem Leerstand im Wohnungsbestand, ist die Steigerung der Mieterzufriedenheit. Das aktive Asset- und Property-Management von GIEAG ist wichtiger Baustein für den Erfolg hierbei, wobei GIEAG zudem auf eine maßvolle Sanierung und Modernisierung der Mieteinheiten achtet sowie Mieterhöhungen nur in marktverträglicher und moderater Höhe durchführt. Sanierungen und Modernisierungen zur Erhöhung des Wohnwertes zielen in eine ähnliche Richtung und werden insbesondere in

Wohnobjekten umgesetzt, in denen das Leerstandrisiko hoch ist.

### 3.3.6. 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 Belegschaft sind wesentlich für den Erfolg von GIEAG. Die zentral leitenden Positionen im Bereich der Projektentwicklung, im technischen Bereich, im Asset-Management und in der kaufmännischen Unternehmenssteuerung sind stets mit hoch qualifizierten Mitarbeitern besetzt, was ein wesentlicher Erfolgsfaktor für GIEAG ist. Auch im Jahr 2021 hat sich gezeigt, dass neu zu besetzende oder freie Positionen in der GIEAG-Gruppe mit ausreichend fachkundigem Personal besetzt wurden, wengleich die Personalgewinnung und -bindung finanziell und zeitlich deutlich aufwendiger ist als in zurückliegenden Jahren. Das Risiko, nicht ausreichend Personalressourcen zum notwendigen Zeitpunkt zur Verfügung zu haben, wird durch eine vorausschauende Personal- und Ressourcenplanung, inklusive einer zukunftsorientierten digitalisierten Personalentwicklung und -rekrutierung, reduziert.

Gleichsam ergeben sich aber auch Risiken, die in der Organisation selbst entstehen können. Sie kann ineffizient oder mangelhaft sein, Arbeitsfelder können sich überschneiden, Prozesse nicht fachgerecht abgestimmt oder aufgesetzt sein oder Kommunikationsweisen/-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, so dass 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 mit einer ernsthaften Krankheit (z.B. Covid-19 oder Influenzavirus) oder durch mangelhafte Bürousausstattung 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 u. a. durch die betriebsärztliche Beratung. Durch die regelmäßige Überprüfung, Überarbeitung und Kommunikation des sogenannten Pandemieplans werden die Mitarbeiter/-innen stets umfassend über notwendige Maßnahmen, u.a. entsprechenden Ausstattung und Beschilderung in Büroräumen, Reise- und Kontaktbeschränkungen, Anpassung der sog. Remote Working Regelung (Home Office), im Pandemiefall informiert.

### 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 höher als in den vergangenen Jahren. Auf Basis der derzeitigen Erkenntnisse und der Unter-

nehmensplanung sind keine gravierenden, über die dem Geschäftsmodell immanenten und branchenüblichen Unternehmenswagnisse hinausgehenden Risiken für die zukünftige Entwicklung oder gar den Fortbestand des Konzerns erkennbar.

## 4. PROGNOSEBERICHT

### 4.1. KÜNFTIGE WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der Internationale Währungsfonds (IWF) hat angesichts des Ukraine-Kriegs die Prognose des weltweiten Wirtschaftswachstums von 6,1 auf 3,6 Prozent in den Jahren 2022 und 2023 gesenkt.<sup>15</sup> Für Europa senkte der IWF die Prognosen auf 1,6 Prozent für 2022 und 1,9 Prozent für 2023.<sup>16</sup> Als Grund wird genannt, dass der Ukraine-Krieg Europa während der noch nicht vollständig vollzogenen Erholungsphase von der Corona-Pandemie getroffen habe.<sup>17</sup> Die EU-Winterprognose, die im Februar 2022 – also vor dem Beginn des russischen Angriffskriegs in der Ukraine – veröffentlicht wurde, geht von einem etwas geringeren Wachstum für 2022 (+4,0 %) sowie 2023 (+2,7 %) verglichen mit dem starken Wachstum von 2021 (+5,3 %) aus.<sup>18</sup> Es ist sehr wahrscheinlich, dass künftige Prognosen ebenfalls deutlich niedriger ausfallen werden. Dem IWF zufolge zeigen sich klare politische und wirtschaftliche Herausforderungen: Hilfe für die zahlreichen Geflüchteten, die Unterstützung einkommensschwacher Haushalte und die Reaktion der Unternehmen auf stark steigende Energiepreise. Dementsprechend wichtig sei die Sicherstellung der Energieversorgung und gemäßiger Lohn- und Preisniveaus.<sup>19</sup>

Auch Deutschland als größte europäische Volkswirtschaft dürften wirtschaftlich herausfordernde Zeiten bevorstehen: Im Frühjahrsgutachten korrigierten die führenden deutschen Wirtschaftsinstitute ihre Wachstums-

<sup>15</sup> IWF, World Economic Outlook April 2022: <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2022/04/19/world-economic-outlook-april-2022>

<sup>16</sup> IWF, Regional Economic Outlook April 2022: <https://www.imf.org/en/Publications/REO/EU/Issues/2022/04/20/regional-economic-outlook-for-europe-april-2022>

<sup>17</sup> Ebd.

<sup>18</sup> Europäische Kommission: [https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/de/ip\\_22\\_926](https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/de/ip_22_926)

prognose für 2022 von 4,8 Prozent auf 2,7 Prozent nach unten. Für 2023 werden 3,1 Prozent erwartet.<sup>20</sup> Als besondere Belastung für die Industrienation Deutschland werden die stark steigenden Rohstoffpreise genannt, die dafür sorgten, dass sich seit März 2022 ein deutlicher Rückschritt in der Produktion andeute. Im Konsumklima und im Außenhandel zeigten sich demgegenüber nach den überwundenen pandemiebedingten Lockdowns eher positive Tendenzen.<sup>21</sup>

Für den Euroraum birgt vor allem das Szenario einer möglichen Zinswende Unwägbarkeiten. Mitte April 2022 bestätigte die Europäische Zentralbank (EZB) zwar den Zeitplan, ihre Anleihekäufe zu senken, doch der Leitzins wurde nicht angehoben.<sup>22</sup> Angesichts der hohen Teuerungsraten und der bereits erfolgten Zinsschritte der US-Notenbank Fed fordern jedoch zahlreiche Marktexperten eine Anhebung der Leitzinsen.<sup>23</sup>

Für die Entwicklung der Immobilienbranche sind neben dem möglichen Szenario einer Zinswende vor allem die Versorgung mit Baustoffen beziehungsweise die steigenden Materialpreise eine zentrale Herausforderung. Indes sprechen gemäß dem Immobiliendienstleister CBRE der weiterhin anhaltende Nachfrageüberhang nach modernen Wohn- und Gewerbeflächen sowie die gut gefüllte Projektpipeline für die positive Entwicklung der deutschen Immobilienmärkte. Zudem verzeichnet CBRE mit einem Transaktionsvolumen von 23,9 Mrd. Euro im ersten Quartal 2022 einen starken Jahresauftakt (+51 % verglichen mit dem Vorjahresquartal). Anders als in früheren Jahren sei jedoch eine belastbare Prognose bezüglich der Gesamtvolumina für 2022 nicht durchführbar.<sup>24</sup>

BNP Paribas Real Estate nennt zwar ebenfalls keine konkrete Prognose, führt aber die Nachholpotenziale auf den Nutzermärkten angesichts der vergangenen zwei Corona-Jahre als positiven Faktor an. Für die Renditeentwicklung wird eine Seitwärtsbewegung prognostiziert.<sup>25</sup>

Eine weitere Besonderheit, zu der beide Analysen gelangen ist diejenige, dass der Büroimmobilienmarkt seinen Status als meistgehandelte Assetklasse zurückerlangt hat.<sup>26</sup> Dies ist ein weiteres Zeichen dafür, dass das Büro auch nach der Corona-Pandemie sowohl im Fokus der Nutzer als auch der Investoren stehen dürfte. Zudem wird CBRE zufolge die Nachfrage nach Logistikimmobilien und lebensmittelgeankerten Handelsobjekten im Jahresverlauf 2022 voraussichtlich weiter steigen.<sup>27</sup>

#### 4.2. STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

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

Der strategische Ansatz von GIEAG beruht auch in den Jahren 2022 und 2023 auf den drei Säulen: einer integrierten und nachhaltigen Entwicklung von Immobilien, einer schlanken eigenen Organisation und auf langjähri-

19 Vgl. ebd.

20 Frühjahrsgutachten 2022 der Wirtschaftsforschungsinstitute, hier zitiert nach: <https://www.vbw-bayern.de/vbw/Themen-und-Services/Konjunktur/Bayern-Deutschland/Gemeinschaftsdiagnose.jsp>

21 Ebd.

22 Tagesschau, 14.04.2022 <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/weltwirtschaft/ezb-leitzins-137.html>

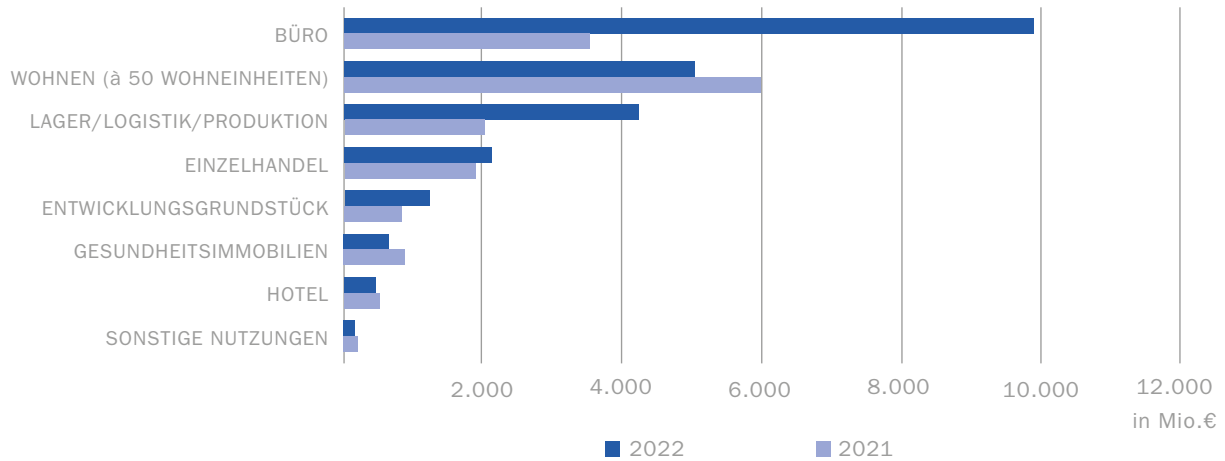
23 Vgl. beispielsweise: <https://www.vdi-nachrichten.com/wirtschaft/finanzen/kritiker-draengen-die-ebz-zu-einer-baldigen-zinswende/>

24 CBRE Germany, Pressemitteilung vom 06.04.2022.

25 BNPParibas, Immobilien-Investmentmarkt Deutschland Q1/2022: <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

26 CBRE Germany, Pressemitteilung vom 06.04.2022

27 Ebd.



Quelle: CBRE Research Q1/2022

gen Partnerschaften. Die integrierte (Weiter-)Entwicklung von Gewerbe- und Wohnimmobilien bedeutet für GIEAG einen ganzheitlichen Ansatz, von der Konzeption bis hin zum Abverkauf, um stets in geeigneter Weise die Kontrolle über den Wertschöpfungsprozess zu behalten.

Die langjährigen Partnerschaften und deren für GIEAG wichtige intensive Pflege werden aber auch in 2022 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, so dass schnelle und flexible Entscheidungen getroffen werden können.<sup>28</sup>

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

Auf Basis und trotz der erwartbaren konjunkturellen nicht durchweg positiven Rahmenbedingungen, auf Grundlage der in 2021 erfolgreich durch- und weitergeführten Projektentwicklungen und damit weiter stetigen Ausbau des Projektportfolios sowie der notwendigen und auch durchgeführten Erweiterung der internen finanziellen und personellen Kapazitäten geht GIEAG für das Jahr 2022 von einer positiven Wertentwicklung der Gesellschaft aus.

<sup>28</sup> nicht geprüft i. Rahmen d. Abschlussprüfung d. d. Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Es ist zu erwarten, dass das Konzernergebnis (Konzernjahresüberschuss) für das laufende Geschäftsjahr 2022 positiv ausfallen wird, wobei aber das Niveau des Berichtsjahres nicht erreicht werden wird.

Die Umsatzerlöse inkl. der sonstigen betrieblichen Erträge werden in 2022 weiter ansteigen.

Im Rahmen einer Portfolio-Optimierung sind sonstige betriebliche Erträge aus dem Abverkauf von Bestandsimmobilien im Geschäftsjahr 2022 geplant. Im Rahmen von erfolgten, geplanten oder sich im Prozess befindlichen Verkäufen von Bestandsimmobilien und fertiggestellten Projekten wird GIEAG Fremdfinanzierungen zurückführen, wodurch auch eine Reduzierung der Verschuldung im Konzern zu erwarten ist.

Die positive Prognose basiert auf höheren geplanten Erträgen aus der (Teil-)Realisierungen von Projektentwicklungen sowie aus positiven Ergebnisbeiträgen aus dem Bereich der Bestandshaltung. Insbesondere aus geplanten bzw. bereits realisierten Verkäufen von entwickelten Immobilien erwartet GIEAG wesentliche Verkaufserträge bzw. relevante Ergebnisbeiträge.

München, 28. April 2022



Philipp Pferschy  
Vorstand



# KONZERNABSCHLUSS 2021 DER GIEAG IMMOBILEN AG, MÜNCHEN

<b>Konzernbilanz</b>	<b>34</b>
<b>Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>37</b>
<b>Entwicklung des Eigenkapitals</b>	<b>38</b>
<b>Kapitalflussrechnung</b>	<b>40</b>
<b>Anhang zum Konzernabschluss</b>	<b>42</b>
<b>Anlagenspiegel</b>	<b>50</b>
<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b>	<b>52</b>

# KONZERNBILANZ

## ZUM 31. DEZEMBER 2021

€	2021	2020
<b>AKTIVA</b>		
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	760,00	1.588,00
2. Geschäfts- oder Firmenwert	2.205.805,34	3.065.382,41
	2.206.565,34	3.066.970,41
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	83.598.242,70	96.722.488,45
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	403.902,61	388.497,61
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	5.216,57	1.868,40
	84.007.361,88	97.112.854,46
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	325.000,00	569.027,42
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte		
1. in Ausführung befindliche Bauaufträge	174.891.561,01	191.043.956,74
2. geleistete Anzahlungen auf in Ausführung befindliche Bauaufträge	1.570.509,56	0,00
3. fertige Erzeugnisse und Waren	96.195.105,20	103.579.300,93
	272.657.175,77	294.623.257,67
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.219.263,93	876.273,54
2. eingeforderte, noch ausstehende Kapitaleinlagen	16.500,00	16.500,00
3. sonstige Vermögensgegenstände	4.430.370,51	7.081.803,14
	6.666.134,44	7.974.576,68
III. Wertpapiere		
1. sonstige Wertpapiere	23.219.546,94	22.331.012,47
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	69.176.758,65	39.403.973,66
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	674.996,90	638.398,71
	<b>458.933.539,92</b>	<b>465.720.071,48</b>

€	2021	2020
<b>PASSIVA</b>		
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	4.200.000,00	4.200.000,00
eigene Anteile	15.859,00-	25.859,00-
eingefordertes Kapital	4.184.141,00	4.174.141,00
II. Kapitalrücklage	467.975,60	259.975,60
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	50.847.189,22	26.065.613,87
V. Anteile anderer Gesellschafter	1.581.710,11	759.625,25
VI. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	10.009.813,88	14.717.700,38
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	11.537.324,00	5.321.501,00
2. sonstige Rückstellungen	7.201.891,34	10.549.236,07
	18.739.215,34	15.870.737,07
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	283.528.200,97	300.457.439,85
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	60.444.124,25	68.267.267,40
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.720.764,09	5.092.779,60
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	167.518,74	164.258,21
5. sonstige Verbindlichkeiten	2.999.769,83	9.607.898,32
	353.860.377,88	383.589.643,38
- davon aus Steuern Euro 1.003.881,98 (Euro 613.154,05)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 6.423,77 (Euro 5.249,10)		
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	1.090.398,99	533.186,54
<b>E. Passive latente Steuern</b>	10.056.756,05	11.653.486,54
	<b>458.933.539,92</b>	<b>465.720.071,48</b>



Heinzelmann-Areal, Reutlingen

# KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2021

€	2021	2020
1. Umsatzerlöse	139.792.481,58	81.991.015,61
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	21.966.081,90	33.596.728,56
3. sonstige betriebliche Erträge	12.319.298,99	899.704,42
- davon Erträge aus der Währungsumrechnung Euro 451,15 (Euro 5.548,52)		
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	66.139.573,21	74.634.758,35
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	5.400.295,69	3.719.648,62
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	415.497,39	350.824,14
	5.815.793,08	4.070.472,76
6. Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.617.593,40	2.829.371,30
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	11.175.928,78	6.214.346,23
- davon Aufwendungen aus der Währungsumrechnung Euro 23.926,16 (Euro 2.951,20)		
8. Erträge aus Beteiligungen	19.794,08	11.958,98
9. Zuschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	21.001,92	29.508,75
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	81.399,46	150.127,84
- davon Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen Euro 1.300,00 (Euro 1.500,00)		
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	35.998,30	26.356,43
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.735.733,44	7.656.670,24
- davon Zinsaufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen Euro 0,0 (Euro 7.352,23)		
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.954.111,07	5.332.036,67
- davon Erträge aus der Zuführung und Auflösung latenter Steuern Euro 1.594.822,17 (Euro 161.459,88)		
14. Ergebnis nach Steuern	29.793.162,85	15.915.032,18
15. sonstige Steuern	9.504,67	13.069,62
<b>16. Jahresüberschuss (Vj. Jahresfehlbetrag)</b>	<b>29.783.658,18</b>	<b>15.928.101,80</b>
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	26.065.613,87	13.474.404,34
18. Ausschüttung	4.174.141,00	3.339.312,80
19. Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Ergebnisanteile	827.941,83	2.420,53
<b>20. Bilanzgewinn</b>	<b>50.847.189,22</b>	<b>26.065.613,87</b>

## ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS ZUM 31. DEZEMBER 2021

	Eigenkapital des Mutterunternehmens						
	(Korrigiertes) Gezeichnetes Kapital			Rücklagen			
	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapitalrücklage		Gewinnrücklagen		
€	Summe	Summe	Summe	Summe	Gesetzliche Rücklage	andere Gewinnrück- lagen	Summe
Stand am 01.01.2021	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
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	208.000,00			0,00
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
Sonstige Veränderungen	0,00	10.000,00	10.000,00	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 31.12.2021	4.200.000,00	-15.859,00	4.184.141,00	467.975,60	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	
<b>Summe</b>		<b>Summe</b>			<b>Summe</b>		
8.355.937,45	26.065.613,87	26.065.613,87	876.047,19	-116.421,94	759.625,25	14.717.700,38	54.073.017,95
0,00		0,00					0,00
208.000,00		0,00			0,00		208.000,00
0,00	-4.174.141,00	-4.174.141,00			0,00		-4.174.141,00
0,00		0,00	-5.856,97		-5.856,97	-4.707.886,50	-4.703.743,47
0,00		0,00			0,00		0,00
0,00	28.955.716,35	28.955.716,35		827.941,83	827.941,83		29.783.658,18
8.563.937,45	50.847.189,22	50.847.189,22	870.190,22	711.519,89	1.581.710,11	10.009.813,88	75.186.791,66

## KAPITALFLUSSRECHUNG ZUM 31. DEZEMBER 2021

T€	2021	2020
<b>1 Periodenergebnis</b>	29.784	15.928
2 +/- auf nicht beherrschende Anteile entfallendes Jahresergebnis	-828	2
3 +/- zahlungsunwirksame Veränderungen der nicht beherrschenden Anteile	822	9
4 +/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.633	2.825
5 +/- Zunahme/Abnahme der sonstigen Rückstellungen	-3.031	-5.562
6 +/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-5.244	-442
7 +/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus LuL sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	23.176	-32.951
8 +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus LuL sowie anderer Passiva	-5.703	32.222
9 +/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1.188	-3
10 +/- Aufwendungen/Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
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 +/- Zinsaufwendungen/-erträge	8.635	7.495
14 +/- Sonstige Beteiligungserträge	0	
15 +/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	5.954	5.332
16 +/- Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-216	-1.269
<i>Rundung</i>		-2
<b>17 = Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>57.170</b>	<b>23.584</b>
1 + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	0
2 - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0
3 + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	10.339	3
4 - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-668	-701
5 + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	753	0
6 - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-20	-137
7 + Einzahlungen aus Abgängen aus dem Konsolidierungskreis	0	0
8 - Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	0	0
9 + Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-904	472
10 - Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0
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	100	161
14 +	Erhaltene Dividenden	0	0
	Rundung	1	1
<b>15 =</b>	<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>9.600</b>	<b>-201</b>

T€		2021	2020
1 +	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	218	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	-16.927	5.283
6 -	Auszahlungen aus der Rücknahme von Anleihen und der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-7.376	3.311
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	-8.736	-7.649
11 -	Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-4.174	-3.339
12 -	Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter	0	0
<b>13 =</b>	<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-36.995</b>	<b>-2.394</b>
1	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	29.775	20.989
2 +/-	Wechselkurs-, konsolidierungskreis- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	0
3 +	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	39.402	18.413
<b>4 =</b>	<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>69.177</b>	<b>39.402</b>

# ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

## 31. DEZEMBER 2021

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

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

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

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 ist gemäß §§ 290 ff. HGB im Einklang mit den §§ 242 ff. und 264 ff. HGB aufgestellt.

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

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

### **II. Angaben zum Konsolidierungskreis**

In den Konzernabschluss sind, neben der Muttergesellschaft, die folgenden inländischen Tochterunternehmen einbezogen.

Die Konsolidierung erfolgt im Rahmen einer Vollkonsolidierung.

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 350 GmbH, Deisenhofen **	100,00
GIEAG Projekt 360 GmbH, Deisenhofen **	100,00
GIEAG Projekt 370 GmbH, Deisenhofen **	100,00
GIEAG Projekt 170 GmbH, Deisenhofen ****	100,00
GIEAG Projekt 180 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 110 GmbH, Deisenhofen	100,00
GIEAG Projekt 120 GmbH, Deisenhofen	100,00
GIEAG Projekt 160 GmbH, Gaggenau	100,00
GIEAG Projekt 190 GmbH, Deisenhofen	100,00
GIEAG Projekt 380 GmbH, Deisenhofen	89,00

\* 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

\*\*\*\* gehalten von GIEAG Immobilien AG und Tochtergesellschaft GIEAG Projekt 230 GmbH

Bilanzstichtag aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften ist der 31.12.2021.

Eine 50%ige Beteiligung der GIEAG Wohnen GmbH an der Seniorenwohnungen Luisenstraße Gaggenau GbR mbH, die aufgrund von Unwesentlichkeit für den Gesamtkonzern nicht konsolidiert war, wurde im Geschäftsjahr 2021 veräußert.

### Änderungen im Konsolidierungskreis

Die GIEAG Projekt 130 GmbH und die GIEAG Projekt 140 GmbH wurden im Geschäftsjahr auf die Muttergesellschaft GIEAG Immobilien AG innerkonzernlich verschmolzen.

Die Gewerbe Immobilien Errichtungs- und Verwaltungs Oasis II GmbH (i.L.), Deisenhofen wurde zum 15.12.2021 endkonsolidiert, da die Gesellschaft gelöscht wurde.

### III. Angaben zu den Konsolidierungsmethoden

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

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

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

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

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

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

### IV. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zum 31.12.2021 richten sich demnach nach den Vorschriften der §§ 242 bis 288 HGB.

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

Soweit nachfolgend nicht anders angegeben wurden die Vermögensgegenstände und Schulden im Rahmen von § 301 Abs. 1 Satz 2 HGB nach der Neubewertungsmethode unter Aufdeckung von stillen Reserven und Lasten angesetzt.

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

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

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

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

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

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

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens sind unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips mit dem Kurswert bzw. als Höchstwert mit dem gleitenden Durchschnittswert 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 10 Jahre abgeschrieben. Bei Projektentwicklungen wird die Nutzungsdauer des Geschäfts- oder Firmenwerts auf 3 bzw. 5 Jahre geschätzt und entsprechend über diesen Zeitraum linear abgeschrieben.

Bezüglich der Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den als Anlage beigefügten [Anlagenspiegel](#) verwiesen.

Die [Forderungen](#) und [sonstigen Vermögensgegenstände](#) haben in Höhe von TEUR 2.470 (Vj. TEUR 3.025) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die [aktiven Rechnungsabgrenzungsposten](#) setzen sich im Wesentlichen aus abgegrenzten Finanzierungsnebenkosten und Versicherungen für das Folgejahr zusammen.

Das [Grundkapital](#) der Gesellschaft beträgt TEUR 4.200 und ist eingeteilt in 4.200.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Die Berichtsgesellschaft hält zum Bilanzstichtag 15.859 eigene Stückaktien zur Gewinnungstrategischer 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 15.859,00. Der Anteil am Grundkapital zum Bilanzstichtag beträgt 0,38 %.

Im [Bilanzgewinn](#) ist ein Konzern-Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 26.066 enthalten.

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

Im Konzerneigenkapital sind TEUR 10.010 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 4.708 erfolgswirksam – korrespondierend zu den Wertentwicklungen der jeweiligen neubewerteten Aktiva – als Ertrag aufgelöst. Der Ausweis erfolgte unter den sonstigen betrieblichen Erträgen.

Die sonstigen [Rückstellungen](#) enthalten im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Planungs- und Bauleistungen (TEUR 1.336), Grundstücksnebenkosten (TEUR 365), Rechtsanwalts- und Prozesskosten und Schadensersatzverpflichtungen (TEUR 649), Tantiemen und Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 2.841), Kosten für Jahresabschluss und Prüfung (TEUR 362), Urlaubsverpflichtungen (TEUR 73), ausstehende Rechnungen (TEUR 105), Vorsteuer-Rückzahlung/Grundsteuer (TEUR 950) sowie Rückbaukosten (TEUR 291). Die übrigen Rückstellungen betragen TEUR 229.

#### Die Verbindlichkeiten weisen folgende Restlaufzeiten auf:

	Gesamt	Restlaufzeit		davon
		bis 1 Jahr	größer 1 Jahr	größer 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	283.528	222.510	43.227	17.791
Vorjahr	300.457	255.351	15.663	29.443
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	60.444	60.444	0	0
Vorjahr	68.267	68.267	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.721	6.721	0	0
Vorjahr	5.093	5.093	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	168	0	168	0
Vorjahr	164	0	164	0
Sonstige Verbindlichkeiten	3.000	2.160	840	0
Vorjahr	9.608	4.893	4.715	0
<b>Summe</b>	<b>353.861</b>	<b>291.835</b>	<b>44.235</b>	<b>17.791</b>
Vorjahr	383.589	333.604	20.542	29.443

Zur Sicherung der Konzernverbindlichkeiten bestehen [Sicherheiten](#) an konzernfremde Dritte in Höhe von gesamt TEUR 275.832 (Vj. TEUR 300.384). 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 01.01.2021	Veränderung 2021	Stand 31.12.2021
TEUR	TEUR	TEUR
11.653	-1.596	10.057

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

Die Umsatzerlöse setzen sich zusammen aus TEUR 6.411 (Vj. TEUR 6.662) Erlöse aus der Vermietung von Wohnimmobilien und aus TEUR 9.865 (Vj. TEUR 5.635) aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien. In Höhe von TEUR 73.743 (Vj. TEUR 25.881) handelt es sich um Umsatzerlöse aus dem Abverkauf von Wohnimmobilien und Stellplätzen. Erlöse aus dem Abverkauf von Gewerbeobjekten wurden in Höhe von TEUR 49.300 erzielt (Vj. TEUR 43.600). Sonstige Erlöse sind in Höhe von TEUR 473 enthalten (Vj. TEUR 213).

## VII. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr in Höhe von TEUR 229, mit einer Restlaufzeit zwischen zwei und vier Jahren im Zeitraum 2023 bis 2025 in Höhe von insgesamt TEUR 516 sowie mit einer Laufzeit ab dem Jahr 2026 in Höhe von TEUR 155 jährlich.

## VIII. Sonstige Angaben

Der Konzern beschäftigte im Geschäftsjahr 2021 durchschnittlich 37,75 Arbeitnehmer, davon 7 geringfügig Beschäftigte und Werkstudenten.

Dem Vorstand der Muttergesellschaft gehörten im Geschäftsjahr 2021 folgende Personen an:

- Herr Philipp Pferschy, M.A. HSG, München
- Herr Thomas Männel, Dipl.-Betriebswirt, München (bis 06.10.2021)

Der Aufsichtsrat der Muttergesellschaft gehörten die folgenden Personen an:

- Herr Dr. Oscar Kienzle, Unternehmer und Stiftungsvorstand, Kirchberg/Tirol (Österreich) (Vorsitzender)
- Herr Prof. Christoph Ehrhardt, Dipl.-Ing. Architekt, Dipl.-Wirt. Ing. Wirtschaftsingenieur, Stuttgart (Vorsitzender ab 11.02.2022)
- Herr Alexander Pferschy, Dipl.-Ing., Selbständiger Unternehmer, München (stellvertretender Vorsitzender)
- Herr Günter Koller, Rechtsanwalt, Geschäftsführer der Wilhelm von Finck Hauptverwaltung GmbH, München

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

Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen, aus dem zum 31. Dezember 2021 ausgewiesenen Bilanzgewinn der Muttergesellschaft eine Dividende von je Euro 1,00 pro Aktie auszuschütten.

## IX. Ergänzende Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde auf Grundlage der Konzernbilanz zum 31.12.2021 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 2021) 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:

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
Kassenbestand, Bankguthaben	69.177	39.404
Negative laufende Finanzmittel	0	-2
= Finanzmittelfonds	69.177	39.402

#### X. Ergänzende Angaben zum Konzern-Eigenkapitalspiegel

Zum Bilanzstichtag 31.12.2021 standen den Gesellschaftern der Muttergesellschaft TEUR 47.664 zur Ausschüttung zur Verfügung.

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

München, 27. April 2022



Philipp Pferschy  
Vorstand

# ANLAGENSPIEGEL ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2021

	Anschaffungskosten							Stand 31.12.2021
	Stand	Zugang aus Neubewertung	Stand nach Neubewertung	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge		
	01.01.2021	01.01.2021	01.01.2021	2021	2021	2021		
€								
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
1.	entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	53.493,68	0,00	53.493,68	0,00	0,00	928,00	52.565,68
2.	Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	6.568.776,89	6.568.776,89	0,00	0,00	270.248,62	6.298.528,27
3.	Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Summe immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>53.493,68</b>	<b>6.568.776,89</b>	<b>6.622.270,57</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>271.176,62</b>	<b>6.351.093,95</b>
<b>II. Sachanlagen</b>								
1.	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	72.167.096,89	39.883.525,52	112.050.622,41	535.472,07	0,00	13.376.162,10	99.209.932,38
2.	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	778.290,28	0,00	778.290,28	127.608,82	1.868,40	116.318,27	791.449,23
3.	geleistete Anzahlungen	1.868,40	0,00	1.868,40	5.216,57	-1.868,40	0,00	5.216,57
	<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>72.947.255,57</b>	<b>39.883.525,52</b>	<b>112.830.781,09</b>	<b>668.297,46</b>	<b>0,00</b>	<b>13.492.480,37</b>	<b>100.006.598,18</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>								
	<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>569.027,42</b>	<b>0,00</b>	<b>569.027,42</b>	<b>19.794,08</b>	<b>0,00</b>	<b>263.821,50</b>	<b>325.000,00</b>
	<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>73.569.776,67</b>	<b>46.452.302,41</b>	<b>120.022.079,08</b>	<b>688.091,54</b>	<b>0,00</b>	<b>14.027.478,49</b>	<b>106.682.692,13</b>

Abschreibungen					Buchwerte	
Stand	Zugänge	Minderheiten- anteile	Abgänge	Stand	Stand	Stand
01.01.2021	2021	2021	2021	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021
51.905,68	828,00	0,00	928,00	51.805,68	760,00	1.588,00
3.503.394,48	724.452,75	0,00	135.124,30	4.092.722,93	2.205.805,34	3.065.382,41
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.555.300,16	725.280,75	0,00	136.052,30	4.144.528,61	2.206.565,34	3.066.970,41
15.328.133,96	1.790.490,42	7.765,29	1.514.699,99	15.611.689,68	83.598.242,70	96.722.488,45
389.792,67	101.822,23	0,00	104.068,28	387.546,62	403.902,61	388.497,61
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.216,57	1.868,40
15.717.926,63	1.892.312,65	7.765,29	1.618.768,27	15.999.236,30	84.007.361,88	97.112.854,46
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	325.000,00	569.027,42
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	325.000,00	569.027,42
19.273.226,79	2.617.593,40	7.765,29	1.754.820,57	20.143.764,91	86.538.927,22	100.748.852,29

# 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 2021, der Konzern Gewinn und Verlustrechnung, dem Konzern-eigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 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 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 3. Mai 2022

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

Dr. Stefan Berz                      Thomas Altenhofer  
Wirtschaftsprüfer                      Wirtschaftsprüfer

Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses und/oder des Konzernlageberichtes in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; wir weisen insbesondere auf § 328 HGB hin.



Bürogebäude, Oberhaching



# EINZELABSCHLUSS 2021 DER GIEAG IMMOBILIEN AG, MÜNCHEN

<b>Bilanz</b>	<b>58</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>60</b>
<b>Anhang zum Einzelabschluss</b>	<b>61</b>
<b>Verbindlichkeitspiegel</b>	<b>65</b>
<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b>	<b>67</b>

# BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

€	2021	2020
<b>AKTIVA</b>		
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4,00	4,00
II. Sachanlagen		
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	401.051,61	385.087,61
2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	5.216,57	1.868,40
	406.268,18	386.956,01
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.994.382,52	4.048.971,31
2. Beteiligungen	325.000,00	325.000,00
	3.319.382,52	4.373.971,31
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte		
1. in Ausführung befindliche Bauaufträge	932.334,00	932.334,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	123.827,10	409.684,20
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	47.392.602,36	59.326.775,11
3. sonstige Vermögensgegenstände	2.690.498,19	5.013.222,08
	50.206.927,65	64.749.681,39
III. Wertpapiere		
1. sonstige Wertpapiere	23.219.546,94	22.331.012,47
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	18.001.368,46	1.876.702,17
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	38.805,01	60.800,82
	<b>96.124.636,76</b>	<b>94.711.462,17</b>

€	2021	2020
<b>PASSIVA</b>		
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	4.200.000,00	4.200.000,00
eigene Anteile	15.859,00-	25.859,00-
eingefordertes Kapital	4.184.141,00	4.174.141,00
II. Kapitalrücklage	467.975,60	259.975,60
III. Gewinnrücklagen		
1. gesetzliche Rücklage	443.434,29	443.434,29
IV. Bilanzgewinn	47.663.581,70	32.694.371,01
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	4.841.370,00	0,00
2. sonstige Rückstellungen	3.252.458,29	1.518.509,07
	8.093.828,29	1.518.509,07
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.637.558,84	22.914.038,15
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	346.234,10	501.795,85
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.904.844,51	31.445.210,28
4. sonstige Verbindlichkeiten	383.038,43	759.986,92
	35.271.675,88	55.621.031,20
- davon aus Steuern Euro 112.688,18 (Euro 542.769,98)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 6.423,77 (Euro 5.249,10)		
	<b>96.124.636,76</b>	<b>94.711.462,17</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2021

€	2021	2020
1. Umsatzerlöse	6.391.759,96	6.466.320,82
2. Sonstige betriebliche Erträge - davon Erträge aus der Währungsumrechnung Euro 451,15 (Euro 5.548,52)	19.746.808,37	482.014,47
3. Personalaufwand a) Löhne und Gehälter b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung Euro 8.550,00 (Euro 6.550,00)	5.376.098,74 408.326,74 5.784.425,48	3.698.603,38 344.560,95 4.043.164,33
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	100.801,02	96.620,08
5. sonstige betriebliche Aufwendungen - davon Aufwendungen aus der Währungsumrechnung Euro 23.926,16 (Euro 2.951,20)	2.651.972,70	2.966.597,67
6. Zuschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	21.001,92	29.508,75
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen Euro 2.312.825,58 (Euro 855.569,07) - davon Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen Euro 1.300,00 (Euro 1.500,00)	2.373.396,51	973.081,49
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	35.998,30	26.356,43
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen Euro 427.432,91 (Euro 454.930,47) - davon Zinsaufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen Euro 0,00 (Euro 7.352,23)	789.770,50	699.149,20
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	25.609,96	0,20

<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>19.144.388,80</b>	<b>119.037,62</b>
12. sonstige Steuern	1.037,11	3.173,11
<b>13. Jahresüberschuss</b>	<b>19.143.351,69</b>	<b>115.864,51</b>
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	32.694.371,01	35.917.819,30
15. Ausschüttung	4.174.141,00	3.339.312,80
<b>16. Bilanzgewinn</b>	<b>47.663.581,70</b>	<b>32.694.371,01</b>

## ANHANG ZUM ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2021

### 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 31.12.2021 wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Ergänzend wurden die Regelungen des AktG beachtet. Die Gesellschaft weist die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB auf.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

### III. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens sind unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips mit dem Kurswert bzw. als Höchstwert mit dem gleitenden Durchschnittswert 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	123.827,10	0,00
Vorjahr	409.684,20	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.557.746,33	41.834.856,03
Vorjahr	4.407.004,38	54.919.770,73
Sonstige Vermögensgegenstände	636.367,25	2.054.130,94
Vorjahr	3.538.723,39	1.474.498,69
<b>Gesamt</b>	<b>6.317.940,68</b>	<b>43.888.986,97</b>
Vorjahr	8.355.411,97	56.394.269,42

Bei den **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** bestehen in Höhe von TEUR 10.619 (Vj. TEUR 7.390) Mitzugehörigkeiten zu den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von TEUR 36.774 (Vj. TEUR 51.937) 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 31.12.2020	Euro	32.694.371,01
Jahresüberschuss 2021	Euro	19.143.351,69
Ausschüttung 2021	Euro	-4.174.141,00
<b>Bilanzgewinn zum 31.12.2021</b>	<b>Euro</b>	<b>47.663.581,70</b>

Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen, aus dem zum 31. Dezember 2021 ausgewiesenen Bilanzgewinn eine Dividende von je Euro 1,00 pro Aktie auszuschütten.

Die Berichtsgesellschaft hält zum Bilanzstichtag 15.859 (Vj. 25.859) 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 15.859,00 (Vj. Euro 25.859,00). Der Anteil am Grundkapital zum Bilanzstichtag beträgt 0,38 % (Vj. 0,62 %).

Bei den **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** bestehen in Höhe von TEUR 9 (Vj. TEUR 0) Mitzugehörigkeiten zu den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von TEUR 10.896 (Vj. TEUR 31.445) 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 14.888.322,90 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 41.450. 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 219 verpfändet.

#### VI. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr in Höhe von TEUR 229, mit einer Restlaufzeit zwischen zwei und vier Jahren – im Zeitraum 2023 bis 2025 - in Höhe von insgesamt TEUR 516 sowie mit einer Laufzeit ab dem Jahr 2026 in Höhe von TEUR 155 jährlich.

#### VII. Sonstige Pflichtangaben

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2021 durchschnittlich 30,75 Arbeitnehmer.

#### Organmitglieder

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

Herr Philipp Pferschy, m. a. hsg, München

Herr Thomas Männel, Dipl.-Betriebswirt, München (bis 06.10.2021)



Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an:

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

Herr Prof. Christoph Ehrhardt, Dipl.-Ing. Architekt, Dipl. Wirt. Ing. Wirtschaftsingenieur, Stuttgart (Vorsitzender ab 11.02.2022)

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

Herr Günter Koller, Rechtsanwalt, München

München, 26. April 2022



Philipp Pferschy  
Vorstand

## VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2021

Art der Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag		davon Restlaufzeit	
	Euro	bis 1 Jahr, Euro	2 – 5 Jahre, Euro	über 5 Jahre, Euro
Verbindlichkeiten gegenüber				
Kreditinstituten	23.637.558,84	23.637.558,84	0,00	0,00
Vorjahr	22.914.038,15	22.914.038,15	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	346.234,10	346.234,10	0,00	0,00
Vorjahr	501.795,85	501.795,85	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.904.844,51	4.692.813,73	6.212.030,78	0,00
Vorjahr	31.445.210,28	1.490.399,00	29.954.811,28	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	383.038,43	383.038,43	0,00	0,00
Vorjahr	759.986,92	759.986,92	0,00	0,00
	<b>35.271.675,88</b>	<b>29.059.645,10</b>	<b>6.212.030,78</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr	55.621.031,20	25.666.219,92	29.954.811,28	0,00



GIEAG-Büro, München

# 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 2021 und der Gewinn und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021.

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 2. Mai 2022

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

Dr. Stefan Berz  
Wirtschaftsprüfer

Thomas Altenhofer  
Wirtschaftsprüfer

## IMPRESSUM

GIEAG Immobilien AG  
Oettingenstraße 35  
D-80538 München

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

Amtsgericht München HRB 130721  
Vorstand: Philipp Pferschy  
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Prof. Christoph Ehrhardt

Inhaltliche Konzeption/ Text: PB3C GmbH, Berlin

Bildnachweis:

GERLINGEN WORK, Gerlingen, von tactics  
Finsinger Feld, Ottobrunn, von Henn GmbH  
Heinzelmann-Areal, Reutlingen, von von White Arkitekten AB/ tactics  
GIEAG-Büro Oettingenstraße, München, von Schelke Bonnetsmüller  
Bürogebäude Oberhaching, Brückner Architekten  
VORSTAND, München, von Helena Heilig

WERTE ENTWICKELN FÜR GENERATIONEN



**GIEAG**

IMMOBILIEN AG

## E-Mail-Verteiler

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

<http://eepurl.com/gAaXXL>



## GIEAG Immobilien AG

Oettingenstraße 35  
80538 München  
T +49 89 290516-0  
F +49 89 290516-11  
[www.gieag.de](http://www.gieag.de)  
[info@gieag.de](mailto:info@gieag.de)