



GESCHÄFTSBERICHT
2022



GIEAG

IMMOBILIEN AG

INHALTSVERZEICHNIS

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

KENNZAHLEN JAHRESKONZERNABSCHLUSS

Finanzkennzahlen nach HGB, €	2022
Umsatzerlöse	83.978.036
Gesamtleistung	66.202.276
EBIT	8.520.363
EBIT-Marge	12,9 %
Ergebnis vor Steuern (EBT)	148.047
EBT-Marge	0,2 %
Jahresüberschuss	-2.610.667
Ergebnis je Aktie unverwässert	-0,62
Bilanzsumme	368.304.639
Eigenkapital	68.162.671
Finanzschulden	280.779.480
Eigenkapitalquote (der Bilanzsumme)	18,5 %
Finanzschuldenquote (der Bilanzsumme)	76,2 %
Liquide Mittel	13.990.676

KENNZAHLEN JAHRESEINZELABSCHLUSS

Finanzkennzahlen nach HGB, €	2022
Gesamtleistung	6.798.728
EBIT	-1.988.203
EBIT-Marge	-29,2 %
Ergebnis vor Steuern (EBT)	217.474
EBT-Marge	3,2 %
Jahresüberschuss	-635.929
Ergebnis je Aktie unverwässert	-0,15
Bilanzsumme	87.553.078
Eigenkapital	47.963.207
Finanzschulden	36.478.232
Eigenkapitalquote (der Bilanzsumme)	54,8 %
Finanzschuldenquote (der Bilanzsumme)	41,7 %
Liquide Mittel	1.380.073



Philipp Pferschy
Vorstand
GIEAG Immobilien AG

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

VORWORT DES VORSTANDS

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

das vergangene Geschäftsjahr 2022 war zweifellos eines der herausforderndsten in der jüngeren Geschichte unserer Gesellschaft. War das Auftaktquartal noch relativ vielversprechend verlaufen, hat sich die Marktsituation an den Immobilienmärkten in den Folgemonaten immer weiter verschlechtert. Die auf der Fachmesse EXPO REAL Anfang Oktober oftmals zu vernehmende Hoffnung, dass der Knoten platzen und insbesondere das Transaktionsgeschehen wieder Fahrt aufnehmen könnte, ist bis heute nicht eingetreten.

Der Hauptgrund für diese „Zeitenwende“ an den Immobilienmärkten ist die Zinswende an den Kapitalmärkten. Der starke Anstieg der Inflation hat die Europäische Zentralbank (EZB) und andere wichtige Notenbanken zu deutlichen Anhebungen der Leitzinsen in einem bisher beispiellosen Tempo veranlasst. Die Inflation ist seither zwar von zeitweise zweistelligen Niveaus auf 7,0 % im April in der Eurozone gesunken, damit aber immer noch viel zu weit vom Ziel der EZB von circa 2,0 % entfernt. Damit ist ein Ende der Politik der Zinssteigerungen vorerst nicht absehbar.

Die Folgen steigender Zinsen für die Immobilienwirtschaft sind in erster Linie steigende Finanzierungskosten sowie sinkende Bewertungen beziehungsweise Kaufpreise. Die weiter steigenden Zinsen und die Unklarheit über die Höhe eines künftigen Zinsniveaus führen aber auch dazu, dass sich potenzielle Käufer tendenziell abwartend verhalten. Solange sich die Zinsen nicht auf ihrem neuen Niveau eingependelt haben, wird das Transaktionsgeschehen verhalten bleiben. Erst dann ist eine Normalisierung der Transaktionsmärkte zu erwarten.

Marktumfeld führt zu Umsatzeinbruch und Konzernfehlbetrag

Dieses Marktumfeld schlägt sich auch in den Geschäftsergebnissen der GIEAG Immobilien AG (GIEAG) nieder – vor allem im Vergleich zum Rekordergebnis im Vorjahr. So sind die Umsatzerlöse um 40 % auf rund 84 Mio. EUR gesunken, vor allem bedingt durch den starken Umsatzrückgang bei der größten Erlösquelle, dem Verkauf von Wohnungen und Gewerbeeinheiten. Unter dem Strich weist GIEAG einen Konzernfehlbetrag von 2,6 Mio. EUR aus, der zum größeren Teil (1,8 Mio. EUR) auf das erste Halbjahr entfallen ist. Im Jahr zuvor hatte der Konzerngewinn noch 29,8 Mio. EUR betragen. Für den Verlust waren hauptsächlich der marktbedingte Rückgang der Verkaufserlöse verantwortlich, aber auch geringere Mieteinnahmen sowie Abschreibungen auf Wertpapiere im Umlaufvermögen. Das Unternehmen ist jedoch bilanziell solide aufgestellt. Wir halten es dennoch für angemessen, der Hauptversammlung in diesem Jahr eine Streichung der Dividende vorzuschlagen, um die Substanz in der Gesellschaft zu erhalten und zukunftsorientiert investieren zu können.

Transaktions- und Vermietungserfolge auf operativer Ebene

Auch wenn das Umfeld im vergangenen Jahr sehr herausfordernd war, konnte die GIEAG dennoch einige Erfolge auf operativer Ebene verbuchen. So ist beispielsweise mit dem Wohnbestandsobjekt in Heidenheim eine gewinnbringende Veräußerung gelungen. Im dritten Quartal wurde die Transaktion erfolgreich abgeschlossen. Auch auf der Käuferseite war GIEAG aktiv: Mit dem „Oha Works“ in Oberhaching bei München wurde eine zukunftsweisende Bürogebäudeentwicklung erworben und

in Kümmersbruck, circa 70 Kilometer östlich von Nürnberg, ein vielversprechendes Grundstück zur Entwicklung eines modernen und nachhaltigen Objekts. Gleichzeitig sind weitere Vermietungserfolge bei unserem Multi-Tenant-Bürogebäude „Gerlingen Works“ bei Stuttgart zu verzeichnen gewesen, sodass dort der Vermietungsstand auf inzwischen mehr als 90 % gestiegen ist.

Neue gemeinsame Service-Einheit für GIEAG und ATMIRA

Für die strategische Weiterentwicklung des Unternehmens war 2022 ebenfalls ein ereignisreiches und erfolgreiches Jahr, in dem die Verteilung der Kapazitäten stärker nach innen gerichtet war. So wurden interne Prozesse neu gestaltet, die Organisation gestrafft, neue Strukturen eingeführt und die Geschäftsleitung personell gestärkt. Einer der wichtigsten Schritte hierbei war die Planung der Anfang 2023 erfolgten Neugründung der P2G als Shared-Service-Center von GIEAG und dem Schwesterunternehmen ATMIRA, das ebenfalls im Immobilienbereich tätig ist. Die P2G übernimmt nunmehr wesentliche Backoffice-Querschnittsaufgaben beider Unternehmen, wie Buchhaltung, Personal, Finanzierungsberatung, Fuhrpark- und IT-Management. Dadurch werden sowohl die Professionalität als auch die Kosteneffizienz gesteigert, während sich beide Unternehmen künftig stärker auf ihre Kernkompetenzen in der Projektentwicklung und der Bestandshaltung konzentrieren und Wachstum im Kerngeschäft generieren können.

2023 wird nochmals ein herausforderndes Jahr

Wir sind trotz der gegenwärtigen Herausforderungen im Marktumfeld zuversichtlich, dass die GIEAG ihren langfristigen Wachstumskurs fortsetzen wird. Das Unternehmen ist bestens für die vorübergehende Marktschwäche gerüstet. Es verfügt über liquide Mittel, um sich gegebenenfalls auch bietende Opportunitäten wahrnehmen zu können.

Im vergangenen Jahr hatten wir Ihnen im September im Rahmen einer Ad-hoc-Mitteilung rechtzeitig und transpa-

rent mitgeteilt, dass die prognostizierten positiven Umsatz- und Gewinnerwartungen voraussichtlich nicht mehr erreicht werden können und wir die Prognose ausgesetzt haben. Genauso ist es dann auch eingetreten. Für das laufende Geschäftsjahr 2023 erwarten wir angesichts der sich vorerst fortsetzenden negativen Rahmenbedingungen und Zinserhöhungen, dass das Konzernergebnis abermals negativ ausfallen wird. Die Umsatzerlöse werden nochmals hinter denen des Vorjahres zurückbleiben. Gleichzeitig sind weitere Abverkäufe von Bestandsimmobilien geplant, während das Projektportfolio bereits ausgebaut wurde.

Mit dem Ende der Zinswende kommen auch wieder Transaktionen in Gang

Wir sind voller Zuversicht, dass spätestens mit dem Abflachen der Zinssteigerungen sich die Lage an den Transaktionsmärkten wieder normalisieren wird. Ob das noch im Verlauf dieses Jahres oder erst im kommenden Jahr geschieht, ist aus heutiger Sicht nicht zu prognostizieren. Die GIEAG wird diese „Transaktionspause“ auch weiterhin konstruktiv nutzen – und im Falle günstiger Gelegenheiten zuschlagen.

Ihnen, unseren Aktionärinnen und Aktionären, gebührt unser Dank für das Vertrauen, das Sie uns auch in schwierigeren Zeiten zuteilwerden lassen. Ihr Vertrauen, die Solidität unseres Portfolios sowie das unermüdliche Engagement unserer Mitarbeiter:innen sind unsere wichtigsten Assets und die Säulen für unsere Zuversicht.

München, Mai 2023



Philipp Pferschy
Vorstand

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

IM SCHATTEN DER ZINSANSTIEGE

2022 war für die Immobilienwirtschaft fast gänzlich durch die Zinswende bestimmt. Das Rekordergebnis des Transaktionsmarkts des Vorjahrs konnte durch die verschlechterten Finanzierungsbedingungen durch gestiegene Zinsen nicht erzielt werden. So fiel das Transaktionsvolumen um 41 % gegenüber 2021 auf 65,8 Mrd. EUR. Davon entfielen 52,3 Mrd. Euro auf Gewerbe- und 13,5 Mrd. EUR auf Wohnimmobilien. Gegenüber dem Zehnjahresschnitt lag das Volumen lediglich 7,0 % darunter. Der Immobiliendienstleister CBRE sieht den Grund für die Rückgänge besonders in der Zurückhaltung institutioneller Core-Investoren, die höhere Ankaufrenditen gebraucht hätten, um im aktuellen Zinsumfeld Immobilieninvestments gegenüber Anleihenkäufen rechtfertigen zu können. Feststellbar sei das unter anderem daran, dass weniger Großdeals über 100 Mio. EUR abgewickelt wurden. Waren es 2021 noch 166 Deals mit insgesamt 73 Mrd. EUR Volumen, waren es 2022 nur 125 Transaktionen mit 34 Mrd. EUR.¹

Auch der bulwiengesa-Immobilienindex, der die Entwicklung der Immobilienpreise seit 1975 verfolgt, bildet die aktuellen Veränderungen am Markt ab. So konnte der Index 2022 zwar das 18. Jahr in Folge steigende Preise verzeichnen, aber nur nominal. Der Gesamtindex verzeichnete für 2022 4,4 % Zuwachs gegenüber dem Vorjahr. Angesichts der deutlich höheren Inflationsraten handelt es sich jedoch um einen realen Rückgang.

Der Wohnungsmarkt blieb unverändert solide, allerdings gingen die Wachstumsraten von vier der fünf beobachteten Variablen zurück, besonders Einfamilienhausgrundstücke und Neubaeigentumswohnungen sind betroffen.

Lediglich die Bestandsmieten konnten 2022 stärker wachsen als 2021. Stiegen die Wohnpreise 2021 noch um 5,8 %, legten sie 2022 nur noch um 5,2 % zu. Die Kaufpreise von Reihenhäusern, Grundstücken für Einfamilienhäuser und Neubaeigentumswohnungen konnten Anstiege von 7,4, 6,1 und 5,5 % verzeichnen. Die Preise von neu gebauten und Bestandsmietwohnungen stiegen mit 3,1 und 3,0 % weniger dynamisch.²

Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) stellte außerdem fest, dass die Nachfrage nach Wohnungen durch die kriegsbedingte Zuwanderung von 1,1 Mio. Menschen aus der Ukraine zu einer zusätzlichen Nachfrage von rund 200.000 Wohnungen geführt hat. Währenddessen seien die Neubau- und Genehmigungszahlen weiter gesunken. Wurden 2021 noch 380.000 Genehmigungen ausgestellt, geht der ZIA für 2022 von 364.000 Genehmigungen aus. Die kostenbedingten Herausforderungen sollen sich vorrangig erst ab 2024 in rückläufigen Genehmigungen zeigen.³

Die Entwicklungen im gewerblichen Sektor verliefen ambivalenter. Während der Einzelhandel weiterhin durch verstärkte Nutzung des Onlinehandels unter Druck gerät, hielt sich der Markt für Einzelhandelsimmobilien allerdings stabiler als Wohn- und Büroimmobilien mit einem Rückgang von lediglich 4 % im Transaktionsvolumen gegenüber dem Vorjahr. Die Spitzenrenditen für Einzelhandelsimmobilien legten 2022 um 0,25 bis 0,7 Prozentpunkte zu. Shoppingcenter konnten trotz der bereits erfolgten Erholung nach der Corona-Pandemie weiter punkten und wiesen an A-Standorten Renditen von 5,1 % auf.⁴

1 CBRE Pressemitteilung vom 09.01.2023, aufgerufen am 08.07.2023, <https://news.cbre.de/zinswende-und-unsichere-preisentwicklung-sorgen-2022-fuer-zurueckhaltung-am-deutschen-immobilieninvestmentmarkt/>

2 bulwiengesa Immobilienindex 30.01.2023, aufgerufen am 08.07.2023, https://bulwiengesa.de/sites/default/files/2023-01/pm_immobilienindex_2023.pdf

3 ZIA Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft vom 15.02.2023, abgerufen am 08.07.2023, <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2023/02/Fruehjahrgutachten-2023.pdf>

4 CBRE Pressemitteilung vom 10.01.2023, abgerufen am 08.07.2023, <https://news.cbre.de/einzelhandelsimmobilieninvestmentmarkt-deutschland-2022-mit-stabilem-transaktionsvolumen-trotz-abwartender-haltung-vieler-investoren/>

Das Transaktionsvolumen für Büroimmobilien fiel gegenüber dem Vorjahr um 25 % auf 23,4 Mrd. EUR, die Spitzenrenditen stiegen gleichzeitig um 1,05 Prozentpunkte auf 3,7 % in den Top-7-Märkten. Angesichts aktiver Vermietungen, steigender Renditen sowie geringer Leerstände bleibe die Assetklasse Büro für Investoren weiterhin attraktiv, so CBRE. Dementsprechend stieg der Portfolioanteil um 11,5 Prozentpunkte auf 25 %.⁵

Die künftige Entwicklung wird CBRE zufolge Investoren, die spezifisch auf opportunistisches Investieren oder auf Value-Add ausgerichtet sind, Chancen bieten können. Zwar stiegen nach wie vor die Renditen am Büromarkt, allerdings sei diese Entwicklung moderater als zuvor, weswegen von einer höheren Marktdynamik ab Mitte 2023 ausgegangen werden kann.

GIEAG AM KAPITALMARKT 2022

WARTEN AUF DAS ZINSPLATEAU

2022 war ein eher durchwachsenes Jahr für die Aktienmärkte. Mit einem deutlichen Rückgang von 12,3 % schloss der deutsche Aktien-Leitindex DAX das Börsenjahr unter der Marke von 14.000 Punkten. Gebremst von massiven Konsumgüterengpässen durch den Angriffskrieg auf die Ukraine, dem hohen Anstieg bei den Verbraucherpreisen und den umfangreichen Leitzinserhöhungen der Notenbanken litten die Kapitalmärkte 2022 stark. Auch der MDAX und SDAX hatten unter den Verwerfungen zu leiden und brachen um 28,5 % sowie um 27,4 % ein.

Der Verlauf des Börsenjahres überrascht angesichts der Lieferengpässe, die insbesondere die Preise für Energieträger und Lebensmittel befeuerten, kaum. Die Lieferketten litten nach wie vor an den teilweise anhaltenden Auswirkungen der Pandemie und wurden zusätzlich durch den Anfang des Jahres begonnenen Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine verschärft. Die dadurch deutlich gestiegene Inflation bewegte die US-amerikanische Notenbank dazu, den Leitzins ganze viermal um 75 Basispunkte und einmal um 50 Basispunkte anzuheben. Die Europäische Zentralbank (EZB) wartete deutlich

länger und begann erst im Sommer damit, den Leitzins zögerlich anzuheben. Die drei Zinsschritte der EZB fielen deutlich geringer aus. Im Zuge der unterschiedlichen Zinspolitik konnte der US-Dollar kurz punkten und war für einige Wochen mehr wert als der Euro.

Ende September erreichte der DAX schließlich sein Jahrestief knapp unter der 12.000-Punkte-Marke. Als ein Grund für die schlechte Stimmung am deutschen Kapitalmarkt kann die Inflationsrate gesehen werden, die im September ein vorläufiges Hoch von zehn Prozent gegenüber dem Vorjahr erreichte. Im Oktober wurde schließlich die höchste Rate von 10,4 % aufgezeichnet. Insgesamt lag die Teuerungsrate des Verbraucherpreisindex bei 7,9 % im Jahresdurchschnitt gegenüber 2021. Hinzu kamen die Zinspolitik der Notenbanken sowie eine konjunkturelle Ungewissheit angesichts der Energieversorgungssicherheit im bevorstehenden Winter.

Bis zum Jahresende erholte sich der DAX allerdings infolge der ausbleibenden Energiekrise und umfassender politischer Zugeständnisse bei der Bewältigung der hohen Energiepreise. Die Gemengelage bildet sich auch in

⁵ CBRE Pressemitteilung vom 16.01.2023, aufgerufen am 08.07.2023, <https://news.cbre.de/bueroimmobilieninvestmentmarkt-deutschland-inflation-und-zinswende-sorgen-fuer-rueckgang-des-transaktionsvolumens>

der Volatilität des DAX ab, der das gesamte Jahr über unruhig blieb. Der Volatilitätsindex VDAX-NEW überstieg die 30-Punkte-Marke bis auf November und Dezember jeden Monat. Erst am Jahresende fiel er nachhaltig unter diese Marke.

Die Aussichten für das Gesamtjahr 2023 sind ambivalent, auch wenn im Frühjahr vorübergehend ein neues Rekordhoch des DAX erreicht wurde. In den USA zeichnet sich vorerst kein Wandel in der Zinspolitik ab, Notenbank-Chef Jerome Powell äußerte sich bei der Erhöhung des Zinses Anfang Mai nicht dazu, ob eine Pause bei den Zinserhöhungen zu erwarten ist. Allerdings wurde verkündet, dass man verstärkt die Entwicklung der Wirtschaft, der Inflation und der Finanzmärkte beobachten wolle, was zumindest Grund zur Annahme bietet, dass die Zinspolitik in Amerika im Verlauf des Jahres einen Wendepunkt erfahren könnte. Ähnlich äußerte sich die EZB bei ihrem jüngsten Zinsschritt, auch sie wolle angesichts der wirtschaftlichen Kennzahlen weitere Entscheidungen treffen. Der nach wie vor währende Krieg in der Ukraine sowie die noch immer gestörten Lieferketten lassen vermuten, dass sich das Inflationsgeschehen erst mittel- bis langfristig beruhigen dürfte.

Die Aktie der GIEAG Immobilien AG litt 2022 parallel mit den Kapitalmärkten. Eröffnete sie das Jahr noch mit 21,20 EUR pro Anteil, rutschte sie bis Jahresende um rund 45 % auf 9,55 EUR. Der Verlauf des Aktienkurses

folgte der Börsenstimmung in diesem Jahr allerdings nicht immer. Als der DAX im ersten Quartal Verluste einbüßte, konnte die GIEAG-Immobilien-AG-Aktie Zuwächse verzeichnen. Als sich der DAX im Schlussquartal wieder erholte, blieb der GIEAG-Kurs davon weitestgehend unberührt. Deutlich werden die besonderen Bedingungen für die Immobilienwirtschaft, die andere Branchen und Sektoren weniger betreffen. Als kapitalintensive Branche, die häufig auf Fremdkapital für Investitionen angewiesen ist, belasten die gestiegenen Finanzierungskosten die Immobilienbranche ungleich heftiger als andere Wirtschaftszweige. Die Aktie der GIEAG Immobilien AG ist seit 2016 im Auswahlsegment m:access der Börse München, an der Börse Frankfurt und seit 2021 im Xetra-System der Deutschen Börse notiert. Zudem erscheinen regelmäßige Reports zur GIEAG-Aktie auf der unabhängigen Analyseplattform Alster Research.

Im Juni 2022 verkündete die GIEAG Immobilien AG ihre Geschäftszahlen für das Jahr 2021. Dank des Rekordüberschusses von 29,8 Mio. EUR konnte der Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 eine Dividende von 1,00 EUR je Aktie vorschlagen. Die Hauptversammlung nahm diesen Vorschlag am 22. Juni 2022 an. Angesichts der gestiegenen Unsicherheit und der damit verbundenen schwächeren Prognostizierbarkeit der Geschäftsentwicklung wurde im September entschieden, die Finanzprognose für 2022 auszusetzen.

KURSENTWICKLUNG DER GIEAG 2022



Quelle: Börse München.

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 (31.12.2022)	92,8 % Gründerfamilie 0,4 % eigene Aktien 6,8 % Streubesitz
Erstnotiz Börse München	15. Dezember 2014
Tief/Hoch 2022	9,35 EUR / 25 EUR

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch im Geschäftsjahr 2022 hat der Aufsichtsrat seine nach Gesetz und Satzung ihm obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Hierzu fanden fünf Sitzungen des Aufsichtsrats in Form von Präsenzterminen, Telefon- oder Videokonferenzen statt. An allen fünf Sitzungen haben jeweils alle Mitglieder des Aufsichtsrats teilgenommen oder wurden vertreten. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig über den Geschäftsverlauf und die Risikosituation umfassend sowohl schriftlich als auch mündlich unterrichtet. Erörtert wurden auch die Unternehmensplanung, der Gang der Geschäfte, die strategische Weiterentwicklung sowie die aktuelle Lage des Konzerns.

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

Der Aufsichtsrat hat keine Ausschüsse gebildet.

JAHRESABSCHLUSSPRÜFUNG

Der Abschlussprüfer, die LKC TREUBEG mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Grünwald, hat den Einzel- und Konzernabschluss der GIEAG Immobilien AG zum 31. Dezember 2022 für das Geschäftsjahr 2022 geprüft und am 05.06.2023 jeweils mit einem uneingeschränk-

ten 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 2022 in seiner Sitzung am 15.05.2023 und am 05.06.2023 mit dem Abschlussprüfer ausführlich behandelt. Der Abschlussprüfer hat dabei über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet. Der Aufsichtsrat hat den Einzel- und Konzernabschluss jeweils eingehend geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung und den Erläuterungen des Abschlussprüfers erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen den vom Vorstand aufgestellten Einzelabschluss und den vom Vorstand aufgestellten Konzernabschluss. Er stimmt dem Ergebnis der Prüfung zu und billigt sowohl den Einzel- als auch den Konzernabschluss durch Beschluss vom 05.06.2023 mit einer Bilanzsumme von 87.553.078,14 € im Einzelabschluss bzw. 368.304.639,26 € im Konzernabschluss, einem Jahresergebnis von -635.929,32 € im Einzelabschluss bzw. -2.610.667,26 € im Konzernabschluss und einem Bilanzgewinn von 42.842.302,38 € im Einzelabschluss bzw. 43.878.214,77 € im Konzernabschluss. Damit sind sowohl Einzel- als auch Konzernabschluss festgestellt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes stimmt er zu.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiter:innen der Gesellschaft für ihre Leistungen und ihr Engagement im Geschäftsjahr 2022. In diesem Dank an die Mitarbeiter:innen bezieht er ausdrücklich auch die ersten Monate des neuen Jahres ein, die auch für die rechtzeitige Erstellung des Einzel- und Konzernabschlusses eine Herausforderung waren.

München, im Juni 2023



für den Aufsichtsrat

Prof. Christoph Ehrhardt, Vorsitzender



Finsinger Feld, Ottobrunn

KONZERNLAGEBERICHT

JAHRESKONZERNABSCHLUSS 2022

Grundlagen des Konzerns	14
Geschäftsmodell	14
Konzernstrategie	14
Organisationsstruktur	14
Rechtliche Konzernstruktur	14
Geschäftsfelder	15
Wirtschaftsbericht	16
Wirtschaftliches Umfeld	16
Geschäftsverlauf	17
Wirtschaftliche Lage	22
Gesamtaussage des Vorstands	22
Ertragslage des Konzerns	22
Vermögenslage des Konzerns	23
Finanzlage des Konzerns	24
Entwicklung der Chancen und Risiken	25
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
Prognosebericht	29
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

Die GIEAG Immobilien AG¹ ist eine familiengeführte Münchener Immobilienaktiengesellschaft. 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.² Durch die Verbindung von drei Assetklassen – Büro, Logistik und Wohnen – und zwei Leistungsbereichen – Projektentwicklung und Bestandshaltung – bietet das Unternehmen eine am Markt einzigartige Stabilität.³ So entwickelte und optimierte die GIEAG Immobilien AG in den vergangenen 23 Jahren eine Vielzahl von Immobilienprojekten mit Flächen von 1.500 m² bis 145.000 m² bei einer Einzelinvestitionssumme von bis zu 150 Mio. Euro. Partnerschaftlichkeit, Beharrlichkeit, Verlässlichkeit und Schnelligkeit sind für die GIEAG Basis nachhaltiger Wertentwicklung.⁴

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

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

1.2. KONZERNSTRATEGIE

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

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

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

Mehr Handlungsspielraum durch eigenen Bestand: Neben der Kerntätigkeit als Projektentwickler agiert GIEAG auch als Bestandhalter ausgewählter Immobilien mit

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

langfristigem Entwicklungspotenzial. Das Bestandsportfolio sorgt für konstanten Cashflow. Durch diese erhöhte Liquidität ist GIEAG in der Lage, Schwankungen besser abzufedern und zusätzliche Handlungsspielräume zu nutzen.

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 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 und verwaltungstechnischen Aufgaben. Die Konzerngesellschaften selber beschäftigen aktuell keine Mitarbeiter:innen; 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 auf eine schlanke Organisation und beschäftigte im Berichtsjahr im Durchschnitt ca. 39 Mitarbeiter:innen, die rd. 30 Vollzeitäquivalenten entsprechen. Unter den Mitarbeiter:innen befinden sich sowohl solche mit leitenden Funktionen in den Bereichen der Projektentwicklung, der Unternehmenssteuerung und/oder auch des Asset-Management

als auch Mitarbeiter:innen im Bereich der Hausverwaltung, der Technik und der kaufmännischen Abteilung. GIEAG hat ihren Stammsitz in München sowie weitere Büros in Oberhaching-Deisenhofen, 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 3. Juli 2016 trat die Marktmissbrauchsverordnung in Kraft, deren Regelungen in allen EU-Mitgliedstaaten unmittelbar auch für den Freiverkehr gelten.

1.3.2. Geschäftsfelder

GIEAG ist ausschließlich in Deutschland und überwiegend 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 entwickelt GIEAG hierbei Projekte in den Assetklassen Büro und Wohnen in den Metropolregionen München, Stuttgart und Karlsruhe. An den Standorten verfügt GIEAG über ein sehr gutes und gewachsenes Netzwerk an Partnern und Marktteilnehmern, um entwicklungsfähige Grundstücke zu erwerben, zu entwickeln und zu verwerten. Insbesondere in den Bereichen Büro- und Wohnimmobilien ist eine genaue Kenntnis der Mikrolagen entscheidend, um

Risikofaktoren bei einer Vermarktung der entwickelten Immobilie in einer späteren Projektphase zu reduzieren. Im Bereich der Logistikimmobilien baut und plant GIEAG derzeit Projekte an den Standorten Erfurt und Leipzig, wobei dort insbesondere der Zugang zur Speditions- und Logistikdienstleistungsbranche entscheidend ist. Grundsätzlich projiziert GIEAG Logistikimmobilien in ganz Deutschland.

Zum anderen konzentriert sich GIEAG auf die Bestandshaltung und -entwicklung von Wohnimmobilien mit Entwicklungspotenzial. Potenziale werden hierbei im Vorfeld von Akquisitionen, bei Mieterträgen, Nachverdichtungsgrundstücken oder auch bei Sanierungsthemen erkannt und eingestellt. Es handelt sich hierbei um Entwicklungspotenziale im Bestand, welche mittel- bis langfristig durch ein sehr aktives Asset- und Property-Management von GIEAG gehoben werden. Die Projektvolumina bewegen sich zwischen 10 bis 35 Mio. Euro, während hierbei Standorte in ganz Deutschland betrachtet werden; GIEAG konzentriert sich bei aktuellen Projekten auf Süddeutschland. Es handelt sich bei den Projekten in der Regel um Mehrfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser, Wohnanlagen oder auch Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften sowie Mieter:innen 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 deutsche Wirtschaft war 2022 stark von den Auswirkungen des Ukraine-Kriegs, extremen Energiepreiserhöhungen und der hohen Inflationsrate betroffen. Trotz

Herausforderungen wie Material- und Lieferengpässen, steigenden Preisen, Fachkräftemangel und der nachlassenden Corona-Pandemie zeigte sich die Wirtschaft robust mit einem Wachstum des BIP von 1,8 %⁹. Die Wirtschaftsleistung lag 0,8 %¹⁰ über dem Niveau von 2019 vor der Pandemie. Der Arbeitsmarkt erholte sich weiter mit einer Arbeitslosenquote von 5,3 %, 0,4 Prozentpunkte unter dem Vorjahresniveau. Die Inflation stieg signifikant auf 7,9 %, hauptsächlich aufgrund von Preisanhebungen bei Energie und Nahrungsmitteln. Als Reaktion darauf erhöhte die EZB den Leitzins von 0 % auf 2,5 %, was Immobilienfinanzierungen verteuerte.

Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Immobilieninvestmentmarkt sank 2022 laut Statista um 41 %¹¹ auf 66 Mrd. Euro, hauptsächlich aufgrund der Investorenzurückhaltung im zweiten Halbjahr. Die Leitzinserhöhungen der EZB, die andere Anlageformen attraktiver machten, waren die Hauptursache. JLL erwartet eine Wiederaufnahme der Immobilieninvestitionen nach einer Preisneukalibrierung. Das Baugewerbe erfuhr aufgrund von Lieferengpässen und hohen Materialpreisen trotz eines nominalen Umsatzwachstums von 10,5 % einen realen Rückgang von -5,3 %. Negative Einflüsse waren auch steigende Zinsen und das Ende der Neubauunterstützung, die insbesondere den Wohnungsbau belasteten.

Der Büovermietungsmarkt war 2022 dynamischer als 2021 mit einem Flächenumsatz von 3,5 Mio. m² in den A-Städten, 6,5 % mehr als im Vorjahr. Der Leerstand lag bei 4,9 %, 9 % mehr als im Vorjahr, was auf ein steigendes Angebot zurückzuführen ist. Trotz steigendem Leerstand stiegen die Spitzenmieten um 13 % aufgrund hoher Nachfrage nach hochwertigen Flächen. Der Büroinvestmentmarkt kühlte sich im Vergleich zum Vorjahr ab mit einem Transaktionsvolumen von 22,3 Mrd. Euro,

9 Themenseite: Bruttoinlandsprodukt (BIP) und Wirtschaftswachstum (kein Datum, gefunden am 17.05.2023). Statista. <https://de.statista.com/themen/26/bip/#topicOverview>

10 Kennzahlen zur Gesamtwirtschaftlichen Entwicklung - Bundesfinanzministerium - BMF-Monatsbericht März 2022 (kein Datum, gefunden am 17.05.2023). Bundesministerium der Finanzen. <https://www.bundesfinanzministerium.de/Monatsberichte/2022/03/Inhalte/Kapitel-6-Statistiken/6-4-05-reales-bruttoinlandsprodukt.html>

11 Immobilien-Investmentmarkt in Deutschland - transaktionsvolumen bis 2023. (2023). Statista. <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/172462/umfrage/transaktionsvolumen-investmentmarkt-fuer-immobilien-seit-2004>.

28 % weniger als im Vorjahr. Bürotransaktionen blieben mit 41 % die dominierende Assetklasse, verloren aber 7 Prozentpunkte. Die Spitzenrenditen in den A-Städten stiegen um 30 Basispunkte auf 3,2 % bis 4,0 %.

Der Industrie- und Logistikkimmobilienmarkt übertraf 2022 seine Vorjahresdynamik laut Savills leicht. Trotz wirtschaftlicher Belastungen begünstigten steigende Lagerbestände aufgrund fragiler Lieferketten das Transaktionsvolumen, das um 2 % auf 9,3 Mio. m² stieg – das zweithöchste gemessene Ergebnis. Steigende Zinsen führten zu höheren Nettoanfangsrenditen von 3,7 bis 4,1 % in den Top-7-Logistikregionen, was Savills als Großteil der erwarteten Renditeexpansion ansieht.

2.2. GESCHÄFTSVERLAUF

GIEAG konnte im Jahr 2022 auf Ebene der Projekte einen Teil der geplanten Ziele erreichen, ein nicht unwesentlicher Teil der Ziele konnte hingegen nicht erreicht werden. So konnten auf der einen Seite aussichtsreiche und vielversprechende Projekte gestartet und bestehende Entwicklungen deutlich vorangetrieben werden, auf der anderen Seite konnten wesentliche Verkaufstransaktionen nicht wie geplant im Jahr 2022 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 2022 für die Gesellschaft den Umständen entsprechend nicht positiv. Durch die nicht realisierten Projektverkäufe konnten geplante Verkaufsumsätze nicht realisiert werden. Entsprechend konnte GIEAG für das Geschäftsjahr keinen posi-

ven Konzernüberschuss erwirtschaften; siehe hierzu 2.3 Wirtschaftliche Lage.

Personell konnte das Team durch einige Nach- und Neubesetzungen in den Bereichen Projektentwicklung, Projektrealisierung und Asset-Management sowie im Bereich Finanzen mit neuen Mitarbeiter:innen verstärkt werden.

Wir dürfen auf einen operativ und auch wirtschaftlich sehr herausfordernden Geschäftsverlauf 2022 zurückblicken:

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

- **arcum, 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 Konzepts beauftragt. Die vorhandenen Bestandsgebäude wurden 2021 abgerissen. Im Rahmen des Bauantrags wurde das Vorhaben der Stadtgestaltungskommission vorgestellt, was zu einigen kleineren Änderungen in der Bauantragsplanung und damit zu einer deutlichen zeitlichen Verzögerung geführt hat. Der Bauantrag wurde letztendlich positiv mit einer Baugenehmigung Ende 2022 beschieden.
- **Emmering-Logistik, Emmering bei Fürstenfeldbruck:** Ein wichtiges und zukunftsorientiertes Projekt für GIEAG befindet sich westlich von München in der Gemeinde Emmering im Landkreis Fürstenfeldbruck. Es handelt sich um eine Gewerbefläche von rd. 149.000 m², welche aktuell mehrheitlich als Automobil-Logistikfläche genutzt wird und vermietet ist. Auch im Jahr 2022 wurden die Aktivitäten zur Vorbereitung einer Nutzungsänderung/-anpassung des Grundstücks vorangetrieben. Wesentlich sind hierbei auch die Koordination mit dem Nachbargrundstückigentümer, 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 Tiefbrunnens. Der Projekterfolg wird erst in einigen Jahren erkennbar sein und befindet sich derzeit noch in einer frühen Projektentwicklungsphase.

- **Gaggenau I und Gaggenau II, Gaggenau:** Das Bestandsportfolio Gaggenau I und Gaggenau II mit insgesamt 213 Wohneinheiten wurde 2010 erworben und seitdem stetig saniert und teils modernisiert. Die Vermietungsleistung war im vergangenen Geschäftsjahr erneut sehr positiv und beständig, sodass an diesem Standort eine Vollvermietung besteht.
- **Gerlingen-Work, Gerlingen:** 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 2022 – trotz diverser Lieferengpässe bei Baumaterialien – weitestgehend planmäßig. Die Aktivitäten zur Vermietung der restlichen freien Flächen wurden intensiv und erfolgreich betrieben, und so konnte mit Design Offices ein Flex-/Coworking-Betreiber für das Objekt als Mieter gefunden werden. Im Rahmen des geplanten Verkaufs wurde BNP Real Estate mit der Veräußerung des Objekts mandatiert. Die Verkaufsaktivitäten wurden im vergangenen Jahr intensiv betrieben; im Rahmen der Marktentwicklungen konnte noch kein wesentlicher Fortschritt erzielt werden.
- **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 des Architekturbüros White Arkitekter aus Schweden im Dezember 2020. Im Rahmen einer Quartiersentwicklung entsteht, in enger Abstimmung mit der Stadt Reutlingen, auf rd. 16.000 m² BGF ein auch für die GIEAG zukunftsweisendes und identitätsstiftendes Projekt – ein gemischt genutztes Quartier. Es werden Bestandsgebäude saniert und durch den Neubau von zwei frei stehenden Gebäuden in Holzbauweise erweitert. Im Berichtszeitraum konnte ein angrenzendes Gebäude (Heinzelmann-Villa) zur Arrondierung erworben werden. Der Bauantrag für die Realisierung des Projekts wurde eingereicht. Das Projekt befand sich im Geschäftsjahr weiter in der Vorbereitung zur Projektrealisierung, wozu auch diverse Abstimmungen mit den öffentlichen Stellen stattfanden. Weiterhin liefen Gespräche zur Vermarktungsstrategie mit einem örtlich ansässigen Vermarktungspartner.
- **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 – wurde mit dem Verkauf von Süd.Leben im vorvergangenen Jahr abgeschlossen. Aktuell werden letzte Abnahmemängel im Objekt bearbeitet, Abstimmungen mit der WEG durchgeführt sowie letzte Abnahmevereinbarungen mit Wohnungskäufer:innen abgeschlossen. Ebenso findet das Management von Gewährleistungsmängeln statt.
- **KWARTIER, Karlsruhe:** Die Quartiersentwicklung “KWARTIER” in Karlsruhe an der Philipp-Reis-Straße, mit rd. 19.480 m² Grundstücksfläche hat sich auch im Geschäftsjahr 2022 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, der Neubauentwicklung für 218 Wohneinheiten (KWARTIER HOMES), begonnen.
 - KWARTIER OFFICE:** Das Objekt wurde an einen von Kingstone gemanagten Spezialfonds veräußert. Die Übergabe des Objekts konnte Ende 2020 vollzogen werden. Es folgten auch noch im Vorberichts-jahr einige Mängelbeseitigungen.
 - KWARTIER WORKS:** Mit dem Globalmieter im Technikgebäude, der GMG der Telekom, wurden bereits vor Ablauf der eigentlichen Mietvertragslaufzeit Gespräche im Hinblick auf eine langfristige Miet-

vertragsverlängerung geführt. Wir konnten sodann Ende des Geschäftsjahres 2021 einen diesbezüglichen Abschluss eines neuen langfristigen Mietvertrags erreichen. Durch den neuen Mietvertrag werden wesentliche Teilflächen im Objekt frei für eine umfassende Revitalisierung und Neupositionierung des Objekts KWARTIER WORKS – und damit für den Start der Projektentwicklung. Während der Vorbereitungsphase für die Projektentwicklung soll das Gebäude für eine Zwischennutzung konzipiert werden, um den laufenden Cashflow weitestgehend zu optimieren. Zur Ideengenerierung einer Projektentwicklung wird aller Voraussicht nach eine Mehrfachbeauftragung, ein sog. privater Architekturwettbewerb mit drei bis fünf Teilnehmer:innen angestrebt, um eine möglichst große Bandbreite an Ideen generieren können.

KWARTIER HOMES: Auch der dritte Teil der Projektentwicklung, der Neubau von rd. 220 Mietwohnungen, verlief weitestgehend planmäßig wenn auch geringfügig verzögert. Die im Rahmen der Mehrfachbeauftragung – ähnlich einem Architekturwettbewerb – ausgewählte Gesamtplanung wurde finalisiert. Die Maßnahmen zur baulichen und planerischen Umsetzung verliefen so weit wie vorgesehen. Der sodann eingereichte Bauantrag wurde in der Zwischenzeit genehmigt. Durch eine Teilbaugenehmigung für die Erd- und Verbauarbeiten konnte eine weitere Verzögerung des Baubeginns verhindert werden; die Erdarbeiten konnten sodann noch Ende des Jahres 2021 vergeben und begonnen werden, die Arbeiten befinden sich im Zeitplan. Weitere intensive Gespräche zur Vorbereitung der GU-Vergabe wurden geführt, und konnten zu Ende des Jahres 2022 weitestgehend finalisiert und die Vertragsverhandlung mit dem Bestbieter gestartet werden. Im Rahmen der weiteren Planung wurden mit mehreren potenziellen Endinvestoren erste Gespräche für einen Forward-Sale begonnen. Ein kurz vor Abschluss gestandener Deal wurde – auch aufgrund der Ereignisse in der Ukraine – gestoppt. Aktuell wurde mit der weiteren Vermarktung im Sinne des Exits pausiert, bis sich die Gesamtlage entspannt. Trotz der Umstände des nicht zustande gekommenen Exits geht das Projekt

planmäßig mit der Planungsphase weiter, die Finanzierung der Hochbauphase ist in den Endzügen der Verhandlung. GIEAG hält an der Strategie fest, das Projekt zu realisieren und dem Markt zuzuführen.

- **Leipheim II, Leipheim bei Ulm:** Bei dem Projekt Leipheim handelt es sich um ein Grundstück mit rd. 29.000 m² Fläche 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. Dieses Vorhaben wird von der Stadt Leipheim unerwarteterweise nicht mehr mitgetragen. Im Mai 2022 hat GIEAG zwei Anträge auf Vorbescheid für den Umbau und die Sanierung sowie den Neubau von vier Mehrfamilienhäusern gestellt.
- **MayOffice und MayLiving, Stuttgart:** Das Projekt MayLiving (Wohnen) und MayOffice (Büro) am Pragsattel in Stuttgart hat sich auch im Geschäftsjahr 2022 weiterentwickelt. Die restliche bauliche Umsetzung – u. a. der Außenanlagen – verlief weitestgehend planmäßig. Insgesamt laufen die Abnahme- und Gewährleistungsmängel teilweise deutlich langsamer als geplant. Die Bearbeitung der Mängel und die Betreuung der Mängelbeseitigung ist sehr kosten- und personalintensiv. Beide Teilprojekte sind aus diesen und weiteren Gründen zeitlich deutlich verzögert, was sich schließlich auch auf die Kosten und damit auf die Rentabilität auswirkt.

MayOffice: Die Büromieteinheiten wurden in wesentlichen Teilen bereits bezogen. Die Vermarktungsaktivitäten der restlichen Büroflächen im zweiten Obergeschoss laufen weiter, wenn auch marktbedingt langsam. GIEAG selber hat im Oktober 2022 eine Teilfläche im ersten Obergeschoss bezogen. Diese Mietfläche sowie weitere Mietflächen konnten im Berichtszeitraum an die Nutzer übergeben werden. Im Berichtszeitraum wurde weiter intensiv an der Beseitigung von Abnahmemängeln gearbeitet als auch kaufmännische Themen und Abrechnungen im Rahmen der Vermietung und des Verkaufs bearbeitet.

Es konnte der mit LEED-Gold-zertifizierte Büroteil erfolgreich als Forward-Sale an einen von Kingstone gemanagten Spezialfonds übergeben werden. Die Übergabe des Projekts an Kingstone (BNL-Übergang) hat im Juli 2022 stattgefunden.

MayLiving: Der Verkauf der Eigentumswohnungen konnte bereits im 2021 abgeschlossen werden, die Fertigstellung und die Übergabe dieser Einheiten konnten bis auf eine Wohnung 2022 abgeschlossen werden. Aufgrund der verzögerten Übergabe von Wohneinheiten und aufgrund von weiteren Abnahmemängeln werden einige Käufer:innen anwaltlich vertreten bzw. versuchen ihre Forderungen gerichtlich durchzusetzen. Zu den gerichtlichen Auseinandersetzungen wurde medial mehrfach berichtet. Es wurden entsprechende Rückstellungen in der Bilanz der Projektgesellschaft gebildet. Die Betreuung der Käufer:innen bzw. Wohnungseigentümer:innen ist sehr personal- und zeitintensiv. Die schriftliche Aufforderung zur Vorbereitung der Abnahme des Gemeinschaftseigentums wurde der WEG-Verwaltung mitgeteilt. Die Vermarktungsaktivitäten der restlichen Flächen (u. a. eine Gewerbeeinheit) laufen weiter.

- **oha WORKS, Oberhaching bei München:** Im Februar 2022 hat die GIEAG Immobilien AG das Projekt KR16 Oberhaching (nunmehr oha WORKS) erworben. Das Gebäude wird als zukunftsweisende und nachhaltige Büroimmobilie konzipiert. Seit dem zweiten Quartal 2022 wird intensiv an der Planung gearbeitet, um eine nachhaltige Büroimmobilie zu entwickeln, welche den Anforderungen der LEED-Platin-Zertifizierung gerecht wird und damit den höchsten Standard der Nachhaltigkeit erfüllt. Die LEED-Zertifizierung ist ein international anerkanntes Bewertungssystem für ökologisches und nachhaltiges Bauen. Weiterhin wird eine WiredScore-Zertifizierung im Sinne der Digitalisierung und Vernetzung des Gebäudes angestrebt. Beim oha WORKS-Projekt wird besonderer Wert auf die Umsetzung umweltfreundlicher Maßnahmen und der Ressourcenschonung gelegt. Die Vorbereitungen für den Abbruch erfolgten Ende 2022. Der Neubau soll auf einer Grundfläche von ca. 5.500 m² entstehen und insgesamt rund 8.860 m² BGF (R+S) bieten. Die Fertigstellung des Projekts

wird für das Jahr 2025 erwartet. Der Ankauf und die ersten Planungsschritte des Neubauprojekts sowie der Abbruch der bestehenden Immobilie wurden mit einer Bank aus Österreich finanziert. Es folgten vertiefende Gespräche zur Strukturierung einer Hochbaufinanzierung, aufbauend auf der vorangegangenen Finanzierung. Es findet ein aktiver Austausch mit der Gemeinde und den Nachbar:innen statt, um deren Bedenken und Anliegen zu berücksichtigen. Das Projekt erhielt dabei eine positive Resonanz und wird von der Gemeinde und den Nachbar:innen begrüßt.

- **Schkeuditz West, Gewerbe- und Logistikpark Schkeuditz bei Leipzig:** Das sich bereits seit einigen Jahren in der Projektierung befindliche Projekt am Leipziger Flughafen konnte im vergangenen Jahr weiter vorangetrieben werden. Das Plangebiet mit rd. 358.000 m² befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Flughafen, direkt an der Bundesautobahn A 9, und verfügt über einen S-Bahn-Haltepunkt am Grundstück. Im Berichtszeitraum konnten die letzten beiden wesentlichen Flurstücke angekauft werden. Es fanden weitere Abstimmungen mit der Stadt Schkeuditz über die textlichen Festsetzungen und die Anbindung an die Bundesstraße B 6 statt. Mit Fertigstellung der notwendigen Fachgutachten wurde ein wesentliches Teilziel erreicht.
- **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, sodass an allen drei Standorten Vollvermietung besteht. Die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den Wohneinheiten und den Außenanlagen sind einerseits weiterhin umfangreich, aber andererseits auch notwendig zur Vermietung der restlichen leer stehenden Einheiten und zur Aufwertung der Wohnanlagen. Zur Stabilisierung des Cashflows und zur Erhöhung der Verwaltungseffizienz wurden für einen wesentlichen Teil der älteren Mietverträge

Nachträge abgeschlossen, die die Möglichkeit einer Betriebs- und Nebenkostenabrechnung vorsehen. Erstmals konnte so für diese Standorte für das Jahr 2021 eine Betriebs- und Nebenkostenabrechnung erstellt werden, die Ende 2022 an die Mieter:innen verteilt wurde. Damit wurde möglich, die Betriebs- und Nebenkosten von den Mieter:innen geltend zu machen und so auch das Ergebnis deutlich zu verbessern. Außerdem wurde entschieden, den Standort Baumholder 2023 zu veräußern.

- **The Nest, Ottobrunn:** GIEAG entwickelt am Finsinger Feld in Ottobrunn bei München ein rund 85.000 m² großes Gewerbeareal – The Nest. Das Grundstück wurde 2019 und 2020 in zwei Schritten (Phase 1: 43.500 m², Phase 2: 41.000 m²) angekauft. Beide Teilflächen sind derzeit teilweise bebaut; eine Zwischennutzung der bestehenden Büro- und Hallenflächen aus den 1980er- und 1990er-Jahren ist mit der Anmietung durch den Verkäufer selbst und 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 Raumfahrt, Energie- und Sicherheitstechnik, die einen modernen und flexiblen Standort zur Expansion oder zur Umsetzung neuer Arbeitswelten suchen. Grundlage der Entwicklung ist ein städtebaulicher Entwurf des Büros Henn Architekten, der in enger Abstimmung mit der Gemeinde Ottobrunn 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.

Im Mai 2022 erfolgte der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung und anschließend die Beteiligung der Bürger:innen, Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB.

- **Vilspark, Kümmersbruck:** Im Juli 2022 hat GIEAG ein Grundstück in Kümmersbruck, Gemarkung Theuern, von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Amberg mbH mit rund 25.210 m² erworben. Das Grundstück befindet sich noch in Vorbereitung, sprich der Erschließung. Baurechtlich vorgesehen ist eine Fläche für verarbeitendes Gewerbe, eine reine Logistikentwicklung schließt der Kaufvertrag aus. Zum Ankauf wurde bereits mit einem möglichen Nutzer ein Lageplankonzept erarbeitet, um den Ankauf baurechtlich, planerisch und baulich entsprechend vorab zu prüfen. Das Lageplankonzept dient nun als Grundlage zur weiteren Vermarktung, mit welcher noch 2022 begonnen wurde. Das Konzept sieht eine nachhaltige Hallenentwicklung vor, die ohne fossile Brennstoffe versorgt wird. Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Wärmepumpen, die wiederum Unterstützung durch Photovoltaik-Anlagen erfährt.
- **Zanger Berg, Heidenheim an der Brenz:** Unser Wohnobjekt mit neun Vollgeschossen (Baujahr 1964) in Heidenheim in der Iglauer Str. 44 mit einer Mietfläche von 5.814 m², verteilt auf 80 Wohneinheiten, konnte im vierten Quartal 2022 erfolgreich an das Unternehmen Schwäbische Grundbesitz GmbH im Zuge eines Asset Deals veräußert werden. Die Transaktion trägt sowohl positiv zum Ergebnis als auch zum Cashflow bei.

2.3. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

2.3.1. Gesamtaussage des Vorstands

Die Ertrags-, Vermögens-, und Finanzlage ist gekennzeichnet durch die allgemeine wirtschaftliche Lage mit hohen Zinsen sowie im Speziellen durch die schwierige Marktsituation im Immobilienbereich. Als finanzielle Leistungsindikatoren werden bei GIEAG das Konzernergebnis sowie die Umsatzerlöse angesehen. Die ursprünglichen Erwar-

tungen hinsichtlich des Konzernergebnisses für den Berichtszeitraum konnten nicht erfüllt werden. Die im Lagebericht des Vorjahres ausgegebene Prognose konnte nicht erfüllt werden bzw. wurde aufgrund der sehr dynamischen und negativen Marktentwicklungen ausgesetzt.

Aus der originären Geschäftstätigkeit ist ein Konzernfehlbetrag von TEUR 2.611 zu verzeichnen. Hierbei wirkte sich insbesondere auch der große Rückgang der realisierten Umsatzerlöse aus. Darüber hinaus mussten auf die Wertpapiere im Umlaufvermögen Abschreibungen von TEUR 2.189 vorgenommen werden.

GIEAG verfügt über liquide Mittel aus der laufenden Geschäftstätigkeit, aus der Investitionstätigkeit sowie aus der Finanzierungstätigkeit, sodass sich die Gesellschaft weiter - und im Rahmen der strategischen Ausrichtung entwickeln kann. Es gilt, die Finanzlage der Gesellschaft stets den Marktgeschehnissen und -gegebenheiten anzupassen und entsprechend rasch auf Veränderungen zu reagieren. Damit ist es notwendig, dass GIEAG durch die vorhandene und stetige zu aktualisierende, sensitive Planung der liquiden Mittel auf erwartete und unerwartete Geschehnisse vorbereitet ist. Mögliche positive und auch negative Szenarien der Liquiditätsentwicklung werden hierbei abgebildet, betrachtet und bewertet. Die Gruppe ist weiterhin stark auf die Verfügbarkeit von Fremdkapital für die Immobilienprojekte angewiesen; siehe hierzu auch 3.3.3. 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 auf die Rückführung von Fremdmitteln angewiesen.

Das zur Verfügung stehende Eigenkapital im Konzern ist begrenzt. Aufgrund der veränderten und sich weiter verändernden Finanzierungslandschaft auf Projektebene und der damit einhergehenden veränderten Finanzierungsbedingungen wird eine Zuführung von weiteren Eigenmitteln oder eigenmittelähnlichen Mitteln wahrscheinlich.

2.3.2. Ertragslage des Konzerns

Die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2022 sind gegenüber dem Vorjahr (TEUR 139.792) um TEUR 55.814 auf

TEUR 83.978 zurückgegangen. Die Umsatzerlöse setzen sich insbesondere zusammen aus TEUR 69.642 (Vj. TEUR 123.043) aus dem Verkauf von Wohnungen und Gewerbeeinheiten sowie TEUR 13.981 (Vj. TEUR 16.276) Erlöse aus der Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die Umsatzerlöse enthalten ferner TEUR 355 (Vj. TEUR 473) Erlöse aus diversen Weiterberechnungen und Dienstleistungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen TEUR 7.405 (Vj. TEUR 12.319). Das entspricht einem Rückgang von TEUR 4.914 gegenüber dem Vorjahr insbesondere aufgrund von geringeren 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 248 (Vj. TEUR 4.708) enthalten.

Der Personalaufwand für die rd. 39 konzernweiten Mitarbeiter:innen betrug TEUR 3.480 und lag damit um TEUR 2.335 niedriger als der Vorjahresaufwand (Vj. TEUR 5.816). Ursächlich hierfür sind stark gesunkene Aufwendungen für Tantiemen für den Vorstand.

Die Abschreibungen beliefen sich insgesamt auf TEUR 2.349 (Vj. TEUR 2.618). Davon entfielen auf im Rahmen der Anwendung der Neubewertungsmethode zum 01.01.2016 aktivierte stille Reserven TEUR 508 (Vj. TEUR 525). Weiterhin entfielen TEUR 458 (Vj. TEUR 724) 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 2022 TEUR 7.639 (Vj. TEUR 11.176). Das entspricht einem Rückgang von TEUR 3.537 gegenüber dem Vorjahr aufgrund geringerer Buchverluste aus dem Abgang von Sachanlagen (insbesondere Bestandsimmobilien), geringeren nicht abzugsfähigen Vorsteuern, gesunkenen Nebenkosten aus Vermietung und Verpachtung sowie aufgrund von geringeren Modernisierungskosten bei Bestandsobjekten.

Das Finanzergebnis belief sich auf TEUR -10.532 (Vj. TEUR -8.650) und war im Wesentlichen beeinflusst durch Finanzierungsaufwendungen für die Bestandsimmobilien und die Projektentwicklungen (TEUR 8.396) sowie von Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens (TEUR 2.189).

Im Aufwand aus Ertragsteuern waren in Höhe von TEUR 2.954 (Vj. TEUR 7.548) laufende Ertragsteuern der Konzerngesellschaften enthalten. Demgegenüber stand der Ertrag aus der Auflösung von passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 136 (Vj. TEUR 1.595).

Insgesamt sank das Konzernergebnis von TEUR 29.784 im Vorjahr um TEUR 32.394 auf TEUR -2.611. Wesentliche Einflussfaktoren für das negative Konzernergebnis waren die gesunkenen Umsatzerlöse sowie die gestiegenen Finanzierungskosten.

2.3.3. Vermögenslage des Konzerns

Die Bilanzsumme zum 31.12.2022 betrug TEUR 368.305 und ist damit um TEUR 90.629 gegenüber dem Vorjahr (TEUR 458.934) gesunken.

Wie im Vorjahr stellte das Anlagevermögen mit TEUR 80.353 (Vj. TEUR 86.539) bzw. 22 % (Vj. 19 %) des Gesamtkapitals einen wesentlichen Posten der Aktivseite dar.

Innerhalb des Anlagevermögens war mit TEUR 78.209 (Vj. TEUR 84.007) das Sachanlagevermögen dominierend. Hier waren insbesondere die Bestandsimmobilien des Konzerns ausgewiesen. Es gab hierbei eine Verminderung der Position aufgrund von Veräußerungen und Abschreibungen im Wohnbaubestand.

Unter den immateriellen Vermögensgegenständen waren mit TEUR 1.769 (Vj. TEUR 2.207) aktivierte Geschäfts- oder Firmenwerte ausgewiesen. Wie im Vorjahr entfiel der größte Anteil in Höhe von TEUR 1.711 (Vj. TEUR 2.147) auf den Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Erwerb des Objekts in Karlsruhe.

Das Vorratsvermögen war zum 31.12.2022 gegenüber dem Vorjahr (Vj. TEUR 272.657) um TEUR 25.135 auf

gesamt TEUR 247.522 gesunken, bedingt durch den Verkauf von Projekten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände betragen TEUR 8.077 (Vj. TEUR 6.666).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich im Berichtsjahr von TEUR 2.219 um TEUR 976 auf TEUR 3.195.

In den sonstigen Vermögensgegenständen stellten wie im Vorjahr Darlehensforderungen gegen konzernfremde Dritte und Steuerguthaben mit die höchsten Einzelposten TEUR 4.086 (Vj. TEUR 3.889).

Die sonstigen Wertpapiere betragen TEUR 17.961 (Vj. TEUR 23.220) mit einem Marktwert in Höhe von TEUR 17.985 (Vj. TEUR 23.695). Es handelt sich dabei maßgeblich um die Anlage von liquiden Mitteln in Wertpapieren.

Die liquiden Mittel der Gesellschaft sind von TEUR 69.177 um TEUR 55.186 auf TEUR 13.991 gesunken. Die Entwicklung der Cashflows wird unter 2.3.4 Finanzlage des Konzerns erläutert.

Das Konzern-Eigenkapital belief sich auf TEUR 68.163 (Vj. TEUR 75.187) zum Bilanzstichtag. Die stark gesunkene Bilanzsumme führte trotz des negativen Jahresergebnisses in Höhe von TEUR 2.611 zu einer Erhöhung der Eigenkapitalquote von 16,4 % im Vorjahr auf 18,5 % im Berichtsjahr.

Der Bilanzgewinn sank um TEUR 6.948 von TEUR 50.847 im Vorjahr auf TEUR 43.899 im Berichtsjahr.

Wesentlicher Bestandteil des Konzern-Eigenkapitals waren mit TEUR 9.762 (Vj. TEUR 10.010) wie im Vorjahr die passiven Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung. Hierbei handelte es sich um technische Unterschiedsbeträge, welche Eigenkapitalcharakter haben. Die ausgewiesenen Anteile anderer Gesellschafter betrafen hauptsächlich eine Minderheitsbeteiligung von 5,1 % an dem Projekt in Karlsruhe.

Die Rückstellungen verzeichneten insgesamt einen Rückgang von TEUR 18.739 um TEUR 10.503 auf TEUR 8.236. Die Steuerrückstellungen sanken im Berichtszeitraum von TEUR 11.537 auf TEUR 3.323. Der Rückgang ist bedingt durch das negative Jahresergebnis.

Die sonstigen Rückstellungen zeigten einen Rückgang von TEUR 7.202 um TEUR 2.289 auf TEUR 4.913, 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 262.436 (Vj. TEUR 283.528) enthielten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr in Höhe von TEUR 177.739 (Vj. TEUR 222.510). 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 von weniger als einem Jahr betrug TEUR 4.561 (Vj. TEUR 6.721), welcher über bestehende Projektfinanzierungen und/oder Finanzmittelfonds abgedeckt ist.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 12.396 (Vj. TEUR 3.000) enthielten in Höhe von TEUR 8.183 (Vj. TEUR 1.004) Verbindlichkeiten aus Steuern und in Höhe von TEUR 2.678 (Vj. TEUR 629) sonstige Darlehensverbindlichkeiten. Der Anteil der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr betrug TEUR 11.947 (Vj. TEUR 2.160). 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 9.919 (Vj. TEUR 10.057) 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 31.12.2022 betrug TEUR 8.010 und hat sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 69.177 um TEUR 61.167 reduziert. Der Finanzmittelfonds setzte sich aus den liquiden Mitteln in Höhe von TEUR 13.991 zusammen. Laufende Konten (Kontokorrentkonten), welche einen passiven Saldo aufweisen, werden mit dem Finanzmittelfonds verrechnet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 262.436 (Vj. TEUR 283.528) 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 -36.274 (Vj. TEUR 57.170). Maßgeblich für die negative Entwicklung waren der Jahresfehlbetrag und die Abnahme der erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit war positiv mit TEUR 13.079 (Vj. TEUR 9.600). Das resultierte, wie im Vorjahr, aus den Verkäufen von Anlagevermögen, insbesondere Bestandsimmobilien und Wertpapieren. Die Auszahlungen für den Erwerb von Sachanlagen fielen mit TEUR 994 nicht ins Gewicht.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit war, wie im Vorjahr, negativ mit TEUR -37.972 (Vj. TEUR -36.995) und resultierte aus der Tilgung von Krediten, den Zinszahlungen für aufgenommene Kredite und Ausschüttungen.

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

3. ENTWICKLUNG DER CHANCEN UND RISIKEN

3.1. MANAGEMENT DER CHANCEN UND RISIKEN

Die GIEAG-Gruppe ist in ihrer Geschäftstätigkeit bzw. in ihren beiden Geschäftsfeldern verschiedenen Risiken ausgesetzt. Das Management hilft dabei, dass Chancen und Risiken sowohl intern als auch extern erfasst, bewertet, gesteuert und überwacht werden. Ziel ist, möglichst

früh Informationen zu möglichen finanziellen Auswirkungen von Chancen und Risiken gewinnen zu können, sodass der Ertrag aus den Geschäftsfeldern maximiert werden kann.

Um die Chancen in den Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien optimal nutzen zu können, ermittelt GIEAG bereits bei Akquisition der Immobilien als auch anschließend in regelmäßigen Abständen mögliche ungenutzte 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 Umfelds und der 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:innen von GIEAG berichten mittel- bzw. unmittelbar und direkt dem Vorstand und der Geschäfts-

leitung. Hierdurch können notwendige Projektentscheidungen schnell¹² getroffen werden, weshalb sich opportunistisch bietende Chancen im Verhältnis zu Mitbewerbern schneller genutzt werden können.

Die Mitarbeiter:innen und das gesamte GIEAG-Team verstehen sich als „Schnellboot“, wodurch sich 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.

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

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

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 Betriebs von Unternehmen, zum Beispiel durch Kontaktbeschränkungen und wiederholt unterbrochene 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 des andauernden Ukraine-Kriegs hat sich das wirtschaftliche und konjunkturelle Umfeld und dessen Ausblick in Deutschland und weltweit verschlechtert.

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 erkennbar ist. Insgesamt können die Konjunktur- und Finanzmarktrisiken für das Jahr 2023 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 noch eher niedrigen Niveau; das wiederum beeinflusst das Ergebnis der Tochter-/Projektgesellschaften nicht unerheblich. Sofern das Zinsniveau noch weiter ansteigt, besteht ein weitergehendes Zinsänderungsrisiko und damit -kostenrisiko für die GIEAG-Gruppe. Die Finanzierung der Projektentwicklungen erfolgt in der Regel auf Basis eines variablen Zinssatzes (z. B. 3-Monats-Euribor), die Finanzierung der Bestandsobjekte erfolgt in der Regel auf Basis eines fixen Zinssatzes. Es erfolgt eine laufende Überwachung des Zins- und Finanzmarktumfelds sowie der inflationsbedingten Preisentwicklungen, um zeitnah auf Änderungen reagieren zu können.

Aufgrund der im Jahr 2022 stark gestiegenen Preise – insbesondere für Energie und Rohstoffe – hat sich das Zinsniveau für langfristige Finanzierungen (>5 Jahre) als auch für kurzfristige Finanzierungen wie den 3-Monats-Euribor (<1 Jahr) in den vergangenen Monaten stark nach oben entwickelt. Die deutlich gestiegene Inflation wird verursacht zum einen durch den Ukraine-Krieg und zum anderen auch die weiter anhaltenden gestörten Produktions- und Handelsketten weltweit. Eine Lohn-Preis-Spirale kann aktuell nicht mehr ausgeschlossen werden. Die Zinsänderung und das Risiko weiterer Zinssteigerungen hat aber nicht nur einen Effekt auf der Kostenseite der Finanzierung, sondern auch auf der Ertragsseite. Sofern sich die Zinslandschaft insgesamt weiter nach oben entwickelt und Zinsen weiter ansteigen, wird das zu weiteren negativen Bewertungseffekten im Immobilienbereich führen. Der Druck der Anleger, aus Renditegesichtspunkten in Immobilien investieren zu müssen, wird weiter zurückgehen, und damit auch die Bewertungen und Preise für Immobilien – und das für jede Assetklasse, Nutzungsart und Lage. Für das Geschäftsmodell der Projektentwicklung ist das 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 aufseiten der Banken und deren eigenen Refinanzierungsstruktur liegen. Aber auch exogene Faktoren, unerwartete Marktgeschehnisse oder betriebliche Einschränkungen aufseiten der Banken können die Möglichkeit der Finanzierung beeinträchtigen. Finanzierungspartner der Gruppe sind zahlreiche national oder regional tätige Banken sowie vereinzelt private Investoren. Bis dato konnten die erforderlichen Mittel eingeworben werden, das meist zu guten Konditionen.

Das Risiko, Fremdkapital nicht in ausreichender Höhe oder 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 Projekt- und Bilanzplanung, auf Ebene der Projektgesellschaften und auf Konzernebene, sind hierbei wesentliche Aufgaben für GIEAG.

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

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 hierbei 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. Das 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 zum Beispiel die aktuell unerwartbar und kurzfristig eingetretene Rohstoffverknappung durch den Ukraine-Krieg. Allerdings sind nicht nur Kosten relevant, sondern auch Engpässe von Kapazitäten der Nachunternehmer spielen oftmals eine entscheidende Rolle.

Es gilt insofern, 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 Gesamtjahresertrags 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 der einzelnen Mieter:innen oder auch die regionale Nachfrage nach Mietflächen. Es kann aber auch sein, dass die eigene Organisation des Asset- und Property-Managements die Mieterlöse beeinträchtigt, wenn beispielsweise angedachte Mietflächen-sanierungen 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:innen 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 Wohnwerts zielen in eine ähnliche Richtung und werden insbesondere in Wohnobjekten umgesetzt, in denen das Leerstandsrisiko hoch ist.

3.3.6. Personal- und Organisationsrisiken

Der wirtschaftliche Erfolg der GIEAG-Gruppe hängt ganz wesentlich von den personellen Ressourcen, den Mitarbeiter:innen, ab. Die Motivation, das Fachwissen und die Loyalität der Belegschaft sind wesentlich für den Erfolg von GIEAG. Die zentral leitenden Positionen im Bereich der Projektentwicklung, im technischen Bereich, im Asset-Management und in der kaufmännischen Unternehmenssteuerung sind stets mit hoch qualifizierten Mitarbeiter:innen besetzt, was ein wesentlicher Erfolgsfaktor für GIEAG ist. Auch im Berichtsjahr hat sich gezeigt, dass neu zu besetzende oder freie Positionen in der GIEAG-Gruppe mit ausreichend fachkundigem Personal besetzt wurden, wenngleich die Personalgewinnung und -bindung finanziell und zeitlich deutlich aufwendiger ist als in zurückliegenden Jahren. Das Risiko, nicht ausreichend Personalressourcen zum notwendigen Zeitpunkt zur Verfügung zu haben, wird durch eine vorausschauende Personal- und Ressourcenplanung, inklusive einer zukunftsorientierten digitalisierten Personalentwicklung und -rekrutierung, reduziert.

Gleichsam ergeben sich aber auch Risiken, die in der Organisation selbst entstehen können. Sie kann ineffizient oder mangelhaft sein, Arbeitsfelder können sich über-

schneiden, 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 Mitarbeiter:innen, auch untereinander und jederzeit, sodass Unstimmigkeiten und Organisationsfehler minimiert werden können. Wesentliche weitere Bausteine, Risiken in der Organisation zu begegnen und Organisationsprozesse zu verbessern, bestehen in der stetigen Bearbeitung und Optimierung der IT-Strukturen sowie in der nachhaltigen Orientierung hin zu einem höheren Grad an Digitalisierung und Automatisierung der diversen Organisations- und Administrationsprozesse.

Ein weiteres Risiko besteht in der Gesundheit der Mitarbeiter:innen von GIEAG. Ein gesunder Mitarbeiterstamm ist für das Unternehmen, für die Zusammenarbeit zwischen den Kolleg:innen und auch mit externen Anspruchsgruppen sehr wichtig. Durch das Risiko der Ansteckung eines oder mehrerer Mitarbeiter:innen mit einer ernsthaften Krankheit (z. B. COVID-19 oder Influenzavirus) oder durch mangelhafte Büroausstattung am Arbeitsplatz besteht die Gefahr der Betriebseinschränkung oder gar -einstellung. GIEAG begegnet dem Risiko durch eine frühzeitige Kommunikation möglicher Risiken im Gesundheitsbereich an die Mitarbeiter:innen 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. entsprechende Ausstattung und Beschilderung in Büroräumen, Reise- und Kontaktbeschränkungen, Anpassung der sogenannten 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 eines möglichen kumulierten Effekts ist das gegenwärtige Gesamtrisiko von GIEAG deutlich höher als in den vergangenen Jahren. Auf Basis der derzeitigen Erkenntnisse und der Unternehmensplanung sind keine wesentlichen bzw. gravierenden, über die dem Geschäftsmodell immanenten und branchenüblichen Unternehmenswagnisse hinausgehenden Risiken für die zukünftige Entwicklung oder gar den Fortbestand des Konzerns erkennbar.

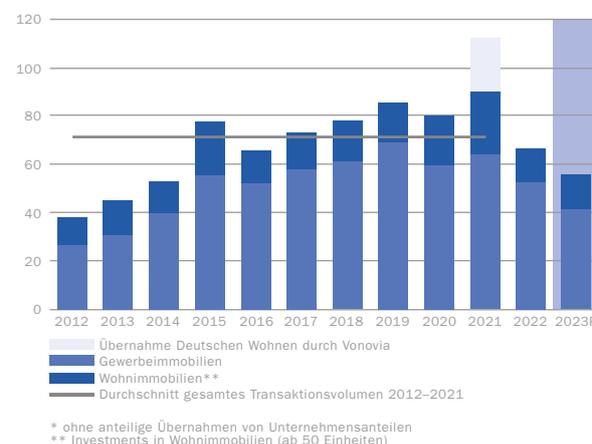
4. PROGNOSEBERICHT

4.1. KÜNFTIGE WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der Internationale Währungsfonds (IWF) hat die Prognose des weltweiten Wirtschaftswachstums von 2,8 auf 3,0 % in den Jahren 2023 und 2024 geschätzt.¹³ Für Europa senkte der IWF die Prognosen auf 0,8 % für 2023 und 1,7 % für 2024.¹⁴ Dem IWF zufolge zeigen sich klare politische und wirtschaftliche Herausforderungen: Es sei eine schwierige Aufgabe, gleichzeitig die Inflation zu senken, das Wirtschaftswachstum aufrechtzuerhalten und die Finanzstabilität zu bewahren.¹⁵

Auch Deutschland, die größte europäische Volkswirtschaft, dürfte trotz der guten wirtschaftlichen Aussichten dynamische Zeiten bevorstehen: Im Gutachten korrigierten die führenden deutschen Wirtschaftsinstitute ihre Wachstumsprognose für 2023 auf 2,8 %.¹⁶ Die Industrie- und die Bauproduktion waren infolge der weiter nachlassenden Materialengpässe, der deutlich rückläufigen Energiepreise sowie der günstigen Witterung aufwärtsgerichtet.¹⁷

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat am 04.05.2023 die Leitzinsen erneut erhöht, um 0,25 Prozentpunkte.



Quelle: CBRE Research.

Damit liegt der Leitzins nun bei 3,75 %. Im April 2023 lag die Inflationsrate bei 7,2 %. Die EZB muss speziell die Inflationserwartungen der Wirtschaftsteilnehmer und die sogenannte Kerninflation senken. Die Kerninflation stellt die Veränderung der Verbraucherpreise ohne Berücksichtigung der Nahrungsmittelindustrie sowie Energiebranche dar. In diesem Kontext ringt die EZB auch um ihre Glaubhaftigkeit.¹⁸

13 IMF International Monetary Fund.(April 2023). World Economic Outlook. April 2023. <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2023/04/11/world-economic-outlook-april-2023>

14 IMF International Monetary Fun. (April 2023). Regional Economic Outlook April 2023. <https://www.imf.org/en/Publications/REO/EU/Issues/2023/04/09/regional-economic-outlook-for-europe-april-2023>

15 IMF International Monetary Fund. (April 2023). Regional Economic Outlook April 2023. <https://www.imf.org/en/Publications/REO/EU/Issues/2023/04/09/regional-economic-outlook-for-europe-april-2023>

16 BMWK - Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz. (kein Datum, gefunden am 19.05.2023). Konjunktur und Wachstum. <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Dossier/konjunktur-und-wachstum.html>

17 BMWK - Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (kein Datum, gefunden am 19.05.2023.) Die Wirtschaftliche Lage in Deutschland im April 2023. <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/Wirtschaftliche-Lage/2023/20230413-die-wirtschaftliche-lage-in-deutschland-im-april-2023.html>

18 Zinnecker, S. (2023, gefunden am 23.05.2023). EZB ERHÖHT Leitzins auf 3,75 Prozent: Gründe und Folgen, Forbes. <https://www.forbes.com/advisor/de/geldanlage/was-ist-leitzins/>

Für die Entwicklung der Immobilienbranche sind die Versorgung mit Baustoffen und die steigenden Materialpreise eine zentrale Herausforderung. Der deutsche Büroimmobilieninvestmentmarkt erreichte 2022 ein Transaktionsvolumen von 23,4 Mrd. Euro. Verglichen mit 2021 ist das ein Rückgang um 25 %. Genauso wie Vorjahr ist eine belastbare Prognose bezüglich der Gesamtvolumina für 2023 nicht durchführbar. Jedoch speziell im Value-Add-Bereich, aber auch im opportunistischen Segment bieten sich aufgrund des starken Nachfrageüberhangs Chancen für Investor:innen sowie Anleger:innen.¹⁹

Der Büroimmobilienmarkt hat seinen Status als meistgehandelte Assetklasse trotz der Diskussionen rund um New Work und Homeoffice halten können.²⁰ Die Fundamentaldaten zeigen im Büroimmobilienmarkt stabile Flächenumsätze und weiter steigende Mieten. Außerdem wird sich der Fokus der Anleger:innen besonders auf Wohnimmobilien und das Logistiksegment richten. CBRE zufolge sind die Refinanzierungen, Bestandsbereinigungen und ESG im Jahr 2023 die Top-Themen auf dem Wohninvestmentmarkt.²¹

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 weiterhin zentrale strategische Ausrichtung für GIEAG.

Der strategische Ansatz von GIEAG beruht auch in den Jahren 2023 und 2024 auf drei Säulen: auf einer integrierten und nachhaltigen Entwicklung von Immobilien,

einer schlanken eigenen Organisation und auf langjährigen Partnerschaften. Die integrierte (Weiter-)Entwicklung von Gewerbe- und Wohnimmobilien bedeutet für GIEAG ein ganzheitlicher 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 2023 und darüber hinaus ermöglichen, neue Projekte zu akquirieren sowie neue Märkte und Standorte zu prüfen. Auf Basis dieser langfristigen Beziehungen optimiert GIEAG stetig ihre Akquisitionstätigkeiten und -prozesse. Letztere sind ein wesentlicher Baustein und Bestandteil unserer Wertschöpfung.

Die Organisationsstruktur von GIEAG bleibt schlank und übersichtlich, sodass schnelle und flexible Entscheidungen getroffen werden können.²²

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

GIEAG geht grundsätzlich von einer stabilen Werthaltung und -entwicklung der Gesellschaft – hierbei insbesondere des Immobilienbestands – für das Jahr 2023 aus. Grundlage hierfür sind die im laufenden Jahr durch- und weitergeführten Projektentwicklungen, ein aktives Asset- und Property-Management als auch der erfolgte weitere Ausbau des Projektportfolios. Die Fortentwicklung des Immobilienbestands trägt zum Werterhalt wesentlich bei.

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

Ein weiterer Indikator ist der Bestand an liquiden Mitteln,

19 CBRE. (2023, gefunden am 19.05.2023). Büroimmobilieninvestmentmarkt Deutschland: Inflation und Zinswende sorgen für Rückgang des Transaktionsvolumens. <https://news.cbre.de/bueroimmobilieninvestmentmarkt-deutschland-inflation-und-zinswende-sorgen-fuer-rueckgang-des-transaktionsvolumens/>

20 CBRE. (kein Datum, gefunden am 23.05.2023). Deutschland Real Estate Market Outlook 2023. <https://www.cbre.de/insights/books/germany-real-estate-market-outlook-2023>

21 CBRE. (kein Datum, gefunden am 23.05.2023). Deutschland Real Estate Market Outlook 2023. <https://www.cbre.de/insights/books/germany-real-estate-market-outlook-2023>

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

welcher insbesondere im aktuellen Marktumfeld an Bedeutung gewinnt. Die liquiden Mittel gilt es, im Rahmen einer sensitiven Planung zu steuern und dadurch für neue Opportunitäten in einem veränderten Marktumfeld vorbereitet zu sein als auch auf negative Geschehnisse reagieren zu können.

Im Rahmen der prognostizierten konjunkturellen, sich fortsetzenden negativen Rahmenbedingungen, der vergangenen und auch möglichen weiteren Zinsanstiege ist anzunehmen, dass das Konzernergebnis (Konzernjahresüberschuss) für das laufende Geschäftsjahr 2023 negativ ausfallen wird.

Die Umsatzerlöse inklusive der sonstigen betrieblichen Erträge werden 2023 deutlich hinter den Umsatzerlösen des Vorjahres zurückbleiben.

Im Rahmen einer Portfolio-Optimierung sind sonstige betriebliche Erträge aus dem Abverkauf von Bestandsimmobilien im Geschäftsjahr 2023 geplant. Im Rahmen von erfolgten, geplanten oder sich im Prozess befindlichen Verkäufen von Bestandsimmobilien wird GIEAG Fremdfinanzierungen zurückführen, wodurch eine anteilige Reduzierung der Verschuldung im Konzern zu erwarten ist.

München, 29. Mai 2023



Philipp Pferschy
Vorstand



Kolpingring, Oberhaching

KONZERNABSCHLUSS 2022 DER GIEAG IMMOBILEN AG, MÜNCHEN

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

KONZERNBILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2022

€	2022	2021
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	20.646,00	760,00
2. Geschäfts- oder Firmenwert	1.748.245,16	2.205.805,34
	1.768.891,16	2.206.565,34
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	77.721.605,91	83.598.242,70
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	472.057,34	403.902,61
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	15.623,53	5.216,57
	78.209.286,78	84.007.361,88
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	375.000,00	325.000,00
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. in Ausführung befindliche Bauaufträge	168.821.479,57	174.891.561,01
2. geleistete Anzahlungen auf in Ausführung befindliche Bauaufträge	1.967.820,04	1.570.509,56
3. fertige Erzeugnisse und Waren	76.686.726,99	96.195.105,20
4. geleistete Anzahlungen auf fertige Erzeugnisse und Waren	46.200,00	0,00
	247.522.226,60	272.657.175,77
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.194.918,61	2.219.263,93
2. eingeforderte, noch ausstehende Kapitaleinlagen	0,00	16.500,00
3. sonstige Vermögensgegenstände	4.882.127,30	4.430.370,51
	8.077.045,91	6.666.134,44
III. Wertpapiere		
1. sonstige Wertpapiere	17.961.187,72	23.219.546,94
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	13.990.675,50	69.176.758,65
C. Rechnungsabgrenzungsposten	400.325,59	674.996,90
	368.304.639,26	458.933.539,92

€	2022	2021
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	4.200.000,00	4.200.000,00
eigene Anteile	14.650,00-	15.859,00-
eingefordertes Kapital	4.185.350,00	4.184.141,00
II. Kapitalrücklage	492.120,60	467.975,60
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	43.878.214,77	50.847.189,22
V. Anteile anderer Gesellschafter	1.748.810,33	1.581.710,11
VI. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	9.762.213,54	10.009.813,88
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	3.323.273,00	11.537.324,00
2. sonstige Rückstellungen	4.912.790,92	7.201.891,34
	8.236.063,92	18.739.215,34
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	262.435.526,67	283.528.200,97
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.200.947,30	60.444.124,25
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.561.107,02	6.720.764,09
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	185.431,52	167.518,74
5. sonstige Verbindlichkeiten	12.396.467,15	2.999.769,83
	280.779.479,66	353.860.377,88
- davon aus Steuern Euro 8.182.608,71 (Euro 1.003.881,98)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 10.183,54 (Euro 6.423,77)		
D. Rechnungsabgrenzungsposten	1.207.316,39	1.090.398,99
E. Passive latente Steuern	9.919.108,20	10.056.756,05
	368.304.639,26	458.933.539,92



Kolpingring, Oberhaching

KONZERN-GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG 2022

€	2022	2021
1. Umsatzerlöse	83.978.036,02	139.792.481,58
2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	25.181.150,42	21.966.081,90
3. sonstige betriebliche Erträge	7.405.390,45	12.319.298,99
- davon Erträge aus der Währungsumrechnung Euro 1.605,66 (Euro 451,15)		
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen und Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	42.053.737,62	66.139.573,21
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.017.310,90	5.400.295,69
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	462.995,24	415.497,39
	3.480.306,14	5.815.793,08
6. Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.348.960,07	2.617.593,40
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	7.638.999,71	11.175.928,78
- davon Aufwendungen aus der Währungsumrechnung Euro 0,00 (Euro 23.926,16)		
8. Erträge aus Beteiligungen	20.289,13	19.794,08
9. Zuschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	8.730,08	21.001,92
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	276.120,50	81.399,46
- davon Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen Euro 1.600,00 (Euro 1.300,00)		
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	2.188.929,11	35.998,30
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.648.436,61	8.735.733,44
- davon Zinsaufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen Euro 0,0 (Euro 7.352,23)		
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.682.905,58	5.954.111,07
- davon Erträge aus der Zuführung und Auflösung latenter Steuern Euro 135.739,53 (Euro 1.594.822,17)		
14. Ergebnis nach Steuern	2.534.859,08-	29.793.162,85
15. sonstige Steuern	75.808,18	9.504,67
16. Jahresfehlbetrag (Vj. Jahresüberschuss)	2.610.667,26-	29.783.658,18
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	50.847.189,22	26.065.613,87
18. Ausschüttung	4.185.350,00	4.174.141,00
19. Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Ergebnisanteile	172.957,19-	827.941,83-
20. Bilanzgewinn	43.878.214,77	50.847.189,22

ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS ZUM 31. DEZEMBER 2022

Eigenkapital des Mutterunternehmens							
(Korrigiertes) Gezeichnetes Kapital				Rücklagen			
€	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Summe	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen		Summe
	Summe	Summe		Summe	gesetzliche Rücklage	andere Gewinnrücklagen	
Stand am 01.01.2022	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
Kapitalerhöhung- oder -herabsetzung	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
- Ausgabe von Anteilen	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
- Erwerb oder Veräußerung eigener Anteile	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
- Einziehung von Anteilen	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
- Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
- Einforderung oder Einzahlung bisher nicht eingeforderter Einlagen	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
Einstellung in beziehungsweise Entnahme aus Rücklagen	0,00	0,00	0,00	24.145,00			0,00
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
Währungsumrechnung	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
Sonstige Veränderungen	0,00	1.209,00	1.209,00	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 31.12.2022	4.200.000,00	-14.650,00	4.185.350,00	492.120,60	443.434,29	7.652.527,56	8.095.961,85

Nicht beherrschende Anteile

Gesamt

	Konzern-Bilanz- ergebnis, wel- ches der GIEAG AG zuzurechnen ist		Nicht beherr- schende Anteile vor Jahres- ergebnis	Konzern- Jahresergebnis, welches anderen Gesellschaftern zuzurechnen ist		Passiver Unterschieds- betrag aus der Eigenkapital- konsolidierung	
Summe		Summe			Summe		
8.563.937,45	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
0,00		0,00			0,00		0,00
0,00		0,00			0,00		0,00
0,00		0,00			0,00		0,00
0,00		0,00			0,00		0,00
0,00		0,00			0,00		0,00
0,00		0,00			0,00		0,00
24.145,00		0,00			0,00	-247.600,34	-223.455,34
0,00	-4.185.350,00	-4.185.350,00			0,00		-4.185.350,00
0,00		0,00			0,00		0,00
0,00		0,00	-5.856,97		-5.856,97		-4.647,97
0,00		0,00			0,00		0,00
0,00	-2.762.467,68	-2.762.467,68		151.800,42	151.800,42		-2.610.667,26
8.588.082,45	43.899.371,54	43.899.371,54	864.333,25	863.320,31	1.727.653,56	9.762.213,54	68.162.671,09

KAPITALFLUSSRECHUNG ZUM 31. DEZEMBER 2022

T€	2022	2021
1 Periodenergebnis	-2611	29.784
2 +/- auf nicht beherrschende Anteile entfallendes Jahresergebnis	-173	-828
3 +/- zahlungsunwirksame Veränderungen der nicht beherrschenden Anteile	167	822
4 +/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.529	2.633
5 +/- Zunahme/Abnahme der sonstigen Rückstellungen	-1.898	-3.031
6 +/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	192	-5.244
7 +/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus LuL sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	23.589	23.176
8 +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus LuL sowie anderer Passiva	-59.751	-5.703
9 +/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-5.868	1.188
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	8.352	8.635
14 +/- Sonstige Beteiligungserträge	0	0
15 +/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	2.683	5.954
16 +/- Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-5.485	-216
<i>Rundung</i>		
17 = Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-36.274	57.170
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	10.748	10.339
4 - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-994	-668
5 + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	753
6 - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-50	-20
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	3.079	-904
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	295	100
14	+	Erhaltene Dividenden	0	0
		Rundung	1	
15	=	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	13.079	9.600
T€			2022	2021
1	+	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	25	218
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	0	0
6	-	Auszahlungen aus der Rücknahme von Anleihen und der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-25.164	-24.303
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	-8.648	-8.736
11	-	Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-4.185	-4.174
12	-	Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter	0	0
13	=	Casflow aus der Finanzierungstätigkeit	-37.972	-36.995
1		Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-61.167	29.775
2	+/-	Wechselkurs-, konsolidierungskreis- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	0
3	+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	69.177	39.402
4	=	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	8.010	69.177

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

31. DEZEMBER 2022

I. Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss und zum Konzernabschlussstichtag

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

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

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 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 370 GmbH, Deisenhofen **	100,00
GIEAG Projekt 390 GmbH, Deisenhofen **	100,00
GIEAG Projekt 400 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 31.12.2022.

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 31.12.2022 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 Anlagebauprojekten wurde ein Teil der gemäß § 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 Betrags angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen wurden berücksichtigt. Die Bewertung erfolgt mit dem vorsichtig geschätzten Erfüllungsbetrag. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem laufzeitadäquaten durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

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

V. Erläuterungen zur Konzernbilanz

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

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

Die **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** haben in Höhe von TEUR 2.658 (Vj. TEUR 2.470) 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 14.650 eigene Stückaktien zur Gewinnung strategischer Investoren sowie zur Finanzierung von Akquisitionen (§ 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG). Diese wurden im Juli 2013 und Januar 2012 erworben. Der rechnerische Nennwert der eigenen Anteile beträgt zum Bilanzstichtag EUR 14.650,00. Der Anteil am Grundkapital zum Bilanzstichtag beträgt 0,35 %.

Im **Bilanzgewinn** ist ein Konzern-Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 50.847 enthalten.

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

Im Konzerneigenkapital sind TEUR 9.886 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 248 erfolgswirksam – korrespondierend zu den Wertentwicklungen der jeweiligen neubewerteten Aktiva – als Ertrag aufgelöst. Der Ausweis erfolgte unter den sonstigen betrieblichen Erträgen.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Planungs- und Bauleistungen (TEUR 2.171), Medientrennung (TEUR 550), Rechtsanwalts- und Prozesskosten (TEUR 173), Tantiemen und Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 1.299), Kosten für Jahresabschluss und Prüfung (TEUR 382), Urlaubsverpflichtungen (TEUR 89) sowie ausstehende Rechnungen (TEUR 142). Die übrigen Rückstellungen betragen TEUR 107.

Die Verbindlichkeiten weisen folgende Restlaufzeiten auf:

	Gesamt	Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	größer 1 Jahr	davon größer 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	262.435	177.739	64.860	19.836
Vorjahr	283.528	222.510	43.227	17.791
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.201	1.201	0	0
Vorjahr	60.444	60.444	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.561	4.561	0	0
Vorjahr	6.721	6.721	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	185	0	185	0
Vorjahr	168	0	168	0
Sonstige Verbindlichkeiten	12.397	11.947	450	0
Vorjahr	3.000	2.160	840	0
Summe	280.779	195.448	65.495	19.836
Vorjahr	353.861	291.835	44.235	17.791

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

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

Stand 01.01.2022	Veränderung 2022	Stand 31.12.2022
TEUR	TEUR	TEUR
10.057	-138	9.919

VI. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** setzen sich zusammen aus TEUR 5.933 (Vj. TEUR 6.411) Erlöse aus der Vermietung von Wohnimmobilien und aus TEUR 8.626 (Vj. TEUR 9.865) aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien. In Höhe von TEUR 69.452 (Vj. TEUR 73.743) handelt es sich um Umsatzerlöse aus dem Abverkauf von Wohnimmobilien und Stellplätzen. Erlöse aus dem Abverkauf von Gewerbeobjekten wurden in Höhe von TEUR -32 erzielt (Vj. TEUR 49.300). Sonstige Erlöse sind in Höhe von TEUR 0 enthalten (Vj. TEUR 473).

VII. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr in Höhe von TEUR 603, mit einer Restlaufzeit zwischen zwei und vier Jahren im Zeitraum 2024 bis 2026 in Höhe von insgesamt TEUR 1.868 sowie mit einer Laufzeit ab dem Jahr 2027 in Höhe von TEUR 520 jährlich.

VIII. Sonstige Angaben

Der Konzern beschäftigte im Geschäftsjahr 2022 durchschnittlich 38,67 Arbeitnehmer:innen, davon 12,17 geringfügig Beschäftigte und Werkstudent:innen.

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

- Herr Philipp Pferschy, M.A. HSG, München

Der Aufsichtsrat der Muttergesellschaft gehörten die folgenden Personen an:

- Herr Dr. Oscar Kienzle, Unternehmer und Stiftungsvorstand, Kirchberg/Tirol, Österreich (Vorsitzender bis 11.02.2022)
- 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 31.12.2022 ausgewiesenen Bilanzgewinn der Muttergesellschaft keine Dividende auszuschütten.

IX. Ergänzende Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde auf Grundlage der Konzernbilanz zum 31.12.2022 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 2022) 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:

	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
Kassenbestand, Bankguthaben	13.991	69.177
Negative laufende Finanzmittel	5.980	0
Rundungsdifferenz	1	0
= Finanzmittelfonds	8.010	69.177

X. Ergänzende Angaben zum Konzern-Eigenkapitalspiegel

Zum Bilanzstichtag 31.12.2022 standen den Gesellschaftern der Muttergesellschaft TEUR 42.842 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, 5. Juni 2023



Philipp Pferschy
Vorstand

ANLAGENSPIEGEL ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2022

	Anschaffungskosten						
	Stand	Zugang aus Neubewertung	Stand nach Neubewertung	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand
	01.01.2022	01.01.2022	01.01.2022	2022	2022	2022	31.12.2022
€							
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	52.565,68	0,00	52.565,68	27.520,00	0,00	30.472,00	49.613,68
2. Geschäfts- oder Firmenwert	6.298.528,27	0,00	6.298.528,27	0,00	0,00	0,00	6.298.528,27
3. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	6.351.093,95	0,00	6.351.093,95	27.520,00	0,00	30.472,00	6.348.141,95
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	99.209.932,38	0,00	99.209.932,38	721.201,86	0,00	5.345.121,64	94.586.012,60
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	791.449,23	0,00	791.449,23	192.274,17	42.174,39	145.742,40	880.155,39
3. Geleistete Anzahlungen	5.216,57	0,00	5.216,57	52.581,35	-42.174,39	0,00	15.623,53
Summe Sachanlagen	100.006.598,18	0,00	100.006.598,18	966.057,38	0,00	5.490.864,04	95.481.791,52
III. Finanzanlagen	325.000,00	0,00	325.000,00	50.000,00	0,00	0,00	375.000,00
Summe Finanzanlagen	325.000,00	0,00	325.000,00	50.000,00	0,00	0,00	375.000,00
Summe Anlagevermögen	106.682.692,13	0,00	106.682.692,13	1.043.577,38	0,00	5.521.336,04	102.204.933,47

Abschreibungen					Buchwerte	
Stand	Zugänge	Minderheiten- anteile	Abgänge	Stand	Stand	Stand
01.01.2022	2022	2022	2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022
51.805,68	7.632,00	0,00	30.470,00	28.967,68	20.646,00	760,00
4.092.722,93	457.560,18	0,00	0,00	4.550.283,11	1.748.245,16	2.205.805,34
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.144.528,61	465.192,18	0,00	30.470,00	4.579.250,79	1.768.891,16	2.206.565,34
15.611.689,68	1.772.105,24	7.765,29	527.153,52	16.864.406,69	77.721.605,91	83.598.242,70
387.546,62	111.662,65	0,00	91.111,22	408.098,05	472.057,34	403.902,61
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.623,53	5.216,57
15.999.236,30	1.883.767,89	7.765,29	618.264,74	17.272.504,74	78.209.286,78	84.007.361,88
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	375.000,00	325.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	375.000,00	325.000,00
20.143.764,91	2.348.960,07	7.765,29	648.734,74	21.851.755,53	80.353.177,94	86.538.927,22

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

Hinweis zur Hervorhebung eines Sachverhalts – Auswirkungen des aktuellen Markt- und Finanzierungsumfelds

Wir verweisen auf die Ausführungen der gesetzlichen Vertreter im Konzernlagebericht, welche das aktuelle Markt- und Finanzierungsumfeld beschreiben und die Notwendigkeit einer sensitiven Liquiditätsplanung betonen. Die Liquiditätsplanung des Konzerns unterliegt aktuell aufgrund der veränderten Markt- und Finanzierungsbedingungen Unsicherheiten, denen der Konzern in seiner Planung mit verschiedenen Maßnahmen in unterschiedlichen Szenarien begegnet. Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Konzernlagebericht sind diesbezüglich nicht modifiziert.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze 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 bei München, den 5. Juni 2023

LKC TREUBEG mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Malte Thalemann
Wirtschaftsprüfer

Nicole Schimpfhauser
Wirtschaftsprüfer

Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses und/oder des Konzernlageberichts 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, Kolpingring Oberhaching

EINZELABSCHLUSS 2022 DER GIEAG IMMOBILEN AG, MÜNCHEN

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

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

€	2022	2021
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	20.642,00	4,00
II. Sachanlagen		
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	458.615,34	401.051,61
2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	15.623,53	5.216,57
	474.238,87	406.268,18
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.994.382,52	2.994.382,52
2. Beteiligungen	375.000,00	325.000,00
	3.369.382,52	3.319.382,52
Summe Anlagevermögen	3.864.263,39	3.725.654,70
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	932.334,00	932.334,00
2. geleistete Anzahlungen	46.200,00	0,00
	978.534,00	932.334,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	199.707,64	123.827,10
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	60.817.789,82	47.392.602,36
3. sonstige Vermögensgegenstände	2.315.641,96	2.690.498,19
	63.333.139,42	50.206.927,65
III. Wertpapiere		
1. sonstige Wertpapiere	17.961.187,72	23.219.546,94
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.380.072,69	18.001.368,46
Summe Umlaufvermögen	83.652.933,83	92.360.177,05
C. Rechnungsabgrenzungsposten	35.880,92	38.805,01
	87.553.078,14	96.124.636,76

€	2022	2021
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	4.200.000,00	4.200.000,00
eigene Anteile	14.650,00-	15.859,00-
eingefordertes Kapital	4.185.350,00	4.184.141,00
II. Kapitalrücklage	492.120,60	467.975,60
III. Gewinnrücklagen		
1. gesetzliche Rücklage	443.434,29	443.434,29
IV. Bilanzgewinn	42.842.302,38	47.663.581,70
Summe Eigenkapital	47.963.207,27	52.759.132,59
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	1.395.819,00	4.841.370,00
2. sonstige Rückstellungen	1.715.819,71	3.252.458,29
	3.111.638,71	8.093.828,29
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.928.392,55	23.637.558,84
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	584.698,09	346.234,10
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.530.590,39	10.904.844,51
4. sonstige Verbindlichkeiten	3.434.551,13	383.038,43
	36.478.232,16	35.271.675,88
- davon aus Steuern Euro 1.284.703,71 (Euro 112.688,18)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 10.183,54 (Euro 6.423,77)		
	87.553.078,14	96.124.636,76

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2022

€	2022	2021
1. Umsatzerlöse	6.479.277,74	6.391.759,96
2. Sonstige betriebliche Erträge - davon Erträge aus der Währungsumrechnung Euro 1.605,66 (Euro 451,15)	319.450,46	19.746.808,37
3. Personalaufwand a) Löhne und Gehälter b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung Euro 8.950,00 (Euro 8.550,00)	2.981.287,47 452.915,83 3.434.203,30	5.376.098,74 408.326,74 5.784.425,48
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	117.305,05	100.801,02
5. sonstige betriebliche Aufwendungen - davon Aufwendungen aus der Währungsumrechnung Euro 0,00 (Euro 23.926,16)	3.046.493,83	2.651.972,70
6. Erträge aus Beteiligungen	20.289,13	0,00
7. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermö- gens	4.988,12	11.386,40
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen Euro 3.631.010,80 (Euro 2.312.825,58) - davon Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen Euro 1.600,00 (Euro 1.300,00)	3.803.454,51	2.362.010,11
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	2.188.929,11	14.996,38
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen Euro 1.213.909,46 (Euro 427.432,91)	1.623.054,92	789.770,50
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	850.531,96	25.609,96

12. Ergebnis nach Steuern	633.058,21-	19.144.388,80
13. sonstige Steuern	2.871,11	1.037,11
14. Jahresfehlbetrag (Vj. Jahresüberschuss)	635.929,32-	19.143.351,69
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	47.663.581,70	32.694.371,01
16. Ausschüttung	4.185.350,00	4.174.141,00
17. Bilanzgewinn	42.842.302,38	47.663.581,70

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2022

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 31.12.2022 wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs 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 Betrags 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	199.707,64	0,00
Vorjahr	123.827,10	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7.701.621,46	53.116.168,36
Vorjahr	5.557.746,33	41.834.856,03
Sonstige Vermögensgegenstände	112.569,32	2.203.072,64
Vorjahr	636.367,25	2.054.130,94
Gesamt	8.013.898,42	55.319.241,00
Vorjahr	6.317.940,68	43.888.986,97

Bei den **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** bestehen in Höhe von TEUR 15.070 (Vj. TEUR 10.619) Mitzugehörigkeiten zu den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von TEUR 45.748 (Vj. TEUR 36.774) 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 31.12.2021	Euro	47.663.581,70
Jahresüberschuss 2022	Euro	635.929,32
Ausschüttung 2022	Euro	-4.185.350,00
Bilanzgewinn zum 31.12.2022	Euro	42.842.302,38

Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen, aus dem zum 31. Dezember 2022 ausgewiesenen Bilanzgewinn keine Dividende auszuschütten.

Bei den **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** bestehen in Höhe von TEUR 0 (Vj. TEUR 9) Mitzugehörigkeiten zu den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von TEUR 17.531 (Vj. TEUR 10.896) Mitzugehörigkeiten zu den sonstigen Verbindlichkeiten.

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Commerzbank Konstanz AG in Höhe von Euro 14.928.392,55 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 37.700. 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 und an der GIEAG Projekt 340 GmbH zur Sicherung von Darlehensverbindlichkeiten verschiedener Tochtergesellschaften mit einem Buchwert von TEUR 28 verpfändet.

VI. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr in Höhe von TEUR 603, mit einer Restlaufzeit zwischen zwei und vier Jahren – im Zeitraum 2024 bis 2026 – in Höhe von insgesamt TEUR 1.868 sowie mit einer Laufzeit ab dem Jahr 2027 in Höhe von TEUR 520 jährlich.

VII. Sonstige Pflichtangaben

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2022 durchschnittlich 31,67 Arbeitnehmer:innen.

Organmitglieder

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

Herr Philipp Pferschy, M.A. HSG, München

Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an:

Herr Dr. Oscar Kienzle, Stiftungsvorstand, Kirchberg/Tirol, Österreich (Vorsitzender bis 11.02.2022)

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, 4. Mai 2023



Philipp Pferschy

Vorstand

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2022

Art der Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag		davon Restlaufzeit	
	Euro	bis 1 Jahr, Euro	2–5 Jahre, Euro	über 5 Jahre, Euro
Verbindlichkeiten gegenüber				
Kreditinstituten	14.928.392,55	14.928.392,55	0,00	0,00
Vorjahr	23.637.558,84	23.637.558,84	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	584.698,09	584.698,09	0,00	0,00
Vorjahr	346.234,10	346.234,10	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.530.590,39	3.852.156,59	13.678.433,80	0,00
Vorjahr	10.904.844,51	4.692.813,73	6.212.030,78	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	3.434.551,13	3.434.551,13	0,00	0,00
Vorjahr	383.038,43	383.038,43	0,00	0,00
	36.478.232,16	22.799.798,36	13.678.433,80	0,00
Vorjahr	35.271.675,88	29.059.645,10	6.212.030,78	0,00



Finsinger Feld, Ottobrunn

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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022.

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 Prüfungs-

nachweise. 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 bei München, den 5. Juni 2023

LKC TREUBEG mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Malte Thalemann
Wirtschaftsprüfer

Nicole Schimpfhauser
Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

GIEAG Immobilien AG
Montglasstraße 14
D-81679 München

T +49 89 290516-0

Website: www.gieag.de
E-Mail: info@gieag.de

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

E-Mail-Verteiler

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

<http://eepurl.com/gAaXXL>



Inhaltliche Konzeption / Text: PB3C GmbH, Berlin

Bildnachweis:

GERLINGEN WORK, Gerlingen, von taktics
Finsinger Feld, Ottobrunn, von Henn GmbH
Bürogebäude Kolpingring Oberhaching, Brückner Architekten
VORSTAND, München, von Helena Heilig

WERTE ENTWICKELN FÜR GENERATIONEN



GIEAG

IMMOBILIEN AG

WERTE ENTWICKELN FÜR GENERATIONEN



GIEAG Immobilien AG

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

www.gieag.de
info@gieag.de

Datum der Veröffentlichung: Juli 2023
(Version 1.0)

