WERTE ENTWICKELN FÜR GENERATIONEN

GIEAG
IMMOBILIEN AG

GESCHÄFTSBERICHT 2020

INHALTSVERZEICHNIS

Finanzielle Kennzahlen **3**

Vorwort des Vorstands **5**

Immobilienmarkt Deutschland **8**

GIEAG am Kapitalmarkt **9**

Bericht des Aufsichtsrats **11**

Konzernlagebericht **13**

Konzernabschluss **31**
- Konzernbilanz 32
- Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 35
- Entwicklung des Eigenkapitals 36
- Kapitalflussrechnung 38
- Anhang zum Konzernabschluss 40
- 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, €	2020
Umsatzerlöse	81.991.016
Gesamtleistung	116.487.449
EBIT	28.753.611
EBIT-Marge	24,70 %
Ergebnis vor Steuern (EBT)	21.247.069
EBT-Marge	18,20 %
Jahresüberschuss	15.928.102
Ergebnis je Aktie unverwässert	3,82
Bilanzsumme	465.720.071
Eigenkapital	54.073.018
Finanzschulden	383.589.643
Eigenkapitalquote (der Bilanzsumme)	11,60 %
Finanzschuldenquote (der Bilanzsumme)	82,40 %
Liquide Mittel	39.403.974

KENNZAHLEN JAHRESEINZELABSCHLUSS

Finanzkennzahlen nach HGB, €	2020
Gesamtleistung	6.948.335
EBIT	-154.894
EBIT-Marge	-2,20 %
Ergebnis vor Steuern (EBT)	119.038
EBT-Marge	1,70 %
Jahresüberschuss	115.865
Ergebnis je Aktie unverwässert	0,03
Bilanzsumme	94.711.462
Eigenkapital	37.571.922
Finanzschulden	55.621.031
Eigenkapitalquote (der Bilanzsumme)	39,70 %
Finanzschuldenquote (der Bilanzsumme)	58,70 %
Liquide Mittel	1.876.702

Thomas Männel
Vorstand
GIEAG Immobilien AG

Philipp Pferschy
Vorstand
GIEAG Immobilien AG

VORWORT DES VORSTANDS

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

das zurückliegende Geschäftsjahr der GIEAG Immobilien AG (GIEAG) blieb von den Ereignissen rund um die Corona-Pandemie nicht unberührt. Umso erfreulicher ist unsere Quintessenz: Die Kombination aus den drei wichtigen Assetklassen Büro, Wohnen und Logistik hat bestätigt, dass wir mit unserer langfristigen Strategie richtig liegen, da sich diese als krisensicher bewährt hat. Trotz schwieriger allgemeinwirtschaftlicher Rahmenbedingungen und Unsicherheiten, die das Jahr 2020 gekennzeichnet haben, konnten wir unseren Kurs beibehalten und den Ausbau unseres Portfolios durch Zukauf und Vermietungserfolge, aber auch durch erfolgreiche Neuakquisitionen und Projektentwicklungen weiter vorantreiben. Zudem wurde ein Jahresüberschuss von 15,9 Mio. Euro erzielt.

Rege Transaktionstätigkeit zu Beginn 2021

Dass sich die Stimmung im Land durch fortschreitende Impferfolge wieder deutlich aufhellt, merken wir auch am regen Kaufinteresse der Marktteilnehmer: So konnte die GIEAG allein in diesem Frühjahr zwei Wohnportfolios verkaufen: 55 Doppelhaushälften im oberpfälzischen Erbendorf, die zu 100 % an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vermietet sind, sowie ein Wohnobjekt mit 95 Wohneinheiten in der Mönchstraße im Herzen von Stuttgart. Positive Signalwirkung hat für uns vor allem der Verkauf unserer Stuttgarter Büroimmobilie „MAYOFFICE“, die Teil einer nachhaltigen Quartiersentwicklung ist. Dass die Immobilie in bester Mikrolage bereits zu mehr als 80 % vermietet ist, spricht für die Qualität des Projekts und zeigt, dass hochwertige Büroflächen in bester Lage auch in Corona-Zeiten und darüber hinaus gefragt sind und sein werden. Das stimmt uns optimistisch für dieses Geschäftsjahr.

Das Jahr 2020 verlief für uns als Konzern überaus zufriedenstellend. Dies deutete sich bereits in den ersten sechs Monaten an, für die wir erstmals in unserer Unternehmensgeschichte Halbjahreskonzernzahlen veröffentlicht haben. Damit wollen wir zum einen dem Kapitalmarkt noch mehr Transparenz bieten und zum anderen auch dem Wunsch unserer Finanzierungspartner entsprechen. Wesentlich getrieben von dem erfolgreichen Verkauf des Projekts „Erfurt II“, der im ersten Quartal verbucht wurde, belief sich der Umsatz bereits zum 30.06.2020 auf 49,7 Mio. Euro, der Gewinn nach Steuern betrug 12,9 Mio. Euro. In der zweiten Jahreshälfte entwickelten sich Umsatz und Gewinn im Konzern weiter positiv, sodass zum 31.12.2020 82 Mio. Euro Umsatz und 15,9 Mio. Euro Gewinn nach Steuern zu Buche standen. Im Vorjahr hatten Konzernumsatz und Jahresfehlbetrag, bedingt durch verschobene Veräußerungen, 9,3 Mio. Euro und -6,3 Mio. Euro betragen. Die Eigenkapitalquote ist im Berichtszeitraum von 10,1 % auf 11,6 % gestiegen, die liquiden Mittel haben sich auf 39,4 Mio. Euro mehr als verdoppelt. Aufgrund dieser schon früh absehbar positiven Entwicklung wurde auf der ordentlichen Hauptversammlung der GIEAG Immobilien AG am 22. Dezember 2020 eine Dividendenausschüttung von 0,80 Euro pro Aktie für das Geschäftsjahr 2019 beschlossen.

Cleveren Flächenkonzepten gehört die Zukunft

In das Jahr 2020 starteten wir mit der langfristigen Vermietung von rund 2.600 m² Bürofläche an die SAP Deutschland SE & Co. KG im zweiten Bauabschnitt des Gewerbeprojekts „Gerlingen Work“. Im vierten Quartal wurde die Fläche an den namhaften Mieter übergeben. Damit sind bereits rund 60 % der Gesamtmietfläche vergeben. Vermietungserfolge wie diese sprechen für unser durchdachtes Raum- und Technikkonzept, das sehr flexible Nutzungen ermöglicht. Vor dem Hintergrund künftiger Belüftungs- und Hygienekonzepte infolge der Pandemie erweisen sich unsere Flächenangebote als zukunftsweisend. Wir haben damit unsere Expertise bei der Schaffung moderner und gesunder Arbeitsplätze im

Zeichen der Industrie 4.0 deutlich gemacht. Die kompletten Mietflächen im ersten Bauabschnitt wurden im Sommer 2020 an die beiden Mieter Robert Bosch GmbH und das Gastronomie- und Catering-Unternehmen Aramark übergeben. Die von Aramark angemieteten Flächen wurden Mitte Juli in Betrieb genommen und bieten seitdem den im Objekt tätigen Angestellten wie auch deren Gästen ein umfangreiches Gastronomieangebot.

Beim Campusareal in Ottobrunn geht es planmäßig voran

Eine weitere wegweisende Vermietung – mitten im ersten Lockdown im Frühjahr 2020 – ging an den Raketenhersteller Isar Aerospace Technologies GmbH in Ottobrunn. Das ortsansässige Start-up-Unternehmen hat 4.500 m² Hallen- und Bürofläche angemietet und will das Areal zur Produktion von Trägerraketen sowie zum Test neuer Prototypen nutzen. Wir sind davon überzeugt, dass die Attraktivität des Standorts in den kommenden Jahren weiter steigen und Ottobrunn im direkten Umfeld von München noch interessanter für unterschiedlichste Assetklassen wird. Wir haben mit unserer Entscheidung für die Entwicklung des 85.000 m² umfassenden Gewerbegebiets am Finsinger Feld in Ottobrunn richtig gelegen. Nach dem Ankauf des ersten Teilgrundstücks mit mehr als 43.500 m² und einem Investitionsvolumen von rund 160 Mio. Euro 2019 haben wir daher auch wie geplant 2020 das zweite Teilgrundstück von mehr als 41.000 m² erworben, um die Entwicklung eines Campusareals voranzutreiben, das Gewerbe und weitere Nutzungsarten miteinander vereint. Insgesamt beläuft sich unsere Projektpipeline damit aktuell auf mehr als 1,6 Mrd. Euro.

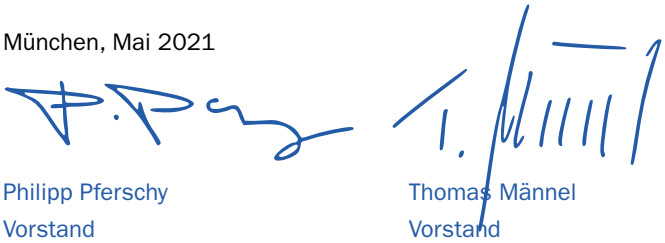
Eine der wichtigsten Transaktionen war für uns der Verkauf der Logistikimmobilie „Erfurt II“, die wir selbst entwickelt und langfristig an den Online-Giganten Amazon vermietet haben. Das Closing fand im März statt. Mit dem Verkauf dieses Objekts schließen wir die nächste Projektentwicklung in Erfurt erfolgreich ab.

Neue Herausforderung: Entwicklung eines Stadtquartiers in Reutlingen

Besonders erfreulich war der Zuschlag zum Ankauf des Areals der einstigen Textilfabrik Heinzelmann in Reutlingen. Nachdem das Gelände über Jahre hinweg brach lag, hat sich die GIEAG im Rahmen eines Investorenwettbewerbs mit ihren Vorstellungen zu der künftigen wegweisenden Quartiersentwicklung durchsetzen können. Und so wird im Zentrum der Reutlinger Oststadt ein autofreies Quartier Realität werden, das einen vielfältigen Mix aus Wohnen und Gewerbe auf rund 16.000 m² umfasst. Der historische Kontext und die denkmalgeschützten Bereiche des Areals fordern uns als Projektentwickler in besonderem Maße. Wir werden uns dieser Herausforderung mit Freuden stellen und im Team Veränderungen wagen und uns vielleicht dabei auch neu erfinden. Die Erfahrungen der jüngsten Vergangenheit haben uns bewiesen, dass das möglich und manchmal auch notwendig ist.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, wir möchten Ihnen sehr herzlich für das unserem Unternehmen entgegengebrachte Vertrauen danken. Wir sind fest davon überzeugt, dass GIEAG ein attraktives Immobilienportfolio und eine Erfolg versprechende Wachstumsstrategie vorzuweisen hat. Unser Dank gilt zudem unseren Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit, unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement, ihr Vertrauen und ihre Loyalität in diesen nicht ganz gewöhnlichen Zeiten und all jenen, welche die Entwicklung dieses Unternehmens interessiert begleitet haben und weiterhin begleiten. Bleiben Sie zuversichtlich, wir bleiben es auch.

München, Mai 2021



Philipp Pferschy
Vorstand

Thomas Männel
Vorstand

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Trotz der inzwischen seit mehr als einem Jahr andauernden Corona-Pandemie zeigt sich der Immobilieninvestmentmarkt robust. 2020 wurden deutschlandweit 79,2 Mrd. Euro investiert. Das sind nur 5,5 % weniger als im Rekordjahr 2019 und damit das zweitbeste Ergebnis seit Aufzeichnungsbeginn. Vor allem im vierten Quartal legten Anleger gut 23 Mrd. Euro in Immobilien an. Für den Immobiliendienstleisters CBRE sind diese Zahlen Ausdruck für das starke Vertrauen der Investoren in die deutsche Wirtschaft und den hiesigen Immobilieninvestmentmarkt.[1]

Das spiegelt auch der aktuelle bulwiengesa-Immobilienindex wider, der seit 1975 die Immobilienpreisentwicklung in Deutschland beschreibt und für 2020 das 16. Jahr in Folge steigende Immobilienpreise ausmacht. Hat sich zwar das Preiswachstum im Corona-Jahr verringert, liegt der Gesamtindex aller Assetklassen immer noch bei einem Plus von 3,6 %.[2]

Vor allem der Wohnungsmarkt erwies sich als krisensicher und wachstumsstark. So verteuerten sich Reihenhäuser um durchschnittlich 7,5 %, Grundstückspreise für Einfamilienhäuser und Neubau-Eigentumswohnungen um je 5,8 %. Selbst die Mieten zogen an: im Neubau um 3,4 % und im Bestand um 2,3 %. Weiterhin angespannte Mietwohnungsmärkte in den Ballungsräumen, niedrige Hypothekenzinsen sowie geringe Fertigstellungszahlen bei Neubauten werden auch künftig für moderates Miet- und Kaufpreiswachstum sorgen, so die Researcher von bulwiengesa.

Auf dem Gewerbeimmobilienmarkt reagierten vor allem die Preise für Grundstücke auf die große Logistik-Nachfrage infolge des verstärkten Online-Handels. Während des Lockdowns wuchs der Bereich E-Commerce um rund 15 %. Der Gewerbeimmobilien-Index von bulwiengesa dokumentiert diese Entwicklung mit Steigerungen von Flächenpreisen mit 4,5 %.

Büroimmobilien blieben mit einem Anteil von 35 % (27,6 Mrd. Euro) auch 2020 das Maß aller Dinge für Investoren. Vermehrtes Homeoffice und Remote Working haben daran nichts geändert. Allerdings orientieren sich Anleger noch stärker in Richtung Core- und Core-Plus-Objekte in etablierten Lagen, aber auch in wertstabile regionale Zentren und B-Standorte.

Diese Zahlen von CBRE werden durch die Angaben von Colliers International bestätigt: 2020 wurden in deutschen B- und C-Städten Büroimmobilien im Wert von fast 4,5 Mrd. Euro gehandelt, was dem zweithöchsten jemals registrierten Wert entspricht. Sowohl Liquiditätsdruck als auch Renditekompression in A-Städten wie etwa München, Frankfurt am Main und Köln führen dazu, dass sich Investoren auch künftig in B- und C-Städten nach Anlageobjekten umsehen, so Colliers International. Voraussetzung dafür: bedarfsgerechte Bautätigkeit mit hohen Vorvermietungsquoten und sehr niedrigen Leerstandsquoten.[3]

1 CBRE Pressemitteilung vom 8.1.2021 (https://news.cbre.de/deutscher-immobilieninvestmentmarkt-trotzt-corona)
2 bulwiengesa Immobilienindex vom 28.1.2021 (https://www.bulwiengesa.de/sites/default/files/bulwiengesa_immobilienindex_pm_2021_dt_0.pdf)
3 Colliers International (https://www.colliers.de/presse/bueroinvestments-in-bc-staedten-legen-trotz-krise-gegenueber-erstem-halbjahr-zu/)

GIEAG AM KAPITALMARKT 2020

Das Börsenjahr 2020 war eines der turbulentesten in der Geschichte des DAX. Dennoch konnte der deutsche Aktienindex am Ende des Jahres mit einem Plus von 3,5 % und einem Stand von 13.728 Punkten abschließen. Trotz des zwischenzeitlichen Börsen-Crashs zu Beginn der Pandemie im Frühjahr kam auch der M-DAX auf plus 8,8 % sowie der S-DAX auf plus 18 %. Mit diesen Ergebnissen war zu Beginn der Corona-Krise nicht unbedingt zu rechnen. Doch die expansive Geldpolitik der großen Notenbanken, die relativ stabile Entwicklung der Industrie sowie die rasche Corona-Impfstoffentwicklung hellten die trübe Stimmung an der Börse schnell wieder auf.

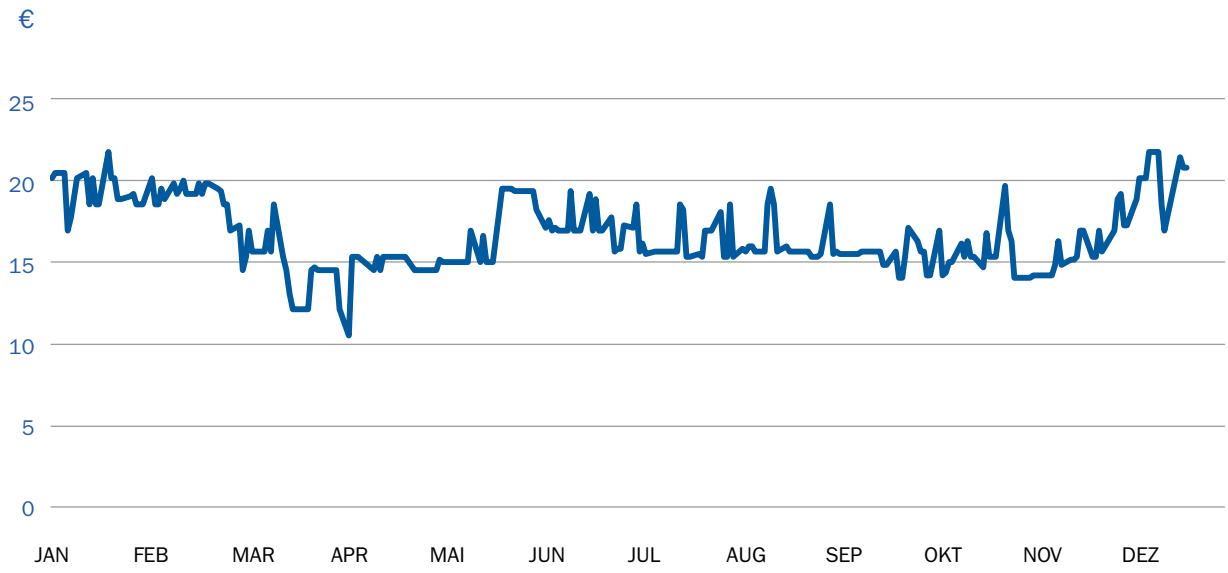
Am Rosenmontag (24. Februar) begann der steile Abstieg des DAX, hier beispielhaft als Barometer des deutschen Aktienmarktes genannt, und beendete seine Talfahrt drei Wochen später am 16. März bei 8.255 Punkten. Sechs Tage danach lernten die Deutschen erstmals, was ein Lockdown ist. Geschäfte und Grenzen wurden geschlossen, Lieferketten der Unternehmen unterbrochen, und die Sorge vor Liquiditätsengpässen wuchs stetig. Optimistischer wurden Aktionäre erst, als die Bundesregierung ein „Corona-Hilfspaket“ in Höhe von 130 Mrd. Euro ankündigte. Der DAX kletterte daraufhin bis zum 8. April um 25 %.

Positive Signale kamen auch aus den USA, die im Frühjahr insgesamt 2,7 Bio. US-Dollar als Konjunkturpaket auf den Weg brachten und zum Jahresende die Hilfsmaßnahmen um weitere 900 Mrd. US-Dollar aufstockten. Auch die gewonnene Wahl von Joe Biden zum US-Präsidenten spielte bei der Erholung der Börsenkurse eine Rolle. Inzwischen ist der DAX wieder auf Höhenflug. Zum einen, weil die Dax-Unternehmen 2020 geringere Umsatz- und Gewinneinbußen hinnehmen mussten als ursprünglich befürchtet. Zum anderen steigert die Aussicht auf eine weitgehend geimpfte Bevölkerung im Sommer schon jetzt die Börsenkurse. Analysten erwarten Gewinnsteigerungen aus dem Leitindex um 30 % und für 2022 einen „Post-Corona-Boom“.

Die Aktie der GIEAG Immobilien AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr um 2,0 % zugelegt. Im Jahresverlauf machte sich auch das Auf und Ab des gesamten Börsenjahres bemerkbar. Nach einem Start bei 19,00 Euro im Januar – als Corona gefühlt noch in weiter Ferne lag – gab der Wert im Laufe des Frühjahrs nach und pendelte sich bei 16,50 Euro ein. Zum Jahresende erholte sich der Kurs und konnte die Marke von 20 Euro überschreiten (Schlussstand: 20,40 Euro).

Erstmals in ihrer Unternehmensgeschichte hat die GIEAG Immobilien AG im vergangenen Jahr ihre Halbjahreskonzernzahlen (Stand: 30. Juni 2020) veröffentlicht. Demnach lag der Konzernüberschuss für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2020 nach Steuern bei 12,9 Mio. Euro. Aufgrund dieser positiven Entwicklung wurde auf der ordentlichen Hauptversammlung der GIEAG Immobilien AG am 22. Dezember 2020 eine Dividendenausschüttung von 0,80 Euro pro Aktie für das Geschäftsjahr 2019 beschlossen.

KURSENTWICKLUNG DER GIEAG 2020



DATEN ZUR AKTIE

WKN	549227
ISIN	DE0005492276
Börsenkürzel	2GI
Börsensegment	m:access der Börse München
Gesamtzahl der Aktien	4.200.000 Stückaktien
Höhe des Grundkapitals	4.200.000,00 EUR
Aktionärsstruktur	92,9 % Gründerfamilie
	1,1 % eigene Aktien
	6,0 % Streubesitz
Erstnotiz Börse München	15. Dezember 2014
Tief/Hoch 2020	14,00 EUR/21,00 EUR

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch im Geschäftsjahr 2020 hat der Aufsichtsrat seine nach Gesetz und Satzung ihm obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Hierzu fanden neun Sitzungen des Aufsichtsrats in Form von Präsenzterminen und Telefon- oder Videokonferenzen statt. An den neun 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 allgemeinen wirtschaftlichen Umfelds.

Der Aufsichtsrat hat keine Ausschüsse gebildet.

JAHRESABSCHLUSSPRÜFUNG

Der Abschlussprüfer, die LKC TREUBEG mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Grünwald, hat den Jahresabschluss der GIEAG Immobilien AG zum 31. Dezember 2020 für das Geschäftsjahr 2020 geprüft und am 30. April 2021 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Unterlagen und der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrats vor.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 in seiner Sitzung am 3. Mai 2021 mit dem Abschlussprüfer ausführlich behandelt. Der Abschlussprüfer hat dabei über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss eingehend geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung und den Erläuterungen des Abschlussprüfers erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss. Er stimmt dem Ergebnis der Prüfung zu und billigt den Jahresabschluss durch Beschluss vom 3. Mai 2021 mit einer Bilanzsumme von 94.711.462,17 Euro, einem Jahresüberschuss von 115.864,51 Euro und einem Bilanzgewinn von EUR 32.694.371,01 Euro. Damit ist der Jahresabschluss festgestellt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands stimmt er zu.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstands und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für ihre Leistungen und ihr Engagement im Geschäftsjahr 2020. In diesen Dank an die Mitarbeiter bezieht er ausdrücklich auch die ersten Monate des neuen Jahres ein, die auch für die rechtzeitige Erstellung des Jahresabschlusses eine Herausforderung waren.

München, im Mai 2021

für den Aufsichtsrat
Dr. Oscar Kienzle, Vorsitzender

GIEAG Büro, München

KONZERNLAGEBERICHT JAHRESKONZERNABSCHLUSS 2020

Grundlagen des Konzerns **14**
- Geschäftsmodell 14
- Konzernstrategie 14
- Organisationsstruktur 14
  - Rechtliche Konzernstruktur 14
  - Geschäftsfelder 15

Wirtschaftsbericht **16**
- Wirtschaftliches Umfeld 16
- Geschäftsverlauf 17
- Wirtschaftliche Lage 21
  - Gesamtaussage des Vorstands 21
  - Ertragslage des Konzerns 21
  - Vermögenslage des Konzerns 23
  - Finanzlage des Konzerns 24

Entwicklung der Chancen und Risiken **24**
- Management der Chancen und Risiken 24
- Chancen 25
  - Marktchancen 25
  - Chancen aufgrund der flachen Entscheidungshierarchie 25
- Risiken 25
  - Konjunktur- und Finanzmarktrisiken 25
  - Zinsänderungsrisiko 26
  - Finanzierungs- und Liquiditätsrisiko 26
  - Projektentwicklungs- und Baurisiko 26
  - Miet- und Forderungsausfallrisiko 27
  - Personal- und Organisationsrisiken 27
- Gesamtbetrachtung der Chancen und Risiken 28

Prognosebericht **28**
- Künftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen 28
- Strategische Ausrichtung 29
- Erwartete Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage 30

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1.1 GESCHÄFTSMODELL

GIEAG Immobilien AG[1] ist eine familiengeführte Münchener Immobilienaktiengesellschaft. Die Aktien der GIEAG Immobilien AG werden an der Börse München gehandelt. Das Experten-Team der GIEAG ist dabei Garant für innovative und zukunftsweisende Konzepte.[2] Durch die Verbindung der drei Assetklassen Büro, Logistik und Wohnen – und der zwei Leistungsbereiche Entwicklung und Bestandshaltung – bietet das Unternehmen eine im Markt einzigartige Stabilität.[3] So entwickelte und optimierte die GIEAG Immobilien AG in den vergangenen 21 Jahren eine Vielzahl von Immobilienprojekten mit Flächen von 1.500 m² bis 145.000 m² bei einer Einzelinvestitionssumme von bis zu 150 Mio. Euro. Partnerschaftlichkeit, Beharrlichkeit, Transaktionssicherheit und Schnelligkeit sind für die GIEAG die Basis einer nachhaltigen 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 der Wohnimmobilien.

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

1.2. KONZERNSTRATEGIE

Werte schaffen auf solidem Fundament[5] – der strategische Ansatz von GIEAG ruht auf drei Säulen: der integrierten Projektentwicklung von A bis Z, der Verbindung einer schlanken Organisationsstruktur mit stabilen, langjährigen Partnerschaften und dem Engagement als Bestandshalter von Wohnimmobilien mit besonderem Entwicklungspotenzial.

Projektentwicklung und Bestandshaltung unter einem Dach: GIEAG entwickelt Gewerbe- und Wohnimmobilien aus einer Hand – von der Konzeption über die Finanzierung, Akquisition, Projektsteuerung und Vermarktung bis zum Verkauf. Dieser integrierte Ansatz ermöglicht Wertschöpfung auf höchstem 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 ermöglicht GIEAG, schnell und unmittelbar auf die Veränderungen des Markts 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 Tätigkeit als Projektentwickler agiert GIEAG auch als Bestandshalter ausgewählter Immobilien mit langfristigen Entwicklungspotenzialen. Das Bestandsportfolio sorgt für konstanten Cashflow. Durch diese erhöhte Liquidität ist GIEAG in der Lage, Schwankungen besser abzufedern und zusätzliche Handlungsspielräume zu nutzen.

1.3. ORGANISATIONSSTRUKTUR

1.3.1. Rechtliche Konzernstruktur

Die GIEAG Immobilien AG ist die strategische Management- und Finanzholdinggesellschaft der GIEAG. Die sich in Bearbeitung und im Bestand befindlichen Immobilien im Bereich der Projektentwicklung und im Bereich der

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

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 Servicedienstleisrungsfunktionen 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 selbst beschäftigen aktuell keine Mitarbeiter; Ausnahme hiervon sind Facility-Management-Stellen bei bestandshaltenden Tochter-/Projektgesellschaften. Insofern führt die GIEAG Immobilien AG das operative Immobiliengeschäft für den Konzern in allen wesentlichen Bereichen.

Zur Optimierung der Zusammenarbeit setzt GIEAG hierbei auf eine schlanke Organisation und beschäftigte im Durchschnitt im Berichtsjahr ca. 36 Mitarbeiter, die rund 27 Vollzeitäquivalenten entsprechen. Unter den Mitarbeitern befinden sich sowohl leitende Funktionen in den Bereichen der Projektentwicklung, der Unternehmenssteuerung und/oder auch des Asset-Managements, als auch Mitarbeiter im Bereich der Hausverwaltung, der Technik und der kaufmännischen Abteilung. GIEAG hat ihren Stammsitz in München sowie weitere Büros in Oberhaching-Deisenhofen, Speicher, Stuttgart und Gaggenau sowie Projektbüros in Karlsruhe und Baumholder.

GIEAG ist nach dem Aktiengesetz keine börsennotierte Gesellschaft und unterliegt nicht den Regelungen nach § 161 AktG. Zur Einhaltung entsprechender Regelungen ist GIEAG nicht verpflichtet und wendet sie daher nicht an. GIEAG ist im m:access der Börse München unter der Wertpapierkennnummer 549227 gelistet. Am 3. Juli 2016 trat die Marktmissbrauchsverordnung in Kraft, deren Regelungen in allen EU-Mitgliedsstaaten unmittelbar auch für den Freiverkehr gelten.

1.3.2. Geschäftsfelder

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

Zum einen konzentriert sich GIEAG auf die Projektentwicklung von gewerblich und wohnlich genutzten Immobilien. Der strategische Fokus liegt auf der Entwicklung von Büro-, Logistik- und Wohngebäuden. Entwickelt werden sowohl Neubauprojekte als auch Revitalisierungsprojekte bei Teilprojektvolumina im Bereich zwischen 15 bis 150 Mio. Euro Gesamtinvestitionskosten pro (Teil-) Projekt, wobei die Investitionskosten pro Gesamtprojekt teilweise deutlich darüber hinausgehen. Aktuell entwickeln wir hierbei Projekte in den Assetklassen Büro und Wohnen in den Metropolregionen München, Stuttgart und Karlsruhe. An den Standorten verfügt GIEAG über ein sehr gutes und gewachsenes Netzwerk an Partnern und Marktteilnehmern, um entwicklungsfähige Grundstücke zu erwerben, zu entwickeln und zu verwerten. Insbesondere im Bereich der Büro- und Wohnimmobilien ist eine genaue Kenntnis der Mikrolagen entscheidend, um Risikofaktoren bei einer Vermarktung der entwickelten Immobilie in einer späteren Projektphase zu reduzieren. Im Bereich der Logistikimmobilien baut und plant GIEAG derzeit Projekte an den Standorten Erfurt und Leipzig, wobei hierbei insbesondere der Zugang zur Speditions- und Logistikdienstleistungsbranche entscheidend ist. Grundsätzlich projektiert GIEAG Logistikimmobilien in ganz Deutschland.

Zum anderen konzentriert sich GIEAG auf die Bestandshaltung und -entwicklung von Wohnimmobilien mit Entwicklungspotenzialen. Potenziale werden hierbei im Vorfeld von Akquisitionen, bei Mieterträgen, Nachverdichtungsgrundstücken oder auch bei Sanierungsthemen erkannt und eingestellt. Es handelt sich hierbei um

Entwicklungspotenziale im Bestand, welche mittel- bis langfristig durch ein sehr aktives Asset- und Property-Management von GIEAG gehoben werden. Die Projektvolumina bewegen sich zwischen 10 und 35 Mio. Euro, wobei hierbei Standorte in ganz Deutschland betrachtet werden; GIEAG konzentriert sich bei aktuellen Projekten auf Süddeutschland. Es handelt sich bei den Projekten in der Regel um Mehrfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser, Wohnanlagen oder auch Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften sowie Mieter mit einem mittleren bis niedrigen Einkommen. GIEAG konzentriert sich somit gezielt auf Wohnimmobilien mit bezahlbarem Wohnraum in marktgängiger Qualität und Ausstattung.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

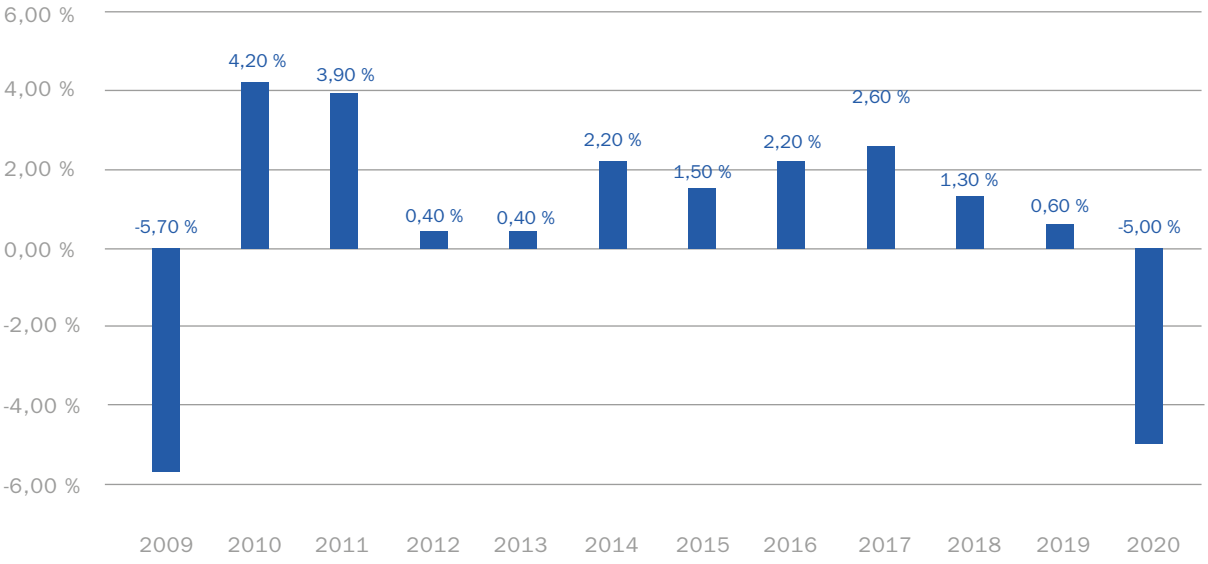
2.1. WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Die wirtschaftliche und konjunkturelle Lage in Deutschland im Jahr 2020 war gekennzeichnet durch die Folgen der COVID-19-Pandemie und ein negatives Wirtschaftswachstum, welches im Verlauf des Jahres jedoch wieder etwas Tritt gefasst hat. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war laut Berechnungen des Statistischen Bundesamts im Jahr 2020 um 5,0 % niedriger als im Jahr 2019. Das war nach zehn Jahren eines kontinuierlichen, jedoch zuletzt sich abschwächenden Wirtschaftswachstums (2019: 0,6 %) der erste Rückgang auf Jahressicht. Die deutsche Wirtschaft geriet somit in eine Rezession, vergleichbar mit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009, die einen konjunkturellen Einbruch von 5,7 % für 2009 verzeichnete. Doch „anders als während der Finanz- und Wirtschaftskrise, als der gesamte Konsum die Wirtschaft stützte, gingen die privaten Konsumausgaben im Jahr 2020 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 6,0 % zurück und damit so stark wie noch nie“, stellt das Statistische Bundesamt fest[9].

Wesentlich positivere Wachstumsimpulse zum Bruttoinlandsprodukt 2020 kamen hingegen aus den staatlichen Konsumausgaben mit einem preisbereinigten Anstieg von 3,4 %. Aber auch die Bauinvestitionen legten entgegen dem Trend um 1,5 % zu. Ausrüstungsinvestitionen – das sind vor allem diejenigen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurden im Jahr 2020 wiederum preisbereinigt 12,5 % weniger getätigt als im Jahr 2019.

Die zuletzt vielfältigen weltwirtschaftlichen Risiken haben im Laufe des Jahres 2020 weiter deutlich an Bedeutung gewonnen, standen aber ausnahmslos im Schatten

ENTWICKLUNG DES BIP IN DEUTSCHLAND BIS 2020



Quelle: „Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Bruttoinlandsprodukt 2020 vom 14.01.21, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2021/BIP2020/pm-bip.pdf“

der Corona-Pandemie. Die Europäische Kommission hält im jüngsten Economic Forecast fest, dass die Weltwirtschaftsleistung hauptsächlich pandemiebedingt um 4,3 % rückläufig war (vorläufige Zahlen).[10] Auch im Euroraum hat sich das Wirtschaftswachstum im Jahr 2020 um 7,8 % verringert: Nach Angaben der Europäischen Kommission fiel der BIP-Rückgang 2020 insgesamt mit 7,4 % im gesamten Euroraum stärker als nur in Deutschland.[11]

In Konsequenz wurde auch der deutsche Außenhandel von der Corona-Pandemie getroffen: Die Exporte und Importe von Waren und Dienstleistungen gingen zum ersten Mal seit 2011 zurück, die Exporte preisbereinigt um 9,9 %, die Importe um 8,6 %.[12]

Der Wachstumstrend an den deutschen Immobilieninvestmentmärkten erlebte im Jahr 2020 ebenfalls einen Einbruch. Mit insgesamt 79,2 Mrd. Euro ging das Transaktionsvolumen an den deutschen Investmentmärkten gegenüber dem Rekord-Vorjahr um 5,5 % zurück.[13] Dennoch bleibt es das zweitbeste Ergebnis seit Aufzeichnungsbeginn. Deutschland bleibt für nationale und internationale Investoren weiterhin interessant. Besonders wichtig für den Markt ist, dass das vierte Quartal das dritte Quartal um 69 % übertraf. Eine deutliche Erholung ist somit bereits erkennbar. Dies drückt sich auch im bulwiengesa-Immobilienindex aus, der seit 1975 die Preisentwicklung auf dem deutschen Immobilienmarkt abbildet. Der Index hält fest, dass sich die Immobilienpreise trotz des Wirtschaftseinbruchs um 3,6 % erhöht haben. Damit steigt der bulwiengesa-Immobilienindex ununterbrochen seit 16 Jahren. 2019 stieg der Index allerdings noch um insgesamt 5,2 %, womit sich der Preisanstieg zumindest abgeschwächt hat.[14]

Die Preise am Wohnungsmarkt stiegen zwar mit 5,0 % weiter an, jedoch fiel das Wachstum im Vergleich zum Vorjahr (+5,8 %) ebenfalls geringer aus. Für Gewerbeimmobilien stieg der Index im Vergleich um 0,7 %. Besonders das Segment der Büroimmobilien war in den vergangenen Jahren Preistreiber.

Die Corona-Pandemie bremste den Büroimmobilienmarkt stark durch Homeoffice und Expansionsstopp. Das hatte zur Folge, dass die Büromieten in Citylage durchschnittlich erstmals seit 2009 um 0,8 % leicht sanken. Ausschlaggebend hierfür war, dass eine Vor-Ort-Vermietung nur noch eingeschränkt möglich war. Bulwiengesa hält fest: Der Büroflächenumsatz verringerte sich 2020 um 28,3 %.

Mit einem Gesamtvolumen von 59 Mrd. Euro wurde nach Zahlen des Beratungsunternehmens Savills ein Rückgang von 20 % gegenüber dem Vorjahr gemessen.[15]

2.2. GESCHÄFTSVERLAUF

GIEAG hat im Jahr 2020 auf Ebene der Projekte einen Großteil der geplanten Teilziele erreichen können. Es konnten aussichtsreiche und vielversprechende Projekte gestartet, bestehende Entwicklungen deutlich vorangetrieben und wesentliche Verkaufstransaktionen erfolgreich abgeschlossen werden.

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

---

9 Destatis, Pressemitteilung vom 14. Januar 2021 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2021/BIP2020/pm-bip.pdf (08.06.2021)
10 Europäische Kommission, Pressemitteilung vom 05. November 2020 https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/economy-finance/ecfin_forecast_autumn_2020_overview_en.pdf (08.06.2021)
11 Europäische Kommission, Pressemitteilung vom 05. November 2020 https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/economy-finance/ecfin_forecast_autumn_2020_overview_en.pdf (08.06.2021)
12 Destatis, Pressemitteilung vom 14. Januar 2021 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2021/BIP2020/pm-bip.pdf (08.06.2021)
13 CBRE, Pressemitteilung vom 08. Januar 2021 https://news.cbre.de/deutscher-immobilieninvestmentmarkt-trotzt-corona/ (08.06.2021)
14 bulwiengesa, Pressemitteilung vom 28. Januar 2021 https://www.bulwiengesa.de/sites/default/files/bulwiengesa_immobilienindex_pm_2021_dt_0.pdf (08.06.2021)
15 Savills, Pressemitteilung vom 08. Januar 2021 https://www.savills.de/insight-and-opinion/savills-news/308953/gewerbeinvestmentmarkt-deutschland-2020 (08.06.2021)

Bei einigen Projekten ergaben sich aber auch zeitliche Verschiebungen beziehungsweise notwendige Anpassungen auf strategischer Ebene, wodurch die selbst gesetzten operativen Ziele in den Projekten nicht oder nicht vollständig erreicht werden konnten. Wirtschaftlich war das Geschäftsjahr 2020 für die Gesellschaft sehr positiv. Die realisierten Projektverkäufe führten zu hohen Verkaufsumsätzen und dadurch zu einem positiven Konzernüberschuss, siehe hierzu 2.3 Wirtschaftliche Lage.

Das Team wurde im Bereich des Projektmanagements und im technischen Bereich mit neuen Mitarbeitern verstärkt, ebenso in der Projektentwicklung und der Projekt- und Teamassistenz.

Wir dürfen zurückblicken auf einen sehr herausfordernden, aber auch wirtschaftlich sehr erfolgreichen Geschäftsverlauf 2020:

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

- Unser Projekt „Kwartier“ in Karlsruhe an der Philipp-Reis-Straße mit ca. 19.480 m² Grundstücksfläche hat sich auch im Geschäftsjahr 2020 weiter sehr positiv entwickelt. Nach Abschluss des ersten Abschnitts der Projektentwicklung mit dem Technikgebäude wurde nach Abschluss der Gesamtkonzeptionierung des Areals bereits mit dem zweiten Abschnitt der Projektentwicklung, dem Umbau und der vollständigen Revitalisierung des sogenannten Verwaltungsgebäudes für den Mieter Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), begonnen. Die gesamten Arbeiten verliefen planmäßig und wurden Anfang des dritten Quartals 2020 abgeschlossen. Auch der dritte Teil der Projektentwicklung, der Neubau von ca. 220 Mietwohnungen, verlief weitestgehend plangemäß. Die im Rahmen der Mehrfachbeauftragung – ähnlich einem Architekturwettbewerb – ausgewählte Gesamtplanung wurde weiter verfolgt und weitere wurden vorangebracht. Die anfangs komplexen baurechtlichen Diskussionen mit der Baurechtsbehörde der Stadt Karlsruhe konnten erfolgreich geführt und abgeschlossen werden. Die Maßnahmen zur baulichen und planerischen Umsetzung laufen planmäßig, der Bauantrag wurde bereits eingereicht, und mit der Baugenehmigung und dem damit verbundenen Beginn der Arbeiten ist im vierten Quartal 2021 zu rechnen. Mit dem Globalmieter im Technikgebäude, der GMG der Telekom, werden bereits weit vor Ablauf der eigentlichen Mietvertragslaufzeit Gespräche im Hinblick auf eine langfristige Mietvertragsverlängerung geführt. Mit einem diesbezüglichen Abschluss wird noch 2021 gerechnet.

- Das Projekt „Erfurt II“, welches 2019 im Rahmen eines strukturierten Verkaufsverfahrens an einen von AEW Europe verwalteten Spezialfonds erfolgreich veräußert wurde, konnte sodann im März des Geschäftsjahres an den Käufer übergeben werden. Zeitgleich erfolgten entsprechend die Kaufpreiszahlung sowie die Ergebnisrealisierung. Im Rahmen der Transaktion wurden noch einige wenige Übergabemängel beseitigt, sodass das Objekt schlussendlich nahezu mängelfrei an den Käufer übergeben werden konnte. Der Verkauf trägt im Wesentlichen zum positiven Ergebnis des Geschäftsjahres 2020 bei.

- Projekt Ottobrunn, Finsinger Feld: GIEAG entwickelt am Finsinger Feld in Ottobrunn bei München ein rund 85.000 m² großes Grundstück. In einem ersten Schritt haben wir nun das westliche Teilgrundstück mit mehr als 43.500 m² angekauft und Ende 2020 erfolgte dann die kaufvertragliche Vereinbarung zum Ankauf des zweiten Teilgrundstücks mit einer Größe von mehr als 41.000 m². Beide Teilareale sind derzeit partiell bebaut; eine Zwischennutzung der bestehenden Büro- und Hallenflächen ist mit der Anmietung durch den Verkäufer selbst und einem Technologieunternehmen bereits gefunden. Wir entwickeln das Gesamtareal hin zu einem modernen, nachhaltigen, integrierten Campusareal, das Büro, Gewerbe und weitere Nutzungsarten vereint. Zielnutzer und -mieter sind Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen beispielsweise aus der Luft- und Raumfahrt, die einen modernen und flexiblen Standort für ihre sich teils veränderten Flächenbedürfnisse suchen. Im Berichtszeitraum konnte das Projekt wesentlich in den Bereichen Masterplanung, techni-

sche Masterplanung, verkehrliche Erschließung und Baurecht vorangetrieben werden. Hierzu wurde ein privater Architekturwettbewerb in Form einer Mehrfachbeauftragung in enger Abstimmung mit der Gemeinde Ottobrunn durchgeführt.

- Das Projekt MAYLIVING und MAYOFFICE (Wohnen und Büro) am Pragsattel in Stuttgart hat sich auch im Geschäftsjahr nach einer coronabedingten Bauverzögerung, positiv und erfolgreich weiterentwickelt. Die bauliche Umsetzung verlief sodann wieder planmäßig. Weitere Mietverträge mit Büronutzern, u. a. dem Notariat Stoye-Benk/Luy wurden geschlossen und für weitere Anmietungen standen und stehen wir bei den Restflächen in konkreten Verhandlungen mit unterschiedlichen Nutzern. Der Verkauf der Eigentumswohnungen schritt ebenso weiterhin positiv voran, und so konnten bis zum Jahresende 60 von insgesamt 67 Wohneinheiten veräußert oder verbindlich reserviert werden. Die Fertigstellung und Übergabe der Wohnungen ist für das zweite und vierte Quartal 2021 vorgesehen. Die Mieteinheiten wurden in Teilen bereits bezogen beziehungsweise befinden sich im Endausbau. Der Büroteil konnte erfolgreich als Forward-Sale an einen Spezialfonds im Geschäftsjahr veräußert werden und mit der Gesamtfertigstellung und der Übergabe an den Käufer ist im dritten Quartal 2021 zu rechnen.

- Das Projekt in Geretsried („Kirschgarten“) besteht aus vier Baukörpern beziehungsweise Punkthäusern aus 68 Eigentumswohnungen sowie 30 staatlich geförderten Mieteinheiten. Die Baumaßnahme wurde im Geschäftsjahr vollständig fertiggestellt. Der Verkauf der Eigentumswohnungen wurde erfolgreich durchgeführt und alle Wohnungen wurden an die Eigentümer übergeben. Die bauliche Umsetzung im Bereich des Gemeinschaftseigentums wurde ebenfalls vollständig umgesetzt. Ein entsprechender Ergebnisbeitrag nach dem Verkauf, der Fertigstellung und der Übergabe konnte sodann im Berichtsjahr verbucht werden und trägt zum positiven Konzernüberschuss bei. Der Verkaufsprozess für die weiteren 30 Mieteinheiten – welche bereits vollständig entsprechend den Förderbestimmungen vermietet sind – im sozialen und durch den Freistaat Bayern geförderten Wohnungsbau (Projekt „Süd. Leben“) wurde noch nicht zu Ende gebracht; der Verkaufsprozess verzögerte sich aufgrund von baulichen und rechtlichen Themen. Bis zum Geschäftsjahresende konnte mit dem potenziellen Käufer bereits intensiv verhandelt werden. Mit einem diesbezüglichen Abschluss ist im dritten Quartal 2021 zu rechnen.

- Das Projekt „Gerlingen Work“ in Gerlingen bei Stuttgart, welches zusammen mit einem Partner entwickelt wird, wurde ebenfalls erfolgreich weitergeführt. Die restlichen Baufertigstellungs-, Mängelbeseitigungs- und Mieterausbauaktivitäten verliefen auch im Jahr 2020 – trotz Corona – weitestgehend planmäßig, wobei auch dort Baukostenerhöhungen aufgrund von veränderten Ausbauwünschen des Mieters und aufgrund von gestiegenen allgemeinen Baukosten hinzuzunehmen waren. Die Aktivitäten zur Vermietung der weiteren freien Flächen wurden intensiv betrieben, und so konnte im zweiten Bauabschnitt eine Teilfläche an die Firma SAP vermietet werden. Im Fokus steht aktuell die Vermietung der restlichen Mietflächen.

- Bei dem Projekt „Forstenrieder Allee“ in München handelt es sich um eine Mitte 2016 erworbene Wohnanlage in München-Forstenried. Projektziel war hierbei zunächst die Aufteilung in Wohneigentum. Aufgrund mehrerer baulicher und baurechtlicher Hindernisse konnte das Projektziel nicht erreicht werden; eine mehrfache Änderung der Projektstrategie wurde notwendig. Wir haben uns sodann im Berichtszeitraum entschieden, das Objekt zu entmieten und als Projekt mit Baugenehmigung mietfrei im Gesamten zu veräußern. Der entsprechende Verkaufsprozess wurde sodann Mitte 2020 gestartet; bis zum Geschäftsjahresende konnte mit einem möglichen Käufer bereits intensiv verhandelt werden. Ein Ergebnisbeitrag im Berichtszeitraum konnte nicht erreicht werden und wird entgegen der ursprünglichen Wirtschaftlichkeitsplanung aus Projektsicht auch nicht realisiert werden können.

- Bei dem Projekt „Mönchstraße“ in Stuttgart handelt es sich um eine im Jahr 2017 erworbene Wohnimmobilie mit 95 Einheiten mit dem ursprünglichen Projektziel einer Teilsanierung, Aufteilung und einem Abverkauf in einzelnen Einheiten. In der Folge ergab sich dann mehrfach die Notwendigkeit eines Strategiewechsels. Aus wirtschaftlichen, strategischen und auch aus Kapazitätsgründen haben wir uns Mitte 2020 entschieden, das Objekt im Gesamten an einen Endinvestor zu veräußern. Im Rahmen eines strukturierten Verkaufsprozesses wurde sodann ein institutioneller Investor gefunden. Nach einem intensiven Due-Diligence-Prozess konnte das Objekt Ende November 2020 veräußert werden. Der Eigentumsübergang sowie eine Reihe von Instandhaltungsmaßnahmen, Begutachtungen und Mängelbeseitigungen wurden für Anfang des Folgejahres vereinbart. Ein positiver Ergebnisbeitrag wird entgegen der ursprünglichen Wirtschaftlichkeitsplanung aus Projektsicht nicht realisiert werden können.

- Das sich bereits seit einigen Jahren in der Projektierung befindliche Projekt „Schkeuditz-Logistik“ am Leipziger Flughafen konnte 2020 weiter vorangetrieben werden. Das Grundstück mit ca. 260.000 m^2 befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Flughafen, direkt an der Bundesautobahn A 9 und verfügt über einen S-Bahn-Haltepunkt auf dem Grundstück. Im Berichtszeitraum konnten wesentliche gesellschaftsrechtliche Themen der niederländischen Projektgesellschaft geklärt werden und es konnte sodann eine sogenannte grenzüberschreitende, formwechselnde, länderübergreifende Sitzverlegung umgesetzt werden. Bei der Projektgesellschaft handelt es sich nunmehr um eine deutsche (werbende) GmbH. Wesentliche Fortschritte wurden insbesondere auch beim Ankauf der restlichen Teilgrundstücke erzielt, sodass im Berichtszeitraum nunmehr alle notwendigen Flurstücke im Eigentum der Projektgesellschaft sind. Es fanden sodann Folgegespräche mit der Stadt Schkeuditz für die Änderung des Bebauungsplans statt, und es wurden erste Voruntersuchungen und Planungen beauftragt.

- Für das Projekt Neckartalstraße 160–164 in Stuttgart wurde ein Konzept entwickelt, das für ein modernes und nachhaltiges Bürogebäude steht. Das Gebäude wurde so konzipiert, dass es für Single-Tenant- und Multi-Tenant-Mieter gleichermaßen Verwendung finden kann. Ein Planungsteam wurde für die Umsetzung des Konzeptes beauftragt. Die vorhandenen Bestandsgebäude sind für eine Zwischennutzung nicht mehr geeignet und werden im zweiten Quartal 2021 abgerissen. Mit den ersten Vertriebsvorbereitungen der Mietflächen wurde bereits begonnen. Der Baubeginn ist für das Jahr 2021 vorgesehen.

- Unser Bestandsprojekt in Rheinland-Pfalz, bestehend aus insgesamt 318 Wohneinheiten an drei Standorten in Speicher, Binsfeld und Baumholder, hat sich im Jahresverlauf grundsätzlich weiter positiv entwickelt. So konnte der Leerstand weiter reduziert werden. Die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den Wohneinheiten und den Außenanlagen sind weiterhin sehr umfangreich und überschreiten regelmäßig die budgetierten Kosten, sind aber andererseits notwendig und unumgänglich zur Vermietung der restlichen leer stehenden Einheiten. Mehrere Maßnahmen, um den Cashflow des Projektes zu verbessern, wurden eingeleitet, u. a. die Umstellung auf eine verbrauchsabhängige Nebenkostenabrechnung. Zum Jahresende betrug die Vermietungsquote 78,5 % (Portfolio GIEAG Projekt 100 GmbH) bzw. 89 % (GIEAG Projekt 110 GmbH).

- Ein wichtiges und zukunftsorientiertes Projekt für GIEAG befindet sich westlich von München in der Gemeinde Emmering im Landkreis Fürstenfeldbruck. Es handelt sich um eine Gewerbefläche von ca. 149.000 m^2, welche aktuell mehrheitlich als Automobil-Logistikfläche genutzt wird und vermietet ist. Auch im Jahr 2020 wurden die Aktivitäten zur Vorbereitung einer Nutzungsänderung/-anpassung des Grundstücks weiter intensiviert und vorangetrieben. Wesentlich ist hierbei auch die Koordination mit dem neuen Nachbareigentümer und die Abstimmung und Gleichschaltung der Interessenlage und der Kommunikation in Richtung der politischen

Entscheidungsträger. Parallel laufen darüber hinaus stetig Instandhaltungsmaßnahmen auf der Fläche, zum Beispiel die Vorbereitung zum Rückbau eines alten Schornsteins. Der Projekterfolg wird erst in einigen Jahren erkennbar sein und befindet sich derzeit noch in einer frühen Projektentwicklungsphase.

- Auf Basis der im Jahr 2017 eingeworbenen Finanzmittel konnte das Bestandsportfolio in Gaggenau, „Gaggenau I und II“ mit insgesamt 246 Wohneinheiten, im Geschäftsjahr weiter saniert und modernisiert werden. Die Vermietungsleistung war im vergangenen Geschäftsjahr wiederum sehr positiv und beständig, die Objekte waren meist voll vermietet. Im Rahmen des Ankaufs im Jahr 2010 wurde eine zehnjährige Veräußerungssperre mit den Verkäufern vereinbart. Nachdem diese Sperre nunmehr Anfang 2021 abläuft, haben wir uns entschieden, einen Teil – wie ursprünglich geplant – des Portfolios „Gaggenau II“ mit 25 Wohneinheiten zu veräußern. Entsprechende vorbereitende Maßnahmen wurden im Berichtszeitraum gestartet.

- Unser Objekt in Heidenheim in der Iglauer Str. 44 ist weiterhin nahezu voll vermietet. An Modernisierungsmaßnahmen wurde die Kabinenauskleidung der kleinen Aufzugsanlage durchgeführt, ansonsten erfolgten die üblichen Instandhaltungsmaßnahmen in den Wohnungen zur Aufrechterhaltung eines zeitgerechten baulichen Zustands. Die Vermietungsquote betrug Ende 2020 ca. 98 %.

- GIEAG hat seit einigen Jahren in Erbendorf im Landkreis Tirschenreuth eine Wohnanlage mit 55 Reihenhäusern im Bestand. Wir haben uns im Vorjahr entschieden, das Objekt gesamthaft zu veräußern und hierzu einen strukturierten Verkaufsprozess gestartet. Hintergrund der Verkaufsentscheidung war zum einen die zeitweise unsichere Interessenslage der eigentlichen Bewohner beziehungsweise Mieter der Objekte, den US-Streitkräften. Zum anderen konnten wir das Projektziel vollständig erreichen, weitere Wertschöpfungspotenziale aus der Vermietung waren für uns nicht mehr relevant. Im Berichtszeitraum liefen sodann mit mehreren potenziellen Kaufinteressenten Verhandlungen. Zum Ende des Jahres konnte nach einigen Vorbereitungen ein Kaufvertrag mit einer privaten Käufergruppe geschlossen werden. Die sehr positive Ergebniswirkung wird im ersten Halbjahr 2021 zu verbuchen sein.

- Der Ankauf des in Teilen unter Denkmalschutz stehenden innerstädtisch und sehr zentral gelegenen Heinzelmann-Areals in Reutlingen erfolgte nach dem gewonnenen Investorenwettbewerb auf Basis des Entwurfs der White Arkitekter aus Schweden im Dezember 2020. Im Rahmen einer Quartiersentwicklung entsteht in enger Abstimmung mit der Stadt Reutlingen auf ca. 16.000 m^2 BGF ein auch für die GIEAG zukunftsweisendes und identitätsstiftendes Projekt. Der Nutzungsmix umfasst neben Wohnen in unterschiedlicher Form auch Gewerbe, Coworking, Ateliers, Einzelhandels- und Gastronomieflächen, eingerahmt durch ein Freiraumkonzept mit Urban Gardening und grünen Dächern. Es werden Bestandsgebäude saniert und durch den Neubau von zwei frei stehenden Gebäuden in Holzbauweise erweitert. Das autofreie „smarte“ Quartier soll mit modernem Verkehrs-/Mobilitätskonzept ausgestattet und durch innovative, digitale Lösungen ergänzt werden. Die Teilnahme an der Internationalen Bauausstellung 2027 in Stuttgart und eine DGNB-Quartiers-Zertifizierung wird angestrebt.

2.3. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

2.3.1. Gesamtaussage des Vorstands

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

Aus der originären Geschäftstätigkeit ist ein Konzerngewinn von TEUR 15.928 zu verzeichnen. Hier zeigen sich realisierte Umsatzerlöse aus Projektverkäufen.

Die Bilanzsumme hat sich wegen der starken Zunahme der Bankbestände aufgrund der Projektverkäufe und der

Zunahme der Vorräte, des Eigenkapitals und der erhaltenen Anzahlungen für laufende Projekte um TEUR 50.695 erhöht.

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

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

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

2.3.2. Ertragslage des Konzerns

Die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2020 sind gegenüber dem Vorjahr (TEUR 9.623) um TEUR 72.368 auf TEUR 81.991 gestiegen. Die Umsatzerlöse setzen sich zusammen aus TEUR 25.881 aus dem Verkauf von Wohnungen und Stellplätzen, TEUR 43.600 aus dem Verkauf von Gewerbeeinheiten, TEUR 6.662 (Vj. TEUR 5.549) Erlöse aus der Vermietung von Wohnimmobilien und TEUR 5.635 (Vj. TEUR 3.952) aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien. Die Umsatzerlöse enthalten ferner TEUR 213 (Vj. TEUR 107) Erlöse aus diversen Weiterberechnungen und Dienstleistungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betrugen TEUR 900 (Vj. TEUR 1.533). Enthalten sind Erträge aus dem Verkauf von Wertpapieren des Umlaufvermögens in Höhe von TEUR 218 (Vj. TEUR ca. 415). Zudem konnten im Geschäftsjahr Konzerneinzelwertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von TEUR 46 (Vj. TEUR 524) ertragssteigernd aufgelöst werden. Erträge aus der ratierlichen Auflösung der passiven, technischen Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung sind in Höhe von TEUR 326 (Vj. TEUR 326) enthalten.

Der Personalaufwand für die ca. 36 konzernweiten Mitarbeiter betrug TEUR 4.070 und lag damit um TEUR 1.233 höher als der Vorjahresaufwand (Vj. TEUR 2.837). Ursächlich hierfür sind gestiegene Mitarbeiterzahlen sowie Provisionen aufgrund von Projektrealisierung.

Die Abschreibungen beliefen sich insgesamt auf TEUR 2.830 (Vj. TEUR 2.831). Davon entfielen auf im Rahmen der Anwendung der Neubewertungsmethode zum 1.1.2016 aktivierte stille Reserven TEUR 612 (Vj. TEUR 612). Weiterhin entfielen TEUR 776 (Vj. TEUR 776) auf die Abschreibung der Geschäfts- oder Firmenwerte, welche ebenfalls aus der Neubewertungsmethode resultierten. Die Abschreibungszeiträume betrugen unverändert zum Vorjahr drei bis fünf Jahre für Projektentwicklungen und zehn Jahre für Bestandsprojekte.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrugen im Geschäftsjahr 2020 TEUR 6.214 (Vj. TEUR 7.594). Dies entspricht einem Rückgang von TEUR 1.380 gegenüber dem Vorjahr aufgrund gesunkener Vertriebskosten (Verkaufsprovisionen).

Das Finanzergebnis belief sich auf TEUR -7.491 (Vj. TEUR -6.062) und war im Wesentlichen beeinflusst durch Finanzierungsaufwendungen für die Bestandsimmobilien und die Projektentwicklungen.

TEUR 26 (Vj. TEUR 142) betreffen die Abschreibung und TEUR 30 (Vj. TEUR 258) die Zuführung auf im Umlaufvermögen gehaltene Wertpapiere.

Im Ertragsteueraufwand waren in Höhe von TEUR 5.493 (Vj. TEUR 457) laufende Ertragsteuern der Konzerngesellschaften enthalten. Demgegenüber stand der Ertrag aus der Auflösung von passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 161 (Vj. TEUR 161).

Insgesamt stieg das Konzernergebnis von TEUR -6.257 im Vorjahr um TEUR 22.185 auf TEUR 15.928. Wesentliche Einflussfaktoren für das positive Konzernergebnis waren die realisierten Projekte „Erfurt II“ und „Geretsried“.

2.3.3. Vermögenslage des Konzerns

Die Bilanzsumme zum 31.12.2020 betrug TEUR 465.720 und ist damit um TEUR 50.695 gegenüber dem Vorjahr (TEUR 415.025) gestiegen.

Wie im Vorjahr stellte das Anlagevermögen mit TEUR 100.749 (Vj. TEUR 102.789) bzw. 22 % (Vj. 25 %) des Gesamtkapitals den wesentlichsten Posten der Aktivseite dar.

Innerhalb des Anlagevermögens war mit TEUR 97.112 (Vj. TEUR 98.505) das Sachanlagevermögen dominierend. Dort waren insbesondere die Bestandsimmobilien des Konzerns ausgewiesen. Es gab hierbei eine Verminderung der Position aufgrund von Abschreibungen im Wohnbaubestand.

Unter den immateriellen Vermögensgegenständen waren mit TEUR 3.065 (Vj. TEUR 3.841) aktivierte Geschäfts- oder Firmenwerte ausgewiesen. Wie im Vorjahr entfiel der größte Anteil in Höhe von TEUR 2.851 (Vj. TEUR 3.579) auf den Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Erwerb des Objekts Karlsruhe.

Das Vorratsvermögen war zum 31. Dezember 2020 gegenüber dem Vorjahr um TEUR 33.597 auf gesamt TEUR 294.623 gestiegen, bedingt durch den allgemeinen Projektfortschritt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände betrugen TEUR 7.975 (Vj. TEUR 8.807).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen konnten im Berichtsjahr, wie bereits im Vorjahr, weiter von TEUR 1.345 um TEUR 469 auf TEUR 876 gesenkt werden.

In den sonstigen Vermögensgegenständen stellten wie im Vorjahr Darlehensforderungen gegen konzernfremde Dritte und Steuerguthaben die höchsten Einzelposten TEUR 6.436 (Vj. TEUR 7.461).

Die sonstigen Wertpapiere betrugen TEUR 22.331 (Vj. TEUR 22.799). Es handelt sich dabei maßgeblich um die Anlage von liquiden Mitteln in Wertpapieren.

Die liquiden Mittel der Gesellschaft sind von TEUR 18.800 um TEUR 20.604 auf TEUR 39.404 angestiegen. Die Entwicklung der Cashflows wird unter 2.3.4 Finanzlage des Konzerns erläutert.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TEUR 638 (Vj. TEUR 804) enthielten analog zum Vorjahr im Wesentlichen abgegrenzte Finanzierungsnebenkosten.

Das Konzern-Eigenkapital belief sich auf TEUR 54.073 (Vj. TEUR 41.800) zum Bilanzstichtag und entspricht einer Eigenkapitalquote von 11,6 % (Vj. 10,1 %). Dabei wirkte sich die gestiegene Bilanzsumme negativ auf die Steigerung der Eigenkapitalquote aus.

Durch das positive Konzernergebnis erhöhte sich der Konzern-Bilanzgewinn trotz Ausschüttungen von TEUR 13.474 um TEUR 12.592 auf TEUR 26.066.

Wesentlicher Bestandteil des Konzern-Eigenkapitals waren mit TEUR 14.718 (Vj. TEUR 15.044) 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 16.661 um TEUR 790 auf TEUR 15.871. Die Steuerrückstellungen stiegen im Berichtszeitraum von TEUR 350 auf TEUR 5.322. Der Anstieg ist bedingt durch das positive Jahresergebnis.

Die sonstigen Rückstellungen zeigten einen Rückgang von TEUR 16.312 um TEUR 5.763 auf TEUR 10.549, 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 300.457 (Vj. TEUR 295.560) enthielten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr in Höhe von TEUR 255.351 (Vj. TEUR 178.009). Diese betrafen größtenteils laufende Projektfinanzierungen

im Rahmen von Kontokorrentkrediten, welche aus Anschlussfinanzierungen beziehungsweise Objektveräußerungen zurückgeführt werden.

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

Der Anteil der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit einer Restlaufzeit unter einem Jahr betrug TEUR 5.093 (Vj TEUR 8.782), welcher über bestehende Projektfinanzierungen und/oder Finanzmittelfonds abgedeckt ist.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 9.608 (Vj. TEUR 6.484) enthielten in Höhe von TEUR 613 (Vj TEUR 1.210) Verbindlichkeiten aus Steuern und in Höhe von TEUR 7.576 (Vj. TEUR 4.265) sonstige Darlehensverbindlichkeiten. Der Anteil der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr betrug TEUR 4.893 (Vj. TEUR 2.135). Die sonstigen Darlehensverbindlichkeiten sind aus laufenden Projektfinanzierungen sowie aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit und Finanzierungstätigkeit gedeckt.

Die passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 11.653 (Vj. TEUR 11.817) resultieren aus der Anwendung der Neubewertungsmethode zum 1. Januar 2016. Im Berichtszeitraum ergaben sich hierbei keine wesentlichen Änderungen.

2.3.4. Finanzlage des Konzerns

Der Finanzmittelfonds zum 31. Dezember 2020 betrug TEUR 39.402 und hat sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 18.413 um TEUR 20.989 erhöht. Der Finanzmittelfonds setzte sich aus den liquiden Mitteln in Höhe von TEUR 39.404 sowie aus davon abgezogenen, laufenden Kontokorrentkonten zusammen, welche zum 31. Dezember 2020 einen negativen Saldo aufwiesen.

Die übrigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 300.455 (Vj. TEUR 295.713) wurden als Finanzierungstätigkeit des Konzerns gewertet. Ebenfalls wurden wie im Vorjahr die sonstigen Darlehensverbindlichkeiten, welche unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen wurden, der Finanzierungstätigkeit zugerechnet.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug TEUR 23.584 (Vj. TEUR -99.335). Maßgeblich für die positive Entwicklung waren der Jahresüberschuss und die Zunahme der Verbindlichkeiten sowie anderer Passiva für die laufenden Bauprojekte und die Veränderung der Forderungen und anderer Aktiva gegenüber dem Vorjahr.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit war negativ mit TEUR -201 (Vj. TEUR 1.188). Dies resultierte aus den Investitionen in das Anlagevermögen, die die Einzahlungen aus Wertpapierverkäufen überstiegen haben. Der positive Cashflow des Vorjahres resultierte demgegenüber aus höheren Einzahlungen aus Wertpapierverkäufen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit war negativ mit TEUR -2.394 (Vj. TEUR 89.338) und resultierte aus den Zinszahlungen für aufgenommene Kredite und Ausschüttungen, die die Neuaufnahme von Krediten überstiegen haben. Im Vorjahr führte die Aufnahme von Finanzkrediten zu einem positiven Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit. Finanzkredite konnten in Höhe von TEUR 119.744 getilgt werden. In Höhe von TEUR 124.648 wurden neue Kredite aufgenommen.

Insgesamt errechnet sich eine positive Veränderung des Finanzmittelfonds in Höhe von TEUR 20.989.

3. ENTWICKLUNG DER CHANCEN UND RISIKEN

3.1. MANAGEMENT DER CHANCEN UND RISIKEN

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

Um die Chancen in den Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien optimal nutzen zu können, ermittelt GIEAG bereits bei Akquisition der Immobilien, als auch anschließend in regelmäßigen Abständen mögliche nicht genutzte Ertragspotenziale, zum Beispiel aus der Schaffung von weiterem Baurecht, aus der Möglichkeit von Mietertragssteigerungen, 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 substanzielle Risiken im Rahmen der Bautätigkeit, des Vermietungsstands, der Finanzierungs- und Zinsstruktur in der Gruppe sowie der Entwicklung der liquiden Mittel.

3.2. CHANCEN

3.2.1. Marktchancen

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

3.2.2. Chancen aufgrund der flachen Entscheidungshierarchie

Die Mitarbeiter von GIEAG berichten mittel- bzw. unmittelbar und direkt dem Vorstand oder der Geschäftsleitung. Hierdurch können notwendige Projektentscheidungen schnell[16] getroffen werden, weshalb sich opportunistisch bietende Chancen im Verhältnis zu Mitbewerbern schneller genutzt werden können.

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

3.3. RISIKEN

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

3.3.1. Konjunktur- und Finanzmarktrisiken

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

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

Ähnliches gilt auch für das sich aus externen Faktoren entwickelnde Wirtschaftswachstum, die Preisentwicklung, Nachfrageveränderungen oder die Entwicklung des Zinsniveaus. Insbesondere die gestiegenen Immobilienpreise, die gestiegenen Baupreise und das daraus resultierende, vergleichsweise höhere Immobilienpreisniveau in Deutschland, sowohl bei Wohn- als auch bei Gewerbeimmobilien, müssen hierbei betont werden. Ebenfalls genannt werden müssen hierbei mögliche Einschränkungen des gewöhnlichen Betriebes von Unternehmen sowie Kontaktbeschränkungen, welche Transaktionen im Bereich der Vermietung und auch des An- und Verkaufs von Immobilien verhindern oder verlangsamen und damit eine Markteinschätzung schwierig gestalten können.

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

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

Aufgrund der Corona-Pandemie, des damit im vergangenen Jahr deutlich verschlechterten wirtschaftlichen und konjunkturellen Umfeldes, der historisch enormen finanziellen Konjunkturhilfen und Unterstützungsmaßnahmen der EU, des Bundes und der Länder ist eine Einschätzung der Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen noch immer nur begrenzt möglich. Das weiterhin erwartbare niedrige Zinsumfeld und der dadurch hohe Anlagedruck von Investoren scheinen andererseits positiv auf den Immobilieninvestmentmarkt einzuwirken.

Insgesamt können aber die konjunkturellen Risiken für das Jahr 2021 durchaus eingeschätzt werden.

3.3.2. Zinsänderungsrisiko

Die Immobilien von GIEAG sind im Wesentlichen auch durch Bankdarlehen finanziert. Im mittel- bis langfristigen Vergleich befinden sich die Zinsen auf einem niedrigen Niveau; dies wiederum beeinflusst das Ergebnis der Tochter-/Projektgesellschaften nicht unerheblich. Sofern das Zinsniveau ansteigt, besteht ein entsprechendes Zinsänderungsrisiko für die GIEAG-Gruppe. Die Finanzierung der Projektentwicklungen erfolgt in der Regel auf Basis eines variablen Zinssatzes, die Finanzierung der Bestandsobjekte erfolgt in der Regel auf Basis eines fixen oder eines variablen Zinssatzes. Es erfolgt eine laufende Überwachung des Zins- und Finanzmarktumfeldes sowie der inflationsbedingten Preisentwicklungen, um zeitnah auf Änderungen reagieren zu können. Aufgrund der in Deutschland und weltweit stark angestiegenen Staatsverschuldungen ist momentan nicht von einer Zinserhöhung auszugehen. Wesentlich ist hierbei aber andererseits sicherlich die Betrachtung der – auch durch staatliche Konjukturhilfen bedingten – Preisentwicklung.

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 Refinanzierungsstrukturen 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 meist problemlos eingeworben werden, dies zu meist guten bis sehr guten Konditionen. Das Risiko, Fremdkapital nicht in ausreichender Höhe und nicht in ausreichender Zeit einwerben zu können, wird als relevant angesehen. Zur Begrenzung und Einschätzung des Risikos ist GIEAG im stetigen Austausch mit den Finanzierungspartnern. Die Aufnahme und die Rückführung von Fremdkapital im Rahmen einer integrierten Projekt- und Bilanzplanung – auf Ebene der Projektgesellschaften und auf Konzernebene – sind hierbei wesentliche Aufgaben für GIEAG.

Weiter ist sicherzustellen, dass zahlungswirksame operative Aufwendungen stets bedient werden können. Es bedarf daher einer ausreichenden Liquiditätsausstattung. Zur Sicherstellung dieser Ausstattung bedarf es einer mittel- bis langfristigen Liquiditätsplanung, welche auf die gruppeninternen Zahlungsströme abstellt und eingeht und die erwarteten und geplanten Ein- und Auszahlungen einplant. Zudem hat die Planung, welche im Rahmen des gruppeninternen Controllings abgebildet wird, auslaufende und eingehende Kredite zu berücksichtigen. Das Risiko, dass zahlungswirksame operative Aufwendungen nicht bedient werden können, wird als gering bewertet. Die Gruppe erwartet im Prognosezeitraum von einem Jahr Überschüsse aus dem operativen Geschäft.

3.3.4. Projektentwicklungs- und Baurisiko

Das Projektentwicklungs- und Baurisiko ist ein wesentliches Risiko im Geschäftsmodell von GIEAG. Ungeplant lange Planungs-, Baurechts- und Genehmigungsprozesse sind hier entscheidende Risikofaktoren, welche nicht immer direkt zu beeinflussen sind. Es besteht weiter das Risiko, dass erforderliche Genehmigungen nicht oder nicht in vollem Umfang erteilt werden. Für GIEAG

gilt es hierbei, das Risiko durch eine professionelle Vorauswahl der Projekte beziehungsweise der Grundstücke und durch eine umfassende rechtliche und technische Ankaufsprüfung der Grundstücke zu minimieren. Dies ist nicht in allen Fällen vollumfassend möglich, hierbei müssen die Risiken intensiv und zeitnah gegen die Chancen in Abwägung gebracht werden.

Ein weiteres wesentliches Risiko des Geschäftsmodells von GIEAG ist das Baurisiko. Insbesondere Kosten- und Zeitüberschreitungen bei Neubau- oder Revitalisierungsprojekten sind zu betrachten. Überschreitungen entstehen oftmals durch unbeeinflussbare Ereignisse. Es gilt hierbei, insbesondere auch die wesentlichen beeinflussbaren Faktoren und Positionen im Rahmen des Prozesses der Kosten- und Zeitplanung und im Rahmen der Kalkulationen genau zu kennen, zu planen und zu steuern. GIEAG arbeitet stetig an der Verbesserung, der Digitalisierung und der Automatisierung des Prozesses.

3.3.5. Miet- und Forderungsausfallrisiko

GIEAG generiert als Vermieter von Wohneinheiten und Gewerbeimmobilien Einnahmen aus Mieten. Diese Einnahmen können im Jahresablauf einen nicht unwesentlichen Anteil des Gesamtjahresertrages der GIEAG-Gruppe ausmachen. Es besteht das Risiko möglicher Mietausfälle, verspäteter Mietzahlungen oder gar eines länger als geplanten Leerstands einer oder mehrerer Mieteinheiten. Hierfür kann es unterschiedlichste Gründe geben, wie die (gesamt-)wirtschaftliche Lage, geänderte rechtliche Rahmenbedingungen für Mietzahlungen/-stundungen und Entwicklung des einzelnen Mieters oder auch die regionale Nachfrage nach Mietflächen. Es kann aber auch sein, dass die eigene Organisation des Asset- und Property-Managements die Mieterlöse beeinträchtigen, wenn beispielsweise angedachte Mietflächensanierungen länger als geplant andauern.

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

3.3.6. Personal- und Organisationsrisiken

Der wirtschaftliche Erfolg der GIEAG-Gruppe hängt ganz wesentlich von den personellen Ressourcen, den Mitarbeitern, ab. Die Motivation, das Fachwissen und die Loyalität der Belegschaft sind wesentlich für den Erfolg von GIEAG. Die zentral leitenden Positionen im Bereich der Projektentwicklung, im technischen Bereich, im Asset-Management und in der kaufmännischen Unternehmenssteuerung sind stets mit hoch qualifizierten Mitarbeitern besetzt, was ein wesentlicher Erfolgsfaktor für GIEAG ist. Auch im Jahr 2020 hat sich gezeigt, dass neu zu besetzende oder freie Positionen in der GIEAG-Gruppe mit ausreichend fachkundigem Personal besetzt wurden, wenngleich die Personalgewinnung vergleichsweise aufwendiger ist als in zurückliegenden Jahren. Das Risiko, nicht ausreichend Personalressourcen zum notwendigen Zeitpunkt zur Verfügung zu haben, wird durch eine vorausschauende Personal- und Ressourcenplanung, inklusive einer zukunftsorientierten digitalisierten Personalentwicklung und -rekrutierung, reduziert.

Gleichsam ergeben sich aber auch in der Organisation Risiken, die in ihr selbst entstehen können. Sie kann ineffizient oder mangelhaft sein, Arbeitsfelder können sich überschneiden, Prozesse nicht fachgerecht abgestimmt oder aufgesetzt sein oder Kommunikationsweisen/-arten falsch gewählt werden. Weitere Risiken in der Organisation bestehen, wenn Entscheidungswege unnötig in die Länge gezogen, Kompetenzen nicht klar geregelt, Kontrollen fehlen oder unzureichend vorgenommen werden. GIEAG begegnet diesen Risiken durch eine schlanke

Organisation, durch einen engen Kontakt mit allen Mitarbeitern untereinander und jederzeit, sodass Unstimmigkeiten und Organisationsfehler minimiert werden können. Wesentliche weitere Bausteine, Risiken in der Organisation zu begegnen und Organisationsprozesse zu verbessern, bestehen in der stetigen Bearbeitung und Optimierung der IT-Strukturen sowie in der nachhaltigen Orientierung hin zu einem höheren Grad an Digitalisierung und Automatisierung der diversen Organisations- und Administrationsprozesse.

Ein weiteres Risiko besteht in der Gesundheit der Mitarbeiter von GIEAG. Ein gesunder Mitarbeiterstamm ist für das Unternehmen, für die Zusammenarbeit zwischen den Kollegen und auch mit externen Anspruchsgruppen sehr wichtig. Durch das Risiko der Ansteckung eines oder mehrerer Mitarbeiter 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 u. a. durch die betriebsärztliche Beratung. Durch die regelmäßige Überprüfung, Überarbeitung und Kommunikation des sogenannten Pandemieplans werden die MitarbeiterInnen stets umfassend über notwendige Maßnahmen, u. a. entsprechende Ausstattung und Beschilderung in Büroräumen, Reise- und Kontaktbeschränkungen, Anpassung der Homeoffice-Regelung, im Pandemiefall informiert.

3.4. GESAMTBETRACHTUNG DER CHANCEN UND RISIKEN

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

Unter Würdigung aller einzelnen Risiken und einem möglichen kumulierten Effekt ist das gegenwärtige Gesamtrisiko von GIEAG begrenzt. Auf Basis der derzeitigen Erkenntnisse und der Unternehmensplanung sind keine gravierenden, über die branchenüblichen Unternehmenswagnisse hinausgehenden Risiken für die zukünftige Entwicklung oder gar den Fortbestand des Konzerns erkennbar.

4. PROGNOSEBERICHT

4.1. KÜNFTIGE WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Nach Aussage des Internationalen Währungsfonds (IWF) wird die Weltwirtschaft (ohne EU) trotz der aktuellen Corona-Krise in eine Phase des Aufschwungs gelangen, die Wirtschaftsleistung wird laut der Prognose mit rd. 6 % wachsen.

Die Experten der Bundesregierung, des IWF und der EU-Kommission prognostizieren ebenfalls einen wirtschaftlichen Aufschwung in diesem Jahr von 4,2 % in der EU und 4,4 % in der Eurozone.[17] Die Prognosen zeichnen im Vergleich zur vorherigen Prognose aus dem Jahr 2020 ein sehr positives Bild der Wirtschaft für das laufende Jahr. Die EU-Kommission schreibt hierzu: „Auch wenn wir noch lange nicht alle Probleme gemeistert haben, haben sich die Wirtschaftsaussichten Europas doch deutlich verbessert. Im Zuge der stetig steigenden Impfquote, Beschränkungen, die aufgehoben werden, und der langsam zurückkehrenden Normalität im Leben der Menschen, konnten wir die Prognosen für die Volkswirtschaften der EU und des Euro-Währungsraums für dieses und für das nächste Jahr anheben.“[18] Diese Erholung wird von privaten Konsumausgaben, Investitionen und einer steigenden Nachfrage nach EU-Exporten der sich belebenden Weltwirtschaft getragen.

17 Frühjahrsprognose 2021: Die Ärmel werden hochgekrempelt. Frühjahrsprognose 2021 – Die Ärmel werden hochgekrempelt | Belgien (europa.eu) (08.06.2021)

18 Europäische Kommission: Forecast Spring 2021. Spring 2021 Economic Forecast: Rolling up sleeves | EU-Kommission (europa.eu) (08.06.2021)

„Die wirtschaftliche Erholung wird in den einzelnen Mitgliedstaaten nicht nur davon abhängen, wie sich die Pandemie im betreffenden Land entwickelt, sondern auch von der Struktur der Volkswirtschaften und ihrer Fähigkeit, mit stabilitätspolitischen Maßnahmen zu reagieren.“ Die EU-Kommission geht weiter davon aus, dass die Wachstumsraten in der EU zwar weiterhin variieren werden, doch dürfte die Wirtschaft bis Ende 2022 in allen Mitgliedstaaten wieder zum Vorkrisenniveau zurückfinden. Für Deutschland – als die größte Volkswirtschaft innerhalb der EU – rechnet die Bundesregierung in der aktuellen Frühjahrsprojektion mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um preisbereinigt 3,5 %.[19]

Mit einem Anstieg der Zinsen ist derzeit nicht zu rechnen. Die aktuelle wirtschaftliche Lage zeigt keinerlei Spielraum für Zinserhöhungen auf. Aufgrund der massiven Liquiditätseinschüsse der Zentralbanken bleibt auch der Aktienmarkt weiterhin sehr schwierig zu bewerten und zeichnet sich durch eine sehr hohe Volatilität aus. Der Immobiliendienstleister Jones Lang Lassalle (JLL) wagt für dieses Jahr für den Transaktions-/Investmentmarkt folgende Prognose: „Im Vergleich zum ersten Quartal 2020, das noch völlig pandemieunbelastet über die Bühne ging, fällt das Ergebnis des Jahresauftakts 2021 mit 16,5 Mrd. Euro (inkl. Living) eher bescheiden, aber umständehalber noch respektabel aus. Keine Überraschung also, aber ein Rückgang von 41 Prozent ist natürlich eine deutliche Reaktion. Allerdings: Relevanter für die Beurteilung der Marktlage ist der Vergleich mit den vorangegangenen drei Quartalen und Jahren. Immerhin bewegt sich das aktuelle Transaktionsvolumen oberhalb des zweiten und dritten Quartals und nur dreimal in den vergangenen sechs Jahren startete der Investmentmarkt besser: 2020, 2018 und 2015. Was aktuell fehlt, sind großvolumige Transaktionen und auch Portfolios. Nur zehn Transaktionen jenseits der 200-Mio.-Euro-Marke konnten registriert werden. Im Gegensatz dazu war eine außergewöhnliche Dynamik im kleinen und mittleren Segment zu spüren. Bei Portfolios lag der Rückgang des Transaktionsvolumens im Jahresvergleich bei 62 %, während Einzeltransaktionen nur ein Minus von 7 % aufwiesen.“[20]

4.2. STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

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

Der strategische Ansatz von GIEAG beruht auch im Jahr 2021 und 2022 auf drei Säulen: einer integrierten und nachhaltigen Entwicklung von Immobilien, einer schlanken eigenen Organisation und auf langjährigen Partnerschaften. Die integrierte (Weiter-)Entwicklung von Gewerbe- und Wohnimmobilien bedeutet für GIEAG einen ganzheitlichen Ansatz, von der Konzeption bis hin zum Abverkauf, um stets in geeigneter Weise die Kontrolle über den Wertschöpfungsprozess zu behalten.

Die langjährigen Partnerschaften und deren für GIEAG wichtige intensive Pflege werden aber auch in 2021 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.[21]

19 Frühjahrsprojektion 2021 der Bundesregierung. BMWi - Frühjahrsprojektion 2021 (08.06.2021)
20 Investmentmarktüberblick 1.Quartal 2021. Investmentmarktueberblick-JLL-Deutschland.pdf (08.06.2021)
21 nicht geprüft i. Rahmen d. Abschlussprüfung d. d. Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

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

Auf Basis der erwarteten konjunkturellen Rahmenbedingungen, auf Grundlage der 2020 erfolgreich durch- und weitergeführten Projektentwicklungen und damit weiter stetigen Ausbau des Projektportfolios sowie der notwendigen und auch durchgeführten Erweiterung der internen finanziellen und personellen Kapazitäten geht GIEAG für das Jahr 2021 von einer positiven Wertentwicklung der Gesellschaft aus.

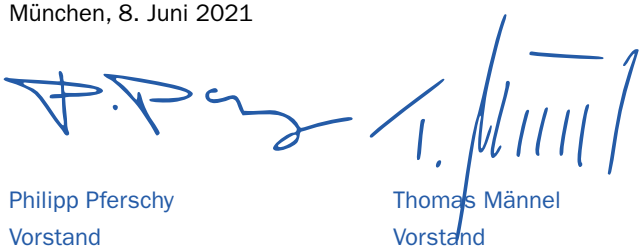
Es ist zu erwarten, dass das Konzernergebnis (Konzernjahresüberschuss) für das laufende Geschäftsjahr 2021 positiv ausfallen und mindestens das Niveau des Berichtsjahres 2020 erreichen wird.

Die Umsatzerlöse inklusive der sonstigen betrieblichen Erträge werden im Jahr 2021 weiter ansteigen, mit hoher Wahrscheinlichkeit sogar deutlich.

Im Rahmen einer Portfoliooptimierung sind sonstige betriebliche Erträge aus dem Abverkauf von Bestandsimmobilien im Geschäftsjahr 2021 geplant. Im Rahmen von erfolgten, geplanten oder sich im Prozess befindlichen Verkäufen wird GIEAG Fremdfinanzierungen zurückführen. Aufgrund von neuen Projekten und laufenden Bautätigkeiten – damit neu und weiter aufzunehmenden Fremdmitteln – ist keine Reduzierung der Verschuldung im Konzern zu erwarten.

Die positive Prognose basiert auf höheren geplanten Erträgen aus den (Teil-)Realisierungen von Projektentwicklungen sowie aus positiven Ergebnisbeiträgen aus dem Bereich der Bestandshaltung. Insbesondere aus geplanten bzw. bereits realisierten Verkäufen von entwickelten Immobilien – wie das Projekt MAYOFFICE, dem Projekt Mönchstrasse oder der Wohnanlage Erbendorf —erwartet GIEAG wesentliche Verkaufserträge bzw. relevante Ergebnisbeiträge.

München, 8. Juni 2021



Philipp Pferschy
Vorstand

Thomas Männel
Vorstand

KONZERNABSCHLUSS 2020 DER GIEAG IMMOBILEN AG, MÜNCHEN

Konzernbilanz	**32**
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	**35**
Entwicklung des Eigenkapitals	**36**
Kapitalflussrechnung	**38**
Anhang zum Konzernabschluss	**40**
Anlagenspiegel	**50**
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	**52**

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

€	2020	2019
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.588,00	8.772,00
2. Geschäfts- oder Firmenwert	3.065.382,41	3.841.123,00
3. geleistete Anzahlungen	0,00	2.261,00
	3.066.970,41	3.852.156,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	96.722.488,45	98.087.256,13
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	388.497,61	406.975,61
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.868,40	10.583,26
	97.112.854,46	98.504.815,00
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	569.027,42	431.568,44
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. in Ausführung befindliche Bauaufträge	191.043.956,74	209.543.453,98
2. fertige Erzeugnisse und Waren	103.579.300,93	51.483.075,13
	294.623.257,67	261.026.529,11
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	876.273,54	1.345.204,61
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	16.500,00	0,00
3. sonstige Vermögensgegenstände	7.081.803,14	7.461.324,78
	7.974.576,68	8.806.529,39
III. Wertpapiere		
1. sonstige Wertpapiere	22.331.012,47	22.799.111,09
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	39.403.973,66	18.800.362,70
C. Rechnungsabgrenzungsposten	638.398,71	804.260,46
	465.720.071,48	**415.025.332,19**

€	2020	2019
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	4.200.000,00	4.200.000,00
eigene Anteile	25.859,00-	25.859,00-
eingefordertes Kapital	4.174.141,00	4.174.141,00
II. Kapitalrücklage	259.975,60	259.975,60
III. Gewinnrücklagen		
1. gesetzliche Rücklage	443.434,29	443.434,29
2. Konzern-Gewinnrücklagen	7.652.527,56	7.652.527,56
	8.095.961,85	8.095.961,85
IV. Bilanzgewinn	26.065.613,87	13.474.404,34
V. Anteile anderer Gesellschafter	759.625,25	751.402,75
VI. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	14.717.700,38	15.043.874,62
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	5.321.501,00	350.133,00
2. sonstige Rückstellungen	10.549.236,07	16.311.570,49
	15.870.737,07	16.661.703,49
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	300.457.439,85	295.560.344,26
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	68.267.267,40	33.717.033,50
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.092.779,60	8.781.978,51
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	164.258,21	160.714,46
5. sonstige Verbindlichkeiten	9.607.898,32	6.484.332,03
	383.589.643,38	344.704.402,76
- davon aus Steuern Euro 613.154,05 (Euro 1.209.886,26)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 5.249,10 (Euro 5.053,45)		
D. Rechnungsabgrenzungsposten	533.186,54	42.611,04
E. Passive latente Steuern	11.653.486,54	11.816.854,74
	465.720.071,48	**415.025.332,19**

Heinzelmann-Areal, Reutlingen

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2020

€		2020	2019
1.	Umsatzerlöse	81.991.015,61	9.623.168,91
2.	Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	33.596.728,56	136.493.114,45
3.	sonstige betriebliche Erträge	899.704,42	1.533.413,30
	- davon Erträge aus der Währungsumrechnung Euro 5.548,52 (Euro 0,00)		
4.	Materialaufwand		
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	74.634.758,35	134.266.527,49
5.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	3.719.648,62	2.519.283,82
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	350.824,14	317.459,88
		4.070.472,76	2.836.743,70
6.	Abschreibungen		
	auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.829.371,30	2.831.435,75
7.	sonstige betriebliche Aufwendungen	6.214.346,23	7.593.856,00
	- davon Aufwendungen aus der Währungsumrechnung Euro 2.951,20 (Euro 59,39)		
8.	Erträge aus Beteiligungen	11.958,98	6.821,56
9.	Zuschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	29.508,75	258.297,41
10.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	150.127,84	161.338,01
	- davon Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen Euro 1.500,00 (Euro 1.800,00)		
11.	Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	26.356,43	142.358,07
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7.656.670,24	6.346.527,87
	- davon Zinsaufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen Euro 7.352,23 (Euro 22.923,75)		
13.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.332.036,67	295.585,52
	- davon Erträge aus der Zuführung und Auflösung latenter Steuern Euro 161.459,88 (Euro 161.459,88)		
14.	Ergebnis nach Steuern	15.915.032,18	6.236.880,76-
15.	sonstige Steuern	13.069,62-	20.520,76
16.	**Jahresüberschuss (Vj. Jahresfehlbetrag)**	**15.928.101,80**	**6.257.401,52-**
17.	Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	13.474.404,34	23.033.459,48
18.	Ausschüttung	3.339.312,80	3.331.524,00
19.	Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Ergebnisanteile	2.420,53	29.870,38
20.	**Bilanzgewinn**	**26.065.613,87**	**13.474.404,34**

ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS

	Eigenkapital des Mutterunternehmens						
	(Korrigiertes) Gezeichnetes Kapital			Rücklagen			
	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile		Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen		
€	Summe	Summe	**Summe**	Summe	Gesetzliche Rücklage	andere Gewinnrück-lagen	Summe
Stand am 01.01.2020	4.200.000,00	-25.859,00	4.174.141,00	259.975,60	443.434,29	7.652.527,56	8.095.961,85
Kapitalerhöhung- oder herabsetzung	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
Einstellung in beziehungsweise Entnahme aus Rücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
Sonstige Veränderungen	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
Konzernjahresergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
Stand am 31.12.2020	4.200.000,00	-25.859,00	4.174.141,00	259.975,60	443.434,29	7.652.527,56	8.095.961,85

			Nicht beherrschende Anteile				Gesamt
Summe	Konzern-Bilanzergebnis, welches der GIEAG AG zuzurechnen ist	**Summe**	Nicht beherrschende Anteile vor Jahresergebnis	Konzern-Jahresergebnis, welches anderen Gesellschaftern zuzurechnen ist	**Summe**	Passiver Unterschiedsbetrag aus der Eigenkapitalkonsolidierung	
8.355.937,45	13.474.404,34	13.474.404,34	865.404,16	-114.001,41	751.402,75	15.043.874,62	41.799.760,16
0,00		0,00	16.500,00		16.500,00		16.500,00
0,00		0,00			0,00	-326.174,24	-326.174,24
0,00	-3.339.312,80	-3.339.312,80			0,00		-3.339.312,80
0,00		0,00	-5.856,97		-5.856,97		-5.856,97
0,00		0,00			0,00		0,00
0,00	15.930.522,33	15.930.522,33		-2.420,53	-2.420,53		15.928.101,80
8.355.937,45	26.065.613,87	26.065.613,87	876.047,19	-116.421,94	759.625,25	14.717.700,38	54.073.017,95

KAPITALFLUSSRECHUNG ZUM 31. DEZEMBER 2020

T€			2020	2019
1		**Periodenergebnis**	15.928	-6.257
2	-/+	auf nicht beherrschende Anteile entfallendes Jahresergebnis	2	
3	+/-	zahlungsunwirksame Veränderungen der nicht beherrschenden Anteile	9	
4	+/-	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.825	2.679
5	+/-	Zunahme/Abnahme der sonstigen Rückstellungen	-5.562	8.853
6	+/-	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-442	-326
7	+/-	Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus LuL sowie anderer Aktiva, die nicht der Investions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-32.951	-123.975
8	+/-	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus LuL sowie anderer Passiva	32.222	20.385
9	+/-	Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-3	15
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	7.495	6.185
14	+/-	Sonstige Beteiligungserträge		-123
15	+/-	Ertragsteueraufwand/-ertrag	5.332	295
16	-/+	Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-1.269	-7.066
		Rundung	*-2*	
17	**=**	**Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit**	**23.584**	**-99.335**
1	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	0
2	-	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-19
3	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	3	6
4	-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-701	-2.701
5	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	0
6	-	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-137	-199
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	472	3.940
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	161	161
14	+	Erhaltene Dividenden	0	0
		Rundung	1	
15	**=**	**Cashflow aus der Investitionstätigkeit**	**-201**	**1.188**

T€			2020	2019
1	+	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	0	0
2	+	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung von anderen Gesellschaftern	0	0
3	-	Auszahlugen 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	5.283	172.460
6	-	Auszahlungen aus der Rücknahme von Anleihen und der Tilgung von (Finanz-)Krediten	3.311	-73.444
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	-7.649	-6.347
11	-	Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-3.339	-3.331
12	-	Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter	0	0
13	**=**	**Casflow aus der Finanzierungstätigkeit**	**-2.394**	**89.338**
1		Zahlungwirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	20.989	-8.809
2	+/-	Wechselkurs-, konsolidierungskreis- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	0
3	+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	18.413	27.222
4	**=**	**Finanzmittelfonds am Ende der Periode**	**39.402**	**18.413**

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS 31. DEZEMBER 2020

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 von der Pflicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses gemäß § 293 HGB befreit. Dennoch stellt das Mutterunternehmen freiwillig einen Konzernabschluss auf.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 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.

Darstellungsänderung

Zur Darstellungsvereinfachung werden die Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und die Aufwendungen für bezogenen Leistungen des Berichtsjahres und des Vorjahres 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 direkt gehaltenen inländischen Tochterunternehmen einbezogen.

Über die GIEAG Wohnen GmbH werden die Enkeltochterunternehmen Wohnbau Gaggenau GmbH, GIEAG Projekt 100 GmbH, GIEAG Projekt 220 GmbH, GIEAG Projekt 250 GmbH und GIEAG Projekt 280 GmbH einbezogen. Zu diesem Zweck wird ein Teilkonzern für die GIEAG Wohnen GmbH erstellt.

Im Geschäftsjahr 2020 hat die GIEAG Immobilien AG ihre unmittelbaren 100%igen Beteiligungen an den Gesellschaften GIEAG Projekt 170 GmbH, GIEAG Projekt 180 GmbH, GIEAG Projekt 260 GmbH, GIEAG Projekt 270 GmbH, GIEAG Projekt 300 GmbH, GIEAG Projekt 340 GmbH in Höhe von 89,9 % in ihre 100%ige Tochter die GIEAG Projekt 230 GmbH eingebracht. In diesem Zusammenhang wurde auch die 100%ige Beteiligung an der GIEAG Projekt 350 GmbH

vollumfänglich auf die Tochtergesellschaft GIEAG Projekt 230 GmbH übertragen. Die bestehende Beteiligung in Höhe von 90 % an der GIEAG Projekt 290 GmbH wurde zu 79,9 % ebenfalls auf die GIEAG Projekt 230 GmbH übertragen.

Entsprechend ihren Beteiligungsverhältnissen werden diese Gesellschaften direkt in den Konzernabschluss einbezogen bzw. anteilig über den Teilkonzern der GIEAG Projekt 230 GmbH.

Über den Teilkonzern der GIEAG Projekt 230 werden auch die im Geschäftsjahr 2020 gegründeten Enkeltochterunternehmen GIEAG Projekt 360 GmbH und GIEAG Projekt 370 GmbH einbezogen.

Die GIEAG Projekt 320 GmbH wird mit der GIEAG Projekt 310 GmbH (Enkelunternehmen) zu einem weiteren Teilkonzern zusammengefasst. Dieser Teilkonzern wird wiederum über den Teilkonzern der GIEAG Projekt 230 GmbH in den Konzernabschluss einbezogen.

Aus dem ausländischen Tochterunternehmen Logistik Schkeuditz Errichtungs- und Verwaltungs-B.V., Maastricht, ist im Geschäftsjahr 2020 durch Formwechsel eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, die Gesellschaft GIEAG Projekt 380 GmbH mit Sitz in Deisenhofen entstanden. Eine Änderung des Beteiligungsverhältnisses erfolgte nicht.

Die Konsolidierung erfolgt im Rahmen einer Vollkonsolidierung.

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

Heinzelmann-Areal, Reutlingen

Folgende Tochterunternehmen werden im Wege der Vollkonsolidierung zum 31. Dezember 2020 in den Konzernabschluss einbezogen:

Firma, Sitz	Beteiligung in %
GIEAG Wohnen GmbH, Deisenhofen	100,00
Wohnbau Gaggenau GmbH, Gaggenau *	100,00
GIEAG Projekt 100 GmbH, Deisenhofen *	100,00
GIEAG Projekt 220 GmbH, Deisenhofen *	100,00
GIEAG Projekt 250 GmbH, Deisenhofen *	100,00
GIEAG Projekt 280 GmbH, Deisenhofen *	100,00
GIEAG Projekt 230 GmbH, Deisenhofen	100,00
GIEAG Projekt 310 GmbH, Deisenhofen **	94,90
GIEAG Projekt 320 GmbH, Deisenhofen ***	94,90
GIEAG Projekt 350 GmbH, Deisenhofen **	100,00
GIEAG Projekt 360 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 130 GmbH, Deisenhofen	100,00
GIEAG Projekt 140 GmbH, Deisenhofen	100,00
GIEAG Projekt 160 GmbH, Gaggenau	100,00
GIEAG Projekt 190 GmbH, Deisenhofen	100,00
Gewerbe Immobilien Errichtungs- und Verwaltungs Oasis II GmbH (i.L.), 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 Immonilien AG und Tochtergesellschaft GIEAG Projekt 230 GmbH

Folgende Tochterunternehmen werden nicht in den Konzernabschluss einbezogen:

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

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

Bilanzstichtag aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften ist der 31.12.2020.

Wesentliche Änderungen im Konsolidierungskreis

Die GIEAG Projekt 330 GmbH (Ururenkelunternehmen) wurde rückwirkend zum 01.01.2020 auf die GIEAG Projekt 320 GmbH (Urenkelunternehmen) verschmolzen. Die Beteiligung an der GIEAG Projekt 330 GmbH ist aufgrund dieser innerkonzernlichen Verschmelzung auf die Muttergesellschaft GIEAG Projekt 320 GmbH weggefallen.

III. Angaben zu den Konsolidierungsmethoden

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

Die Muttergesellschaft ist bis auf nachfolgend genannte Ausnahmen an den Konzernunternehmen unmittelbar bzw. mittelbar zu 100 % beteiligt:

An der GIEAG Projekt 290 GmbH hält sie unmittelbar und mittelbar über die GIEAG Projekt 230 GmbH 90 %. An der GIEAG Projekt 380 GmbH ist sie mit 89 % unmittelbar beteiligt. An der GIEAG Projekt 310 GmbH hält sie unmittelbar und mittelbar über die GIEAG Projekt 230 GmbH 94,9 %.

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

Die dem Mutterunternehmen gehörenden Anteile an den einbezogenen Tochterunternehmen werden mit dem auf diese Anteile entfallenden Betrag des Eigenkapitals der Tochterunternehmen verrechnet (§ 301 Abs. 1 Satz 1 HGB). Für die Enkelgesellschaften wird auf Ebene des Tochterunternehmens, das diese Beteiligungen jeweils hält, ein Teilkonzern erstellt. Für die Urenkelgesellschaft wird auf Ebene des Enkelunternehmens, das diese Beteiligungen jeweils hält, ein Teilkonzern erstellt. Für die Ururenkelgesellschaft wird auf Ebene des Urenkelunternehmens, das diese Beteiligung jeweils hält, ein Teilkonzern erstellt. Das Eigenkapital wurde mit dem Betrag angesetzt, der dem Zeitwert der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgestände und Schulden entspricht. Das aufzurechnende Eigenkapital der Tochter-, Enkel-, Urenkel- bzw. Ururenkelgesellschaften setzt sich aus dem gezeichneten Kapital, Kapital- und Gewinnrücklagen, Bilanzgewinn sowie Neubewertungsrücklage zusammen.

Die zwischen den einbezogenen Gesellschaften bestehenden Forderungen, Rückstellungen und Verbindlichkeiten wurden gemäß § 303 Abs. 1 HGB 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. Dezember 2020 richten sich demnach nach den Vorschriften der §§ 242 bis 288 HGB.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens sind unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips mit dem Kurswert bzw. als Höchstwert mit dem gleitenden Durchschnittswert bilanziert.

Bei den Guthaben bei Kreditinstituten erfolgte der Ansatz mit dem Nennwert.

Die Rechnungsabgrenzungsposten wurden mit den Nennbeträgen angesetzt.

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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

V. Erläuterungen zur Konzernbilanz

Der Geschäfts- und Firmenwert resultiert aus dem aktiven Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung. Er wird bei Bestandsimmobilien linear auf 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 3.025 (Vj. TEUR 1.730) 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 25.859 eigene Stückaktien zur Gewinnung strategischer Investoren sowie zur Finanzierung von Akquisitionen (§ 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG). Diese wurden im Juli 2013 und Januar 2012 erworben. Der rechnerische Nennwert der eigenen Anteile beträgt zum Bilanzstichtag EUR 25.859,00. Der Anteil am Grundkapital zum Bilanzstichtag beträgt 0,62 %.

Im Bilanzgewinn ist ein Konzern-Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 13.474 enthalten.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 21. Juli 2016 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 20. Juli 2021 um insgesamt bis zu TEUR 2.100 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital). Den Aktionären ist dabei ein Bezugsrecht einzuräumen. Das Bezugsrecht der Aktionäre kann hierbei unter Zustimmung des Aufsichtsrats ausgeschlossen werden.

Im Konzerneigenkapital sind TEUR 14.718 an passivem Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung ausgewiesen. Der passive Unterschiedsbetrag ergibt sich aus der Erstkonsolidierung im Rahmen der Neubewertungsmethode des Konzerns zum 1. Januar 2016. Es handelt sich im vollen Betrag um technische Unterschiedsbeträge, welche durch Bildung von stillen Reserven vor der Erstkonsolidierung der jeweiligen Tochtergesellschaft entstanden sind. Im Geschäftsjahr wurden TEUR 326 erfolgswirksam – korrespondierend zu den Wertentwicklungen der jeweiligen 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 5.876), Grundstücksnebenkosten (TEUR 2.146), Mietgarantien (TEUR 266), Rechtsanwalts- und Prozesskosten (TEUR 389), Tantiemen und Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 876), Kosten für Jahresabschluss und Prüfung (TEUR 323) sowie Rückbaukosten (TEUR 400). Die übrigen Rückstellungen betragen TEUR 273.

Die Verbindlichkeiten weisen folgende Restlaufzeiten auf:

	Gesamt	Restlaufzeit		davon
		bis 1 Jahr	größer 1 Jahr	größer 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	300.457	255.351	45.106	29.443
Vorjahr	295.560	178.009	117.551	30.442
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	68.267	68.267	0	0
Vorjahr	33.717	33.717	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.093	5.093	0	0
Vorjahr	8.782	8.782	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	164	0	164	0
Vorjahr	161	0	161	0
Sonstige Verbindlichkeiten	9.608	4.893	4.715	0
Vorjahr	6.484	2.135	4.349	0
Summe	**383.589**	**333.604**	**49.985**	**29.443**
Vorjahr	344.704	222.643	122.061	30.442

Zur Sicherung der Konzernverbindlichkeiten bestehen Sicherheiten an konzernfremde Dritte in Höhe von gesamt TEUR 300.384 (Vj. TEUR 294.727). 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 01.01.2020	Veränderung 2020	Stand 31.12.2020
TEUR	TEUR	TEUR
11.817	–164	11.653

VI. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse setzen sich zusammen aus TEUR 6.662 (Vj. TEUR 5.549) Erlöse aus der Vermietung von Wohnimmobilien und aus TEUR 5.635 (Vj. TEUR 3.952) aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien. In Höhe von TEUR 25.881 (Vj. TEUR 16) handelt es sich um Umsatzerlöse aus dem Abverkauf von Wohnimmobilien und Stellplätzen.

Erlöse aus dem Abverkauf von Gewerbeobjekten wurden in Höhe von TEUR 43.600 erzielt (Vj. TEUR 0). Sonstige Erlöse sind in Höhe von TEUR 213 enthalten (Vj. TEUR 107).

VII. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr in Höhe von TEUR 234, mit einer Restlaufzeit zwischen zwei und vier Jahren im Zeitraum 2022 bis 2024 in Höhe von insgesamt TEUR 524 sowie mit einer Laufzeit ab dem Jahr 2025 in Höhe von TEUR 154 jährlich.

VIII. Sonstige Angaben

Der Konzern beschäftigte im Geschäftsjahr 2020 durchschnittlich 35,75 Arbeitnehmer, davon 7,75 geringfügig Beschäftigte und Werkstudenten.

Dem Vorstand der Muttergesellschaft gehörten im Geschäftsjahr 2020 folgende Personen an:

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

Der Aufsichtsrat der Muttergesellschaft gehörten die folgenden Personen an:

- Herr Dr. Oscar Kienzle, Unternehmer und Stiftungsvorstand, Kirchberg/Tirol (Österreich) (Vorsitzender)
- Herr Alexander Pferschy, Dipl.-Ing., Selbständiger Unternehmer, München (stellvertretender Vorsitzender)
- Herr Günter Koller, Rechtsanwalt, Geschäftsführer der Wilhelm von Finck Hauptverwaltung GmbH, München

Das Honorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf TEUR 80 und besteht ausschließlich aus Abschlussprüfungsleistungen.

Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen, aus dem zum 31. Dezember 2020 ausgewiesenen Bilanzgewinn der Muttergesellschaft eine Dividende von je Euro 1,00 pro Aktie auszuschütten.

IX. Ergänzende Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde auf Grundlage der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020 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 2020) 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 (Kontokor-

rentkonten), 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:

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Kassenbestand, Bankguthaben	39.404	18.800
Negative laufende Finanzmittel	-2	-387
= Finanzmittelfonds	39.402	18.413

X. Ergänzende Angaben zum Konzern-Eigenkapitalspiegel

Zum Bilanzstichtag 31.12.2020 standen den Gesellschaftern der Muttergesellschaft TEUR 32.694 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, 8. Juni 2021

Philipp Pferschy
Vorstand

Thomas Mannel
Vorstand

ANLAGENSPIEGEL ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2020

		Anschaffungskosten						
		Stand 01.01.2020	Zugang aus Neubewertung 01.01.2020	Stand nach Neubewertung 01.01.2020	Zugänge 2020	Umbuchungen 2020	Abgänge 2020	Stand 31.12.2020
	€							
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**							
1.	entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	52.293,68	0,00	52.293,68	0,00	2.261,00	1.061,00	53.493,68
2.	Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	6.568.776,89	6.568.776,89	0,00	0,00	0,00	6.568.776,89
3.	Geleistete Anzahlungen	2.261,00	0,00	2.261,00	0,00	-2.261,00	0,00	0,00
	Summe immaterielle Vermögensgegenstände	54.554,68	6.568.776,89	6.623.331,57	0,00	0,00	1.061,00	6.622.270,57
II.	**Sachanlagen**							
1.	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	71.568.797,65	39.883.525,52	111.452.323,17	628.101,01	10.583,26	40.385,03	112.050.622,41
2.	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	709.371,81	0,00	709.371,81	70.679,08	0,00	1.760,61	778.290,28
3.	geleistete Anzahlungen	10.583,26	0,00	10.583,26	1.868,40	-10.583,26	0,00	1.868,40
	Summe Sachanlagen	72.288.752,72	39.883.525,52	112.172.278,24	700.648,49	0,00	42.145,64	112.830.781,09
III.	**Finanzanlagen**							
1.	Beteiligungen	431.568,44	0,00	431.568,44	137.458,98	0,00	0,00	569.027,42
2.	Genossenschaftsanteile	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Summe Finanzanlagen	431.568,44	0,00	431.568,44	137.458,98	0,00	0,00	569.027,42
	Summe Anlagevermögen	72.774.875,84	46.452.302,41	119.227.178,25	838.107,47	0,00	43.206,64	120.022.079,08

	Abschreibungen				Buchwerte	
Stand 01.01.2020	Zugänge 2020	Minderheiten-anteile 2020	Abgänge 2020	Stand 31.12.2020	Stand 31.12.2020	Stand 31.12.2020
43.521,68	9.312,00	0,00	928,00	51.905,68	1.588,00	8.772,00
2.727.653,89	775.740,59	0,00	0,00	3.503.394,48	3.065.382,41	3.841.123,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.261,00
2.771.175,57	785.052,59	0,00	928,00	3.555.300,16	3.066.970,41	3.852.156,00
13.365.067,04	1.955.301,63	7.765,29	0,00	15.328.133,96	96.722.488,45	98.087.256,13
302.396,20	89.017,08	0,00	1.620,61	389.792,67	388.497,61	406.975,61
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.868,40	10.583,26
13.667.463,24	2.044.318,71	7.765,29	1.620,61	15.717.926,63	97.112.854,46	98.504.815,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	569.027,42	431.568,44
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	569.027,42	431.568,44
16.438.638,81	2.829.371,30	7.765,29	2.548,61	19.273.226,79	100.748.852,29	102.788.539,44

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 2020, der Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 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 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und

- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

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

Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;

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

- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile;

- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns;

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

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

Grünwald b. München, den 17. Juni 2021

LKC TREUBEG mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Stefan Berz
Wirtschaftsprüfer

Thomas Altenhofer
Wirtschaftsprüfer

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

GIEAG Büro, München

EINZELABSCHLUSS 2020 DER GIEAG IMMOBILEN AG, MÜNCHEN

Bilanz 58

Gewinn- und Verlustrechnung 60

Anhang zum Einzelabschluss 61

Verbindlichkeitenspiegel 65

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers 67

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

€	2020	2019
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4,00	8.299,00
II. Sachanlagen		
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	385.087,61	403.006,61
2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.868,40	0,00
	386.956,01	403.006,61
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.048.971,31	3.915.371,31
2. Beteiligungen	325.000,00	199.500,00
	4.373.971,31	4.114.871,31
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. in Ausführung befindliche Bauaufträge	932.334,00	932.334,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	409.684,20	1.182.712,68
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	59.326.775,11	30.472.697,99
3. sonstige Vermögensgegenstände	5.013.222,08	5.333.307,11
	64.749.681,39	36.988.717,78
III. Wertpapiere		
1. sonstige Wertpapiere	22.331.012,47	22.799.111,09
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.876.702,17	4.008.369,34
C. Rechnungsabgrenzungsposten	60.800,82	21.640,03
	94.711.462,17	**69.276.349,16**

€	2020	2019
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	4.200.000,00	4.200.000,00
eigene Anteile	25.859,00-	25.859,00-
eingefordertes Kapital	4.174.141,00	4.174.141,00
II. Kapitalrücklage	259.975,60	259.975,60
III. Gewinnrücklagen		
1. gesetzliche Rücklage	443.434,29	443.434,29
IV. Bilanzgewinn	32.694.371,01	35.917.819,30
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	0,00	23.461,00
2. sonstige Rückstellungen	1.518.509,07	1.569.291,61
	1.518.509,07	1.592.752,61
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.914.038,15	16.034.327,88
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	501.795,85	818.787,39
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	31.445.210,28	9.753.440,74
4. sonstige Verbindlichkeiten	759.986,92	281.670,35
	55.621.031,20	26.888.226,36
- davon aus Steuern Euro 542.769,98 (Euro 62.694,85)		
	94.711.462,17	**69.276.349,16**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2020

€		2020	2019
1.	Umsatzerlöse	6.466.320,82	4.134.221,12
2.	Sonstige betriebliche Erträge - davon Erträge aus der Währungsumrechnung Euro 5.548,52 (Euro 0,00)	482.014,47	848.229,00
3.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	3.698.603,38	2.498.367,58
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	344.560,95	311.187,44
		4.043.164,33	2.809.555,02
4.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	96.620,08	108.638,24
5.	sonstige betriebliche Aufwendungen - davon Aufwendungen aus der Währungsumrechnung Euro 2.951,20 (Euro 59,39)	2.966.597,67	3.232.069,04
6.	Erträge aus Beteiligungen - davon aus verbundenen Unternehmen Euro 0,00 (Euro 700.000,00)	0,00	700.000,00
7.	Zuschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	29.508,75	258.297,41
8.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen Euro 855.569,07 (Euro 424.810,04) - davon Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen Euro 1.500,00 (Euro 1.800,00)	973.081,49	584.145,71
9.	Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	26.356,43	142.358,07

10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen Euro 454.930,47 (Euro 195.170,26) - davon Zinsaufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen Euro 7.352,23 (Euro 22.923,75)	699.149,20	275.462,32
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,20	1.125,98
12. Ergebnis nach Steuern	**119.037,62**	**44.315,43-**
13. sonstige Steuern	3.173,11	2.435,60
14. Jahresüberschuss	**115.864,51**	**46.751,03-**
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	35.917.819,30	39.296.094,33
16. Ausschüttung	3.339.312,80	3.331.524,00
17. Bilanzgewinn	**32.694.371,01**	**35.917.819,30**

ANHANG ZUM ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2020

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 7. Dezember 1999 errichtet.

II. Angaben zu Inhalt und Gliederung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Ergänzend wurden die Regelungen des AktG beachtet. Die Gesellschaft weist die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB auf.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

III. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens sind unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips mit dem Kurswert bzw. als Höchstwert mit dem gleitenden Durchschnittswert bilanziert.

Bei den Guthaben bei Kreditinstituten erfolgte der Ansatz mit dem Nennwert.

Die Rechnungsabgrenzungsposten wurden mit den Nennbeträgen angesetzt.

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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

IV. Erläuterungen zur Bilanz

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände weisen folgende Restlaufzeiten auf:

Art der Forderungen	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr, Euro	davon Restlaufzeit größer 1 Jahr, Euro
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	409.684,20	0,00
Vorjahr	1.182.712,68	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.407.004,38	54.919.770,73
Vorjahr	874.378,96	29.598.319,03
Sonstige Vermögensgegenstände	3.538.723,39	1.474.498,69
Vorjahr	3.890.619,68	1.442.687,43
Gesamt	**8.355.411,97**	**56.394.269,42**
Vorjahr	5.947.711,32	31.041.006,46

Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen in Höhe von TEUR 7.390 (Vj. TEUR 2.454) Mitzugehörigkeiten zu den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von TEUR 51.937 (Vj. TEUR 28.019) 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 31.12.2019	Euro	35.917.819,30
Jahresüberschuss 2020	Euro	115.864,51
Ausschüttung 2020	Euro	-3.339.312,80
Bilanzgewinn zum 31.12.2020	**Euro**	**32.694.371,01**

Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen, aus dem zum 31. Dezember 2020 ausgewiesenen Bilanzgewinn eine Dividende von je Euro 1,00 pro Aktie auszuschütten.

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

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

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

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

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

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Commerzbank Konstanz AG in Höhe von Euro 14.803.468,83 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

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen in Höhe von Euro 6.038.555,40 sind folgendermaßen besichert:

- Grundschulden zugunsten der Kreissparkasse über insgesamt Euro 41.150.000,00 am Objekt Maybachstraße 18, 20 in 70469 Stuttgart gemäß gesonderter Zweckerklärung
- Grundschulden zugunsten der Kreissparkasse über insgesamt Euro 34.700.000,00 am Objekt Maybachstraße in 70469 Stuttgart gemäß gesonderter Zweckerklärung
- Abtretung von Forderungen gemäß gesonderter Zessionsverträge

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 34.150. Aufgrund der wirtschaftlich stabilen Situation der Unternehmen rechnet die Gesellschaft derzeit nicht mit einer Inanspruchnahme.

Die GIEAG Immobilien AG hat Ihre Anteile an der GIEAG Projekt 110 GmbH, an der GIEAG Projekt 170 GmbH, an der GIEAG Projekt 270 GmbH und an der GIEAG Projekt 340 GmbH zur Sicherung von Darlehensverbindlichkeiten verschiedener Tochtergesellschaften mit einem Buchwert von TEUR 219 verpfändet.

VI. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr in Höhe von TEUR 234, mit einer Restlaufzeit zwischen zwei und vier Jahren – im Zeitraum 2022 bis 2024 – in Höhe von insgesamt TEUR 524 sowie mit einer Laufzeit ab dem Jahr 2025 in Höhe von TEUR 154 jährlich.

VII. Sonstige Pflichtangaben

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2020 durchschnittlich 30,75 Arbeitnehmer.

Organmitglieder

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

Herr Philipp Pferschy, m. a. hsg, München
Herr Thomas Männel, Dipl.-Betriebswirt, München
Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an:
Herr Dr. Oscar Kienzle, Stiftungsvorstand, Kirchberg/Tirol (Österreich) (Vorsitzender)
Herr Alexander Pferschy, Dipl.-Ing., München (stellvertretender Vorsitzender)
Herr Günter Koller, Rechtsanwalt, München

München, 30. April 2021

Philipp Pferschy
Vorstand

Thomas Männel
Vorstand

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2020

Art der Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit		
	Euro	bis 1 Jahr, Euro	1 – 5 Jahre, Euro	über 5 Jahre, Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.914.038,15	22.914.038,15	0,00	0,00
Vorjahr	16.034.327,88	15.962.348,26	71.979,62	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	501.795,85	501.795,85	0,00	0,00
Vorjahr	818.787,39	818.787,39	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	31.445.210,28	1.490.399,00	29.954.811,28	0,00
Vorjahr	9.753.440,74	0,00	9.753.440,74	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	759.986,92	759.986,92	0,00	0,00
Vorjahr	281.670,35	281.670,35	0,00	0,00
	55.621.031,20	**25.666.219,92**	**29.954.811,28**	**0,00**
Vorjahr	26.888.226,36	17.062.806,00	9.825.420,36	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 2020 und der Gewinn und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere

Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

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

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

Grünwald b. München, den 30. April 2021

LKC TREUBEG mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Stefan Berz
Wirtschaftsprüfer

Thomas Altenhofer
Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

GIEAG Immobilien AG
Oettingenstraße 35
D-80538 München

T +49 89 290516-0
F +49 89 290516-11
Website www.gieag.de
E-Mail info@gieag.de

Amtsgericht München HRB 130721
Vorstand: Philipp Pferschy, Thomas Männel
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Oscar Kienzle

Inhaltliche Konzeption/Text: PB3C GmbH, Berlin

Bildnachweis:

GERLINGEN WORK, Gerlingen von taktics
Finsinger Feld, Ottobrunn von Henn GmbH
Heinzelmann Areal, Reutlingen von von White Arkitekter AB / taktics
GIEAG Büro Oettingenstraße, München von Schelke Bonnetsmüller
VORSTÄNDE, München von Helena Heilig

WERTE ENTWICKELN FÜR GENERATIONEN

GIEAG

IMMOBILIEN AG

WERTE ENTWICKELN FÜR GENERATIONEN

GIEAG
IMMOBILIEN AG

E-Mail Verteiler

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

http://eepurl.com/gAaXXL

GIEAG Immobilien AG

Oettingenstraße 35
80538 München
T +49 89 290516-0
www.gieag.de
info@gieag.de

Datum der Veröffentlichung: Juni 2021
(Version 2.0)