GIEAG

IMMOBILIEN AG

Jahresabschluss 2022

– Konzernabschluss –

gieag.de

GIEAG Immobilien AG Konzern, München

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA

	31.12.2022 Euro	31.12.2021 Euro
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	20.646,00	760,00
2. Geschäfts- oder Firmenwert	1.748.245,16	2.205.805,34
	1.768.891,16	2.206.565,34
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	77.721.605,91	83.598.242,70
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	472.057,34	403.902,61
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	15.623,53	5.216,57
	78.209.286,78	84.007.361,88
III. Finanzanlagen		
Beteiligungen	375.000,00	325.000,00
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. in Ausführung befindliche Bauaufträge	168.821.479,57	174.891.561,01
2. geleistete Anzahlungen auf in Ausführung befindliche Bauaufträge	1.967.820,04	1.570.509,56
3. fertige Erzeugnisse und Waren	76.686.726,99	96.195.105,20
4. geleistete Anzahlungen auf fertige Erzeugnisse und Waren	46.200,00	0,00
	247.522.226,60	272.657.175,77
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.194.918,61	2.219.263,93
2. eingeforderte, noch ausstehende Kapitaleinlagen	0,00	16.500,00
	3.194.918,61	2.235.763,93
Übertrag	327.875.404,54	359.196.102,99

PASSIVA

	31.12.2022 Euro	31.12.2021 Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	4.200.000,00	4.200.000,00
eigene Anteile	14.650,00-	15.859,00-
eingefordertes Kapital	4.185.350,00	4.184.141,00
II. Kapitalrücklage	492.120,60	467.975,60
III. Gewinnrücklagen		
1. gesetzliche Rücklage	443.434,29	443.434,29
2. Konzern-Gewinnrücklagen	7.652.527,56	7.652.527,56
	8.095.961,85	8.095.961,85
IV. Bilanzgewinn	43.878.214,77	50.847.189,22
V. Anteile anderer Gesellschafter	1.748.810,33	1.581.710,11
VI. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	9.762.213,54	10.009.813,88
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	3.323.273,00	11.537.324,00
2. sonstige Rückstellungen	4.912.790,92	7.201.891,34
	8.236.063,92	18.739.215,34
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	262.435.526,67	283.528.200,97
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.200.947,30	60.444.124,25
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.561.107,02	6.720.764,09
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	185.431,52	167.518,74
5. sonstige Verbindlichkeiten	12.396.467,15	2.999.769,83
	280.779.479,66	353.860.377,88
- davon aus Steuern Euro 8.182.608,71 (Euro 1.003.881,98)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 10.183,54 (Euro 6.423,77)		
Übertrag	357.178.214,67	447.786.384,88

ACTIO Revision und Treuhand GmbH
Steuerberatungsgesellschaft

GIEAG Immobilien AG Konzern, München

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA

	31.12.2022 Euro	31.12.2021 Euro
Übertrag	327.875.404,54	359.196.102,99
	3.194.918,61	2.235.763,93
3. sonstige Vermögensgegenstände	4.882.127,30	4.430.370,51
	8.077.045,91	6.666.134,44
III. Wertpapiere		
sonstige Wertpapiere	17.961.187,72	23.219.546,94
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	13.990.675,50	69.176.758,65
C. Rechnungsabgrenzungsposten	400.325,59	674.996,90
	368.304.639,26	458.933.539,92

PASSIVA

	31.12.2022 Euro	31.12.2021 Euro
Übertrag	357.178.214,67	447.786.384,88
D. Rechnungsabgrenzungsposten	1.207.316,39	1.090.398,99
E. Passive latente Steuern	9.919.108,20	10.056.756,05
	368.304.639,26	458.933.539,92

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 2022

	31.12.2022 Euro	31.12.2021 Euro
1. Umsatzerlöse	83.978.036,02	139.792.481,58
2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	25.181.150,42	21.966.081,90
3. sonstige betriebliche Erträge - davon Erträge aus der Währungsumrechnung Euro 1.605,66 (Euro 451,15)	7.405.390,45	12.319.298,99
4. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen und Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	42.053.737,62	66.139.573,21
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.017.310,90	5.400.295,69
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	462.995,24	415.497,39
	3.480.306,14	5.815.793,08
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.348.960,07	2.617.593,40
7. sonstige betriebliche Aufwendungen - davon Aufwendungen aus der Währungsumrechnung Euro 0,00 (Euro 23.926,16)	7.638.999,71	11.175.928,78
8. Erträge aus Beteiligungen	20.289,13	19.794,08
9. Zuschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	8.730,08	21.001,92
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen Euro 1.600,00 (Euro 1.300,00)	276.120,50	81.399,46
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	2.188.929,11	35.998,30
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.648.436,61	8.735.733,44
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - davon Erträge aus der Zuführung und Auflösung latenter Steuern Euro 135.739,53 (Euro 1.594.822,17)	2.682.905,58	5.954.111,07
14. Ergebnis nach Steuern	2.534.859,08-	29.793.162,85
15. sonstige Steuern	75.808,18	9.504,67
16. Jahresfehlbetrag (Vj. Jahresüberschuss)	2.610.667,26	29.783.658,18-
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	50.847.189,22	26.065.613,87
18. Ausschüttung	4.185.350,00	4.174.141,00
19. Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Ergebnisanteile	172.957,19-	827.941,83-
20. Bilanzgewinn	43.878.214,77	50.847.189,22

I. Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss und zum Konzernabschlussstichtag

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

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

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 ist gemäß §§ 290 ff. HGB im Einklang mit den §§ 242 ff. und 264 ff. HGB aufgestellt.

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

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

II. Angaben zum Konsolidierungskreis

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

Die Konsolidierung erfolgt im Rahmen einer Vollkonsolidierung.

Firma, Sitz	Beteiligung in %
GIEAG Wohnen GmbH, Deisenhofen	100,00
Wohnbau Gaggenau GmbH, Gaggenau *	100,00
GIEAG Projekt 100 GmbH, Deisenhofen *	100,00
GIEAG Projekt 220 GmbH, Deisenhofen *	100,00
GIEAG Projekt 250 GmbH, Deisenhofen *	100,00
GIEAG Projekt 280 GmbH, Deisenhofen *	100,00
GIEAG Projekt 230 GmbH, Deisenhofen	100,00
GIEAG Projekt 310 GmbH, Deisenhofen **	94,90
GIEAG Projekt 320 GmbH, Deisenhofen ***	94,90
GIEAG Projekt 350 GmbH, Deisenhofen **	100,00
GIEAG Projekt 370 GmbH, Deisenhofen **	100,00
GIEAG Projekt 390 GmbH, Deisenhofen **	100,00
GIEAG Projekt 400 GmbH, Deisenhofen **	100,00
GIEAG Projekt 170 GmbH, Deisenhofen ****	100,00
GIEAG Projekt 180 GmbH, Deisenhofen ****	100,00
GIEAG Projekt 260 GmbH, Deisenhofen ****	100,00
GIEAG Projekt 270 GmbH, Deisenhofen ****	100,00
GIEAG Projekt 290 GmbH, Deisenhofen ****	90,00
GIEAG Projekt 300 GmbH, Deisenhofen ****	100,00
GIEAG Projekt 340 GmbH, Deisenhofen ****	100,00
GIEAG Projekt 360 GmbH, Deisenhofen ****	100,00
GIEAG Projekt 110 GmbH, Deisenhofen	100,00
GIEAG Projekt 120 GmbH, Deisenhofen	100,00
GIEAG Projekt 160 GmbH, Gaggenau	100,00
GIEAG Projekt 190 GmbH, Deisenhofen	100,00
GIEAG Projekt 380 GmbH, Deisenhofen	89,00

* Enkeltochter zur GIEAG Immobilien AG über Tochtergesellschaft GIEAG Wohnen GmbH
** Enkeltochter zur GIEAG Immobilien AG über Tochtergesellschaft GIEAG Projekt 230 GmbH
*** Urenkeltochter zur GIEAG Immobilien AG über Enkelgesellschaft GIEAG Projekt 310 GmbH
**** gehalten von GIEAG Immonilien AG und Tochtergesellschaft GIEAG Projekt 230 GmbH

Bilanzstichtag aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften ist der 31.12.2022.

III. Angaben zu den Konsolidierungsmethoden

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

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

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

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

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

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

IV. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zum 31.12.2022 richten sich demnach nach den Vorschriften der §§ 242 bis 288 HGB.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die **Rechnungsabgrenzungsposten** wurden mit den Nennbeträgen angesetzt.

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

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

V. Erläuterungen zur Konzernbilanz

Der **Geschäfts- und Firmenwert** resultiert aus dem aktiven Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung. Er wird bei Bestandsimmobilien linear auf 10 Jahre abgeschrieben. Bei Projektentwicklungen wird die Nutzungsdauer des Geschäfts- oder Firmenwerts auf 3 bzw. 5 Jahre geschätzt und entsprechend über diesen Zeitraum linear abgeschrieben.

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

Die **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** haben in Höhe von TEUR 2.658 (Vj. TEUR 2.470) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** setzen sich im Wesentlichen aus abgegrenzten Finanzierungsnebenkosten und Versicherungen für das Folgejahr zusammen.

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

Die Berichtsgesellschaft hält zum Bilanzstichtag 14.650 eigene Stückaktien zur Gewinnung strategischer Investoren sowie zur Finanzierung von Akquisitionen (§ 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG). Diese wurden im Juli 2013 und Januar 2012 erworben. Der rechnerische Nennwert der eigenen Anteile beträgt zum Bilanzstichtag EUR 14.650,00. Der Anteil am Grundkapital zum Bilanzstichtag beträgt 0,35%.

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

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

Im Konzerneigenkapital sind TEUR 9.886 an passivem Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung ausgewiesen. Der **passive Unterschiedsbetrag** ergibt sich aus der Erstkonsolidierung im Rahmen der Neubewertungsmethode des Konzerns zum 01.01.2016. Es handelt sich im vollen Betrag um technische Unterschiedsbeträge, welche durch Bildung von stillen Reserven vor der Erstkonsolidierung der jeweiligen Tochtergesellschaft entstanden sind. Im Geschäftsjahr wurden TEUR 248 erfolgswirksam – korrespondierend zu den Wertentwicklungen der jeweiligen neubewerteten Aktiva – als Ertrag aufgelöst. Der Ausweis erfolgte unter den sonstigen betrieblichen Erträgen.

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

Die Verbindlichkeiten weisen folgende Restlaufzeiten auf:

	Gesamt	Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	2-5 Jahre	größer 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	262.435	177.739	64.860	19.836
Vorjahr	*283.528*	*222.510*	*43.227*	*17.791*
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.201	1.201	0	0
Vorjahr	*60.444*	*60.444*	*0*	*0*
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.561	4.561	0	0
Vorjahr	*6.721*	*6.721*	*0*	*0*
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	185	0	185	0
Vorjahr	*168*	*0*	*168*	*0*
Sonstige Verbindlichkeiten	12.397	11.947	450	0
Vorjahr	*3.000*	*2.160*	*840*	*0*
Summe	**280.779**	**195.448**	**65.495**	**19.836**
Vorjahr	*353.861*	*291.835*	*44.235*	*17.791*

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

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

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

VI. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

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

VII. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

VIII. Sonstige Angaben

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

Dem Vorstand der Muttergesellschaft gehörten im Geschäftsjahr 2022 folgende Personen an:

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

Der Aufsichtsrat der Muttergesellschaft gehörten die folgenden Personen an:

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

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

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

IX. Ergänzende Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde auf Grundlage der Konzernbilanz zum 31.12.2022 nach der indirekten Methode des DRS 21 erstellt.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurde um das Ertragsteuerergebnis gemäß Gewinn- und Verlustrechnung neutralisiert. Ausgewiesen werden die tatsächlichen Ertragsteuerzahlungen (Nachzahlungen für Vorjahre sowie Vorauszahlungen für den Veranlagungszeitraum 2022) der Muttergesellschaft sowie der einbezogenen Tochterunternehmen.

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

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

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

X. Ergänzende Angaben zum Konzern-Eigenkapitalspiegel

Zum Bilanzstichtag 31.12.2022 standen den Gesellschaftern der Muttergesellschaft TEUR 42.842 zur Ausschüttung zur Verfügung.

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

München, &IND& 2023

Philipp Pferschy
Vorstand

Konzernanlagenspiegel zum 31. Dezember 2022

	Anschaffungskosten							Abschreibungen					Buchwerte	
	Stand 01.01.2022 Euro	Zugang aus Neubewertung 01.01.2022 Euro	Stand nach Neubewertung 01.01.2022 Euro	Zugänge 2022 Euro	Umbuch-ungen 2022 Euro	Abgänge 2022 Euro	Stand 31.12.2022 Euro	Stand 01.01.2022 Euro	Zugänge 2022 Euro	Minderhei-tenanteile 2022 Euro	Abgänge 2022 Euro	Stand 31.12.2022 Euro	Stand 31.12.2022 Euro	Stand 31.12.2021 Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände														
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	52.565,68	0,00	52.565,68	27.520,00	0,00	30.472,00	49.613,68	51.805,68	7.632,00	0,00	30.470,00	28.967,68	20.646,00	760,00
2. Geschäfts- oder Firmenwert	6.298.528,27	0,00	6.298.528,27	0,00	0,00	0,00	6.298.528,27	4.092.722,93	457.560,18	0,00	0,00	4.550.283,11	1.748.245,16	2.205.805,34
3. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	**6.351.093,95**	**0,00**	**6.351.093,95**	**27.520,00**	**0,00**	**30.472,00**	**6.348.141,95**	**4.144.528,61**	**465.192,18**	**0,00**	**30.470,00**	**4.579.250,79**	**1.768.891,16**	**2.206.565,34**
II. Sachanlagen														
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	99.209.932,38	0,00	99.209.932,38	721.201,86	0,00	5.345.121,64	94.586.012,60	15.611.689,68	1.772.105,24	7.765,29	527.153,52	16.864.406,69	77.721.605,91	83.598.242,70
2. andere Anlagen, Betriebs-und Geschäftsausstattung	791.449,23	0,00	791.449,23	192.274,17	42.174,39	145.742,40	880.155,39	387.546,62	111.662,65	0,00	91.111,22	408.098,05	472.057,34	403.902,61
3. Geleistete Anzahlungen	5.216,57	0,00	5.216,57	52.581,35	-42.174,39	0,00	15.623,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.623,53	5.216,57
SUMME Sachanlagen	**100.006.598,18**	**0,00**	**100.006.598,18**	**966.057,38**	**0,00**	**5.490.864,04**	**95.481.791,52**	**15.999.236,30**	**1.883.767,89**	**7.765,29**	**618.264,74**	**17.272.504,74**	**78.209.286,78**	**84.007.361,88**
III. Finanzanlagen	325.000,00	0,00	325.000,00	50.000,00	0,00	0,00	375.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	375.000,00	325.000,00
SUMME Finanzanlagen	**325.000,00**	**0,00**	**325.000,00**	**50.000,00**	**0,00**	**0,00**	**375.000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**375.000,00**	**325.000,00**
SUMME Anlagevermögen	**106.682.692,13**	**0,00**	**106.682.692,13**	**1.043.577,38**	**0,00**	**5.521.336,04**	**102.204.933,47**	**20.143.764,91**	**2.348.960,07**	**7.765,29**	**648.734,74**	**21.851.755,53**	**80.353.177,94**	**86.538.927,22**

Eigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2022

	Eigenkapital des Mutterunternehmens										Nicht beherrschende Anteile				
	(Korrigiertes) Gezeichnetes Kapital			Rücklagen											
	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile		Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen										
	Summe	Summe	Summe	Summe	Gesetzliche Rücklagen	andere Gewinn-rücklagen	Summe	Summe	Konzern-Bilanzergebnis, welches der GIEAG AG zuzurechnen ist	Summe	Nicht beherrschende Anteile vor Jahresergebnis	Konzern-Jahresergebnis, welches anderen Gesellschaftern zuzurechnen ist	Summe	Passiver Unterschieds-betrag aus der Eigenkapital-konsolidierung	Gesamt
Stand am 01.01.2022	4.200.000,00	-15.859,00	4.184.141,00	467.975,60	443.434,29	7.652.527,56	8.095.961,85	8.563.937,45	50.847.189,22	50.847.189,22	870.190,22	711.519,89	1.581.710,11	10.009.813,88	75.186.791,66
Kapitalerhöhung- oder herabsetzung	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00		0,00			0,00		0,00
Ausgabe von Anteilen	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00		0,00			0,00		0,00
Erwerb oder Veräußerung eigener Anteile	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00		0,00			0,00		0,00
Einziehung von Anteilen	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00		0,00			0,00		0,00
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00		0,00			0,00		0,00
Einforderung oder Ein-zahlung bisher nicht eingeforderter Einlagen	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00		0,00			0,00		0,00
Einstellung in bzw. Entnahme aus Rücklagen	0,00	0,00	0,00	24.145,00			0,00	24.145,00		0,00			0,00	-247.600,34	-223.455,34
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	-4.185.350,00	-4.185.350,00			0,00		-4.185.350,00
Währungsumrechnung	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00		0,00			0,00		0,00
Sonstige Veränderungen	0,00	1.209,00	1.209,00	0,00			0,00	0,00		0,00	-5.856,97		-5.856,97		-4.647,97
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00		0,00			0,00		0,00
Konzernjahresergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	-2.762.467,68	-2.762.467,68		151.800,42	151.800,42		-2.610.667,26
Stand am 31.12.2022	4.200.000,00	-14.650,00	4.185.350,00	492.120,60	443.434,29	7.652.527,56	8.095.961,85	8.588.082,45	43.899.371,54	43.899.371,54	864.333,25	863.320,31	1.727.653,56	9.762.213,54	68.162.671,09

			TEUR 2022	TEUR 2021
1		Periodenergebnis	-2.611	29.784
2	-/+	auf nicht beherrschende Anteile entfallendes Jahresergebnis	-173	-828
3	+/-	zahlungsunwirksame Veränderungen der nicht beherrschenden Anteile	167	822
4	+/-	Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.529	2.633
5	+/-	Zunahme / Abnahme der sonstigen Rückstellungen	-1.898	-3.031
6	+/-	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	192	-5.244
7	+/-	Abnahme / Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus LuL sowie anderer Aktiva, die nicht der Investition- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	23.589	23.176
8	+/-	Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus LuL sowie anderer Passiva	-59.751	-5.703
9	+/-	Verlust / Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-5.868	1.188
10	+/-	Aufwendungen / Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
11	+	Einzahlungen im Zusammenhang mit Erträgen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
12	-	Auszahlungen im Zusammenhang mit Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
13	+/-	Zinsaufwendungen / -erträge	8.352	8.635
14	+/-	Sonstige Beteiligungserträge	0	0
15	+/-	Ertragsteueraufwand / -ertrag	2.683	5.954
16	-/+	Ertragsteuerzahlungen / -erstattungen	-5.485	-216
		Rundung		
17	**=**	**Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit**	**-36.274**	**57.170**
1	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	0
2	-	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0
3	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	10.748	10.339
4	-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-994	-668
5	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	753
6	-	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-50	-20
7	+	Einzahlungen aus Abgängen aus dem Konsolidierungskreis	0	0
8	-	Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	0	0
9	+	Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	3.079	-904
10	-	Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0
11	+	Einzahlungen im Zusammenhang mit Erträgen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
12	-	Auszahlungen im Zusammenhang mit Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
13	+	Erhaltene Zinsen	295	100
14	+	Erhaltene Dividenden	0	0
		Rundung	*1*	
15	**=**	**Cashflow aus der Investitionstätigkeit**	**13.079**	**9.600**

1	+	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	25	218
2	+	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung von anderen Gesellschaftern	0	0
3	-	Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzung an Gesellschafter des Mutterunternehmens	0	0
4	-	Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzung an andere Gesellschafter	0	0
5	+	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	0	0
6	-	Auszahlungen aus der Rücknahme von Anleihen und der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-25.164	-24.303
7	+	Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	0	0
8	+	Einzahlungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
9	-	Auszahlungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
10	-	Gezahlte Zinsen	-8.648	-8.736
11	-	Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-4.185	-4.174
12	-	Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter	0	0
13	**=**	**Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**	**-37.972**	**-36.995**

1		Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-61.167	29.775
2	+/-	Wechselkurs-, konsolidierungskreis- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	0
3	+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	69.177	39.402
4	**=**	**Finanzmittelfonds am Ende der Periode**	**8.010**	**69.177**

GIEAG
IMMOBILIEN AG

Konzernlagebericht

Jahreskonzernabschluss zum 31.12.2022

1. Grundlagen des Konzerns **2**
1.1. Geschäftsmodell 2
1.2. Konzernstrategie 2
1.3. Organisationsstruktur 3
1.3.1. Rechtliche Konzernstruktur 3
1.3.2. Geschäftsfelder 3
2. Wirtschaftsbericht **4**
2.1. Wirtschaftliches Umfeld 4
2.2. Geschäftsverlauf 5
2.3. Wirtschaftliche Lage 11
2.3.1. Gesamtaussage des Vorstandes 11
2.3.2. Ertragslage des Konzerns 12
2.3.3. Vermögenslage des Konzerns 13
2.3.4. Finanzlage des Konzerns 14
3. Entwicklung der Chancen und Risiken **15**
3.1. Management der Chancen und Risiken 15
3.2. Chancen 15
3.2.1. Marktchancen 15
3.2.2. Chancen aufgrund der flachen Entscheidungshierarchie 15
3.3. Risiken 16
3.3.1. Konjunktur- und Finanzmarktrisiken 16
3.3.2. Zinsänderungsrisiko 17
3.3.3. Finanzierungs- und Liquiditätsrisiko 17
3.3.4. Projektentwicklungs- und Baurisiko 18
3.3.5. Miet- und Forderungsausfallrisiko 18
3.3.6. Personal- und Organisationsrisiken 19
3.4. Gesamtbetrachtung der Chancen und Risiken 20
4. Prognosebericht **20**
4.1. Künftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen 20
4.2. Strategische Ausrichtung 21
4.3. Erwartete Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage 22

Dieser Bericht enthält bestimmte zukunftsbezogene Aussagen. Diese in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen der Gesellschaft und unterliegen einer Reihe von Unsicherheiten. (V2.0)

1. Grundlagen des Konzerns

1.1. Geschäftsmodell

GIEAG Immobilien AG[1] ist eine familiengeführte Münchner Immobilien Aktiengesellschaft. Die Aktien der GIEAG Immobilien AG werden an der Börse München, der Börse Frankfurt und im XETRA gehandelt. Das GIEAG Experten-Team ist dabei Garant für innovative und zukunftsweisende Konzepte.[2] Durch die Verbindung der drei Assetklassen – Büro, Logistik und Wohnen – und der zwei Leistungsbereiche – Projektentwicklung und Bestandshaltung – bietet das Unternehmen eine am Markt einzigartige Stabilität.[3] So entwickelte und optimierte die GIEAG Immobilien AG in den vergangenen 23 Jahren eine Vielzahl von Immobilienprojekten, mit Flächen von 1.500 m² bis 145.000 m² bei einer Einzelinvestitionssumme von bis zu 150 Mio. Euro. Partnerschaftlichkeit, Beharrlichkeit, Verlässlichkeit und Schnelligkeit sind für die GIEAG Basis nachhaltiger Wertentwicklung.[4]

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

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

1.2. Konzernstrategie

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

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

[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

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

1.3. Organisationsstruktur

1.3.1. Rechtliche Konzernstruktur

Die GIEAG Immobilien AG ist die strategische Management- und Finanzholdinggesellschaft der GIEAG. Die sich in Bearbeitung und im Bestand befindlichen Immobilien im Bereich der Projektentwicklung und im Bereich der Bestandsimmobilien werden mittel-/unmittelbar über Tochter-/Projektgesellschaften der GIEAG Immobilien AG gehalten.

Bei den Tochter-/Projektgesellschaften handelt es sich nahezu ausnahmslos um Gesellschaften mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht mit Sitz in Deutschland, welche – bis auf die Ausnahme von drei Projekten – direkt oder indirekt zu 100 % von der GIEAG Immobilien AG gehalten werden. Die GIEAG Immobilien AG selbst übernimmt im Konzern diverse Leitungs-, Management-, Projektentwicklungs-, Verwaltungs- und Servicedienstleistungsfunktionen für die Tochter-/Projektgesellschaften (auch „Konzerngesellschaften“). Demnach erbringt die GIEAG Immobilien AG gegenüber allen Konzerngesellschaften alle wesentlichen Aufgaben im Rahmen des Geschäftsmodells, aber auch alle wesentlichen administrativen und verwaltungstechnischen Aufgaben. Die Konzerngesellschaften selber beschäftigen aktuell keine Mitarbeiter:innen; Ausnahme hiervon sind Facility-Management-Stellen bei bestandshaltenden Tochter-/Projekt-gesellschaften. 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 Berichtsjahr im Durchschnitt ca. 39 Mitarbeiter:innen, die rd. 30 Vollzeitäquivalenten entsprechen. Unter den Mitarbeiter:innen befinden sich sowohl solche mit leitenden Funktionen in den Bereichen der Projektentwicklung, der Unternehmenssteuerung und/oder auch des Asset-Managements, als auch Mitarbeiter:innen im Bereich der Hausverwaltung, der Technik und der kaufmännischen Abteilung. GIEAG hat ihren Stammsitz in München sowie weitere Büros in Oberhaching-Deisenhofen, Speicher, Stuttgart und Gaggenau sowie Projektbüros in Karlsruhe und Baumholder.

GIEAG ist nach dem Aktiengesetz keine börsennotierte Gesellschaft und unterliegt nicht den Regelungen des § 161 AktG. Zur Einhaltung entsprechender Regelungen ist GIEAG nicht verpflichtet und wendet sie daher nicht an. GIEAG ist im m:access der Börse München, der Börse Frankfurt und im Xetra unter der Wertpapierkennnummer 549227 gelistet. Am 03. Juli 2016 trat die Marktmissbrauchsverordnung in Kraft, deren Regelungen in allen EU-Mitgliedsstaaten unmittelbar auch für den Freiverkehr gelten.

1.3.2. Geschäftsfelder

GIEAG ist ausschließlich in Deutschland und überwiegend in dem aus unserer Sicht wirtschaftlich attraktiven und stabilen Süddeutschland tätig. Es handelt sich hierbei insbesondere, aber nicht ausschließlich, um

Standorte in den Metropolregionen in und um München, Stuttgart und Karlsruhe. Im Bereich der Logistikimmobilien ist GIEAG bundesweit tätig. Die Gesellschaft fokussiert sich auf zwei Geschäftsfelder:

Zum einen konzentriert sich GIEAG auf die Projektentwicklung von gewerblich und wohnlich genutzten Immobilien. Der strategische Fokus liegt auf der Entwicklung von Büro-, Logistik- und Wohngebäuden. Entwickelt werden sowohl Neubauprojekte als auch Revitalisierungsprojekte bei Teilprojektvolumina im Bereich zwischen 20 bis 150 Mio. Euro Gesamtinvestitionskosten pro (Teil-)Projekt, wobei die Investitionskosten pro Gesamtprojekt teilweise deutlich darüber hinausgehen. Aktuell entwickelt GIEAG hierbei Projekte in den Assetklassen Büro und Wohnen in den Metropolregionen München, Stuttgart und Karlsruhe. An den Standorten verfügt GIEAG über ein sehr gutes und gewachsenes Netzwerk an Partnern und Marktteilnehmern, um entwicklungsfähige Grundstücke zu erwerben, zu entwickeln und zu verwerten. Insbesondere in den Bereichen Büro- und Wohnimmobilien ist eine genaue Kenntnis der Mikrolagen entscheidend, um Risikofaktoren bei einer Vermarktung der entwickelten Immobilie in einer späteren Projektphase zu reduzieren. Im Bereich der Logistikimmobilien baut und plant GIEAG derzeit Projekte an den Standorten Erfurt und Leipzig, wobei hier 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 Entwicklungspotenzial. Potenziale werden hierbei im Vorfeld von Akquisitionen, bei Mieterträgen, Nachverdichtungsgrundstücken oder auch bei Sanierungsthemen erkannt und eingestellt. Es handelt sich hierbei um Entwicklungspotenziale im Bestand, welche mittel- bis langfristig durch ein sehr aktives Asset- und Property-Management von GIEAG gehoben werden. Die Projektvolumina bewegen sich zwischen 10 bis 35 Mio. Euro, während hierbei Standorte in ganz Deutschland betrachtet werden; GIEAG konzentriert sich bei aktuellen Projekten auf Süddeutschland. Es handelt sich bei den Projekten in der Regel um Mehrfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser, Wohnanlagen oder auch Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften sowie Mieter mit einem mittleren bis niedrigen Einkommen. GIEAG konzentriert sich somit gezielt auf Wohnimmobilien mit bezahlbarem Wohnraum in marktgängiger Qualität und Ausstattung.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Wirtschaftliches Umfeld

Die deutsche Wirtschaft war 2022 stark von den Auswirkungen des Ukraine-Kriegs, extremen Energiepreiserhöhungen und der hohen Inflationsrate betroffen. Trotz Herausforderungen wie Material- und Lieferengpässen, steigenden Preisen, Fachkräftemangel und der nachlassenden Corona-Pandemie zeigte sich die Wirtschaft robust, mit einem Wachstum des BIP von 1,8 % [9]. Die Wirtschaftsleistung lag 0,8 %[10] über dem Niveau von 2019, vor der Pandemie. Der Arbeitsmarkt erholte sich weiter, mit einer Arbeitslosenquote von 5,3 %, 0,4 Prozentpunkte unter dem Vorjahresniveau. Die

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

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

Inflation stieg signifikant auf 7,9 %, hauptsächlich aufgrund von Preisanhebungen bei Energie und Nahrungsmitteln. Als Reaktion darauf erhöhte die EZB den Leitzins von 0 % auf 2,5 %, was Immobilienfinanzierungen verteuerte.

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

Der Bürovermietungsmarkt war 2022 dynamischer als 2021, mit einem Flächenumsatz von 3,5 Millionen m² in den A-Städten, 6,5 % mehr als im Vorjahr. Der Leerstand lag bei 4,9 %, 9 % mehr als im Vorjahr, was auf ein steigendes Angebot zurückzuführen ist. Trotz steigendem Leerstand, stiegen die Spitzenmieten um 13 % aufgrund hoher Nachfrage nach hochwertigen Flächen. Der Büroinvestmentmarkt kühlte sich im Vergleich zum Vorjahr ab, mit einem Transaktionsvolumen von 22,3 Milliarden Euro, 28 % weniger als im Vorjahr. Bürotransaktionen blieben mit 41 % die dominierende Assetklasse, verloren aber 7 Prozentpunkte. Die Spitzenrenditen in den A-Städten stiegen um 30 Basispunkte auf 3,2 % bis 4,0 %.

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

2.2. Geschäftsverlauf

GIEAG konnte im Jahr 2022 auf Ebene der Projekte einen Teil der geplanten Ziele erreichen, ein nicht unwesentlicher Teil der Ziele konnte hingegen nicht erreicht werden. So konnten auf der einen Seite aussichtsreiche und vielversprechende Projekte gestartet und bestehende Entwicklungen deutlich vorangetrieben werden, auf der anderen Seite konnten wesentliche Verkaufstransaktionen nicht wie geplant, im Jahr 2022, erfolgreich abgeschlossen werden.

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

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

Wirtschaftlich war das Geschäftsjahr 2022 für die Gesellschaft den Umständen entsprechend

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

nicht positiv. Durch die nicht realisierten Projektverkäufe konnten geplante Verkaufsumsätze nicht realisiert werden. Entsprechend konnte GIEAG für das Geschäftsjahr keinen positiven Konzernüberschuss erwirtschaften, siehe hierzu 2.3 Wirtschaftliche Lage.

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

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

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

- **arcum, Stuttgart:** Für das Projekt arcum in Stuttgart wurde ein Konzept entwickelt, das für ein modernes und nachhaltiges Bürogebäude steht. Das Gebäude wurde so konzipiert, dass es für Single-Tenant und Multi-Tenant-Mieter gleichermaßen Verwendung finden kann. Ein Planungsteam wurde für die Umsetzung des Konzeptes beauftragt. Die vorhandenen Bestandsgebäude wurden 2021 abgerissen. Im Rahmen des Bauantrages wurde das Vorhaben der Stadtgestaltungskommission vorgestellt, was zu einigen kleineren Änderungen in der Bauantragsplanung und damit zu einer deutlichen zeitlichen Verzögerung geführt hat. Der Bauantrag wurde letztendlich positiv mit einer Baugenehmigung Ende 2022 beschieden.

- **Emmering-Logistik, Emmering b. Fürstenfeldbruck:** Ein wichtiges und zukunftsorientiertes Projekt für GIEAG befindet sich westlich von München in der Gemeinde Emmering im Landkreis Fürstenfeldbruck. Es handelt sich um eine Gewerbefläche von rd. 149.000 m², welche aktuell mehrheitlich als Automobil-Logistikfläche genutzt wird und vermietet ist. Auch im Jahr 2022 wurden die Aktivitäten zur Vorbereitung einer Nutzungsänderung/-anpassung des Grundstückes vorangetrieben. Wesentlich ist hierbei auch die Koordination mit dem Nachbareigentümer, die Abstimmung und Gleichschaltung der Interessenlage und der Kommunikation in Richtung politischer Entscheidungsträger. Darüber hinaus liefen mehrere Instandhaltungsmaßnahmen auf der Fläche, u. a. der Rückbau eines alten Tiefbrunnens. Der Projekterfolg wird erst in einigen Jahren erkennbar sein und befindet sich derzeit noch in einer frühen Projektentwicklungsphase.

- **Gaggenau I und Gaggenau II, Gaggenau:** Das Bestandsportfolio Gaggenau I und Gaggenau II mit insgesamt 213 Wohneinheiten wurde 2010 erworben und seitdem stetig saniert und teils modernisiert. Die Vermietungsleistung war im vergangenen Geschäftsjahr erneut sehr positiv und beständig, so dass an diesem Standort eine Vollvermietung besteht.

- **Gerlingen-Work, Gerlingen:** Das Projekt Gerlingen-Work in Gerlingen bei Stuttgart, welches zusammen mit einem Partner entwickelt wird, wurde ebenfalls erfolgreich weitergeführt. Die restlichen bzw. weiteren Mängelbeseitigungs- und Mieterausbauaktivitäten verliefen auch im Jahr 2022 - trotz diverser Lieferengpässe bei Baumaterialien - weitestgehend planmäßig. Die Aktivitäten zur Vermietung der restlichen freien Flächen wurden

intensiv und erfolgreich betrieben, und so konnte mit Design Offices ein Flex-/Coworking Betreiber für das Objekt als Mieter gefunden werden. Im Rahmen des geplanten Verkaufs wurde BNP Real Estate mit der Veräußerung des Objektes mandatiert. Die Verkaufsaktivitäten wurden im vergangenen Jahr intensiv betrieben; im Rahmen der Marktentwicklungen konnte hier noch kein wesentlicher Fortschritt erzielt werden.

- **Heinzelmann Areal, Reutlingen**: Der Ankauf des in Teilen unter Denkmalschutz stehenden innerstädtisch und sehr zentral gelegenen Heinzelmann-Areals in Reutlingen erfolgte nach dem gewonnenen Investorenwettbewerb auf Basis des Entwurfs der White Arkitekter aus Schweden im Dezember 2020. Im Rahmen einer Quartiersentwicklung entsteht, in enger Abstimmung mit der Stadt Reutlingen, auf rd. 16.000 m² BGF ein auch für die GIEAG zukunftsweisendes und identitätsstiftendes Projekt - ein gemischt genutztes Quartier. Es werden Bestandsgebäude saniert und durch den Neubau von zwei freistehenden Gebäuden in Holzbauweise erweitert. Im Berichtszeitraum konnte ein angrenzendes Gebäude (Heinzelmann Villa) zur Arrondierung erworben werden. Der Bauantrag für die Realisierung des Projektes wurde eingereicht. Das Projekt befand sich im Geschäftsjahr weiter in der Vorbereitung zur Projektrealisierung, wozu auch diverse Abstimmungen mit den öffentlichen Stellen stattfanden. Weiterhin liefen Gespräche zur Vermarktungsstrategie mit einem örtlich ansässigen Vermarktungspartner.

- **Kirschgarten und Süd.Leben, Geretsried:** Das Projekt Geretsried - bestehend aus dem Projekt Kirschgarten mit im Vorjahr 68 erfolgreich veräußerten Eigentumswohnungen und dem Projekt Süd.Leben mit 30 staatlich geförderten Mieteinheiten - wurde mit dem Verkauf von Süd.Leben im vorvergangenen Jahr abgeschlossen. Aktuell werden letzte Abnahmemängel im Objekt bearbeitet, Abstimmungen mit der WEG durchgeführt sowie letzte Abnahmevereinbarungen mit Wohnungskäufern abgeschlossen. Ebenso findet das Management von Gewährleistungsmängeln statt.

- **KWARTIER, Karlsruhe:** Die Quartiersentwicklung “Kwartier” in Karlsruhe an der Philipp-Reis-Straße, mit rd. 19.480 m² Grundstücksfläche hat sich auch im Geschäftsjahr 2022 sehr positiv entwickelt. Nach Abschluss des ersten Abschnitts der Projektentwicklung mit dem Technikgebäude, wurde nach Abschluss der Gesamtkonzeptionierung des Areals, bereits mit dem zweiten Abschnitt der Projektentwicklung, der Neubauentwicklung für 218 Wohneinheiten (sogenannten Kwartier Homes) begonnen:
  <u>KWARTIER Office</u>: Das Objekt wurde an einen von Kingstone gemanagten Spezialfonds veräußert. Die Übergabe des Objektes konnte Ende 2020 vollzogen werden. Es folgten auch noch im letzten Berichtsjahr einige Mängelbeseitigungen.
  <u>KWARTIER Works</u>: Mit dem Globalmieter im Technikgebäude, der GMG der Telekom, wurden bereits vor Ablauf der eigentlichen Mietvertragslaufzeit, Gespräche im Hinblick auf eine langfristige Mietvertragsverlängerung geführt. Wir konnten sodann Ende des Geschäftsjahres 2021 einen diesbezüglichen Abschluss eines neuen langfristigen Mietvertrages erreichen. Durch den neuen Mietvertrag werden wesentliche Teilflächen im Objekt

frei für eine umfassende Revitalisierung und Neupositionierung des Objektes Kwartier Works - und damit für den Start der Projektentwicklung. Während der Vorbereitungsphase für die Projektentwicklung, soll das Gebäude für eine Zwischennutzung konzipiert werden, um den laufenden Cash-Flow weitestgehend zu optimieren. Zur Ideengenerierung einer Projektentwicklung wird aller Voraussicht nach eine Mehrfachbeauftragung, ein sog. privater Architekturwettbewerb mit 3-5 Teilnehmern angestrebt, um eine möglichst große Bandbreite an Ideen generieren können.

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

- **Leipheim II, Leipheim b. Ulm**: Bei dem Projekt Leipheim handelt es sich um ein Grundstück mit rd. 29.000 m² Grundstücksfläche mit abbruchreifem Altbestand, welches zusammen mit weiteren angrenzenden Wohnobjekten vor einigen Jahren erworben wurde. Ziel ist die Projektierung eines neuen Quartiers bzw. Stadtteilzentrums mit verschiedenen Nutzungsarten, großteils mit Wohnnutzung. Dieses Vorhaben wird von der Stadt Leipheim unerwarteterweise nicht mehr mitgetragen. Im Mai 2022 hat GIEAG zwei Anträge auf Vorbescheid für den Umbau und die Sanierung sowie den Neubau von vier Mehrfamilienhäusern gestellt.

- **MayOffice und MayLiving, Stuttgart:** Das Projekt MayLiving (Wohnen) und MayOffice (Büro) am Pragsattel in Stuttgart hat sich auch im Geschäftsjahr 2022 weiterentwickelt. Die restliche bauliche Umsetzung - u. a. der Außenanlagen - verlief weitestgehend planmäßig. Insgesamt laufen die Abnahme- und Gewährleistungsmängel teilweise deutlich langsamer als geplant. Die Bearbeitung der Mängel und die Betreuung der Mängelbeseitigung ist sehr Kosten- und Personalintensiv. Beide Teilprojekte sind aus diesen und weiteren Gründen zeitlich deutlich verzögert, was sich schließlich auch

auf die Kosten und damit auf die Rentabilität auswirkt.

MayOffice: Die Büromieteinheiten wurden in wesentlichen Teilen bereits bezogen. Die Vermarktungsaktivitäten der restlichen Büroflächen im 2. OG laufen weiter, wenn auch marktbedingt langsam. GIEAG selber hat im Oktober 2022 eine Teilfläche im 1. OG bezogen. Diese Mietfläche, sowie weitere Mietflächen konnten im Berichtszeitraum an die Nutzer übergeben werden. Im Berichtszeitraum wurde weiter intensiv an der Beseitigung von Abnahmemängeln gearbeitet, als auch kaufmännische Themen und Abrechnungen im Rahmen der Vermietung und des Verkaufs bearbeitet. Es konnte der mit LEED Gold zertifizierte Büroteil erfolgreich als Forward Sale an einen von Kingstone gemanagten Spezialfonds übergeben werden. Die Übergabe des Projekts an Kingstone (BNL - Übergang) hat im Juli 2022 stattgefunden.

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

- **oha WORKS, Oberhaching b. München:** Im Februar 2022 hat die GIEAG Immobilien AG das Projekt KR16 Oberhaching (nunmehr "oha WORKS") erworben. Das Gebäude wird als zukunftsweisende und nachhaltige Büroimmobilie konzipiert. Seit dem 2. Quartal 2022 wird intensiv an der Planung gearbeitet, um eine nachhaltige Büroimmobilie zu entwickeln, welche den Anforderungen der LEED Platinum Zertifizierung gerecht wird und damit den höchsten Standard der Nachhaltigkeit erfüllt. Die LEED-Zertifizierung ist ein international anerkanntes Bewertungssystem für ökologisches und nachhaltiges Bauen. Weiterhin wird eine WiredScore Zertifizierung im Sinne der Digitalisierung und Vernetzung des Gebäudes angestrebt. Beim KR16 Oberhaching-Projekt wird besonderer Wert auf die Umsetzung umweltfreundlicher Maßnahmen und der Ressourcenschonung gelegt. Die Vorbereitungen für den Abbruch erfolgten Ende 2022. Der Neubau soll auf einer Grundfläche von ca. 5.500 m² entstehen und insgesamt rund 8.860 m² BGF R+S Fläche bieten. Die Fertigstellung des Projekts wird für das Jahr 2025 erwartet. Der Ankauf und die ersten Planungsschritte des Neubauprojektes sowie der Abbruch der bestehenden Immobilie wurden mit einer Bank aus Österreich finanziert. Es folgten vertiefende Gespräche zur Strukturierung einer Hochbaufinanzierung, aufbauend auf der vorangegangenen Finanzierung. Es findet ein aktiver Austausch mit der Gemeinde und den Nachbarn statt, um deren Bedenken

und Anliegen zu berücksichtigen. Das Projekt erhielt dabei eine positive Resonanz und wird von der Gemeinde und den Nachbarn begrüßt.

- **Schkeuditz West, Gewerbe- und Logistikpark Schkeuditz b. Leipzig**: Das sich bereits seit einigen Jahren in der Projektierung befindliche Projekt am Leipziger Flughafen konnte im letzten Jahr weiter vorangetrieben werden. Das Plangebiet mit rd. 358.000 m² befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Flughafen, direkt an der Bundesautobahn A 9 und verfügt über einen S-Bahn-Haltepunkt direkt am Grundstück. Im Berichtszeitraum konnten die letzten beiden wesentlichen Flurstücke angekauft werden. Es fanden weitere Abstimmungen mit der Stadt Schkeuditz über die textliche Festsetzungen und die Anbindung an die Bundesstraße B6 statt. Mit Fertigstellung der notwendigen Fachgutachten wurde ein wesentliches Teilziel erreicht.

- **Speicher, Binsfeld und Baumholder**: Unser Bestandsprojekt in Rheinland-Pfalz, bestehend aus insgesamt 318 Wohneinheiten an drei Standorten in Speicher, Binsfeld und Baumholder, hat sich im Jahresverlauf weiter positiv entwickelt. So konnte der Leerstand weiter und deutlich reduziert werden, insbesondere am Standort Binsfeld, so dass an allen drei Standorten Vollvermietung besteht. Die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den Wohneinheiten und den Außenanlagen sind einerseits weiterhin umfangreich, aber andererseits auch notwendig zur Vermietung der restlichen leerstehenden Einheiten und zur Aufwertung der Wohnanlagen. Zur Stabilisierung des Cash-Flows und zur Erhöhung der Verwaltungseffizienz wurden für einen wesentlichen Teil der älteren Mietverträge Nachträge angeschlossen, die die Möglichkeit einer Betriebs- und Nebenkostenabrechnung vorsehen. Erstmalig konnte so für diese Standorte für das Jahr 2021 eine Betriebs- und Nebenkostenabrechnung erstellt werden, die Ende 2022 an die Mieter verteilt wurde. Damit wurde möglich, die Betriebs- und Nebenkosten von den Mietern geltend zu machen und so auch das Ergebnis deutlich zu verbessern. Außerdem wurde entschieden, den Standort Baumholder in 2023 zu veräußern.

- **The Nest, Ottobrunn**: GIEAG entwickelt am Finsinger Feld in Ottobrunn bei München ein rund 85.000 m² großes Gewerbeareal - The Nest. Das Grundstück wurde 2019 und 2020 in zwei Schritten (Phase 1: 43.500 m², Phase 2: 41.000 m²) angekauft. Beide Teilflächen sind derzeit teilweise bebaut; eine Zwischennutzung der bestehenden Büro- und Hallenflächen aus den 1980er und 1990er Jahren ist mit der Anmietung durch den Verkäufer selbst und einem Technologieunternehmen bereits gefunden. Unser Ziel ist die Entwicklung des Gesamtareals zu einem integrierten Büro- und Technologiecampus, der unterschiedlichste Nutzungen aus den Segmenten Office und Light Industrial vereint. Ergänzt um Gastronomie-, Dienstleistungs-, und Nahversorgungsangebote sowie ein modernes Bewirtschaftungskonzept soll ein attraktives Arbeitsumfeld geschaffen werden. Zielnutzer sind Unternehmen beispielsweise aus den Clustern Luft- und Raumfahrt, Energie- und Sicherheitstechnik, die einen modernen und flexiblen Standort zur Expansion oder zur Umsetzung neuer Arbeitswelten suchen.

Grundlage der Entwicklung ist ein städtebaulicher Entwurf des Büros Henn Architekten, der in enger Abstimmung mit der Gemeinde Ottobrunn im Oktober 2020 zum Sieger einer Mehrfachbeauftragung gekürt wurde. Im Berichtszeitraum konnte das Projekt wesentlich in den Bereichen städtebauliche Masterplanung, technische Masterplanung, verkehrliche Erschließung und Baurechtschaffung vorangetrieben werden. Durch die Gemeinde Ottobrunn wurde im Dezember 2021 ein Aufstellungsbeschluss für den künftigen Bebauungsplan Nr. 141 gefasst. Im Mai 2022 erfolgte der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung und anschließend die Beteiligung der Bürger, Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3(1), 4(1) BauGB.

- **Vilspark, Kümmersbruck:** Im Juli 2022 hat GIEAG ein Grundstück in Kümmersbruck, Gemarkung Theuern von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Amberg mbH mit rund 25.210 m² erworben. Das Grundstück befindet sich noch in Vorbereitung, sprich der Erschließung. Baurechtlich vorgesehen ist eine Fläche für verarbeitendes Gewerbe, eine reine Logistikentwicklung schließt der Kaufvertrag aus. Zum Ankauf wurde bereits mit einem möglichen Nutzer ein Lageplankonzept erarbeitet, um den Ankauf baurechtlich, planerisch und baulich entsprechend vorab zu prüfen. Das Lageplankonzept dient nun als Grundlage zur weiteren Vermarktung, mit welcher noch in 2022 begonnen wurde. Das Konzept sieht eine nachhaltige Hallenentwicklung vor, die ohne fossile Brennstoffe versorgt wird. Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Wärmepumpen, die wiederum Unterstützung durch PV-Anlagen erfährt.

- **Zanger Berg, Heidenheim an der Brenz:** Unser Wohnobjekt mit neun Vollgeschossen (Baujahr 1964) in Heidenheim in der Iglauer Str. 44, mit einer Mietfläche von 5.814 m², verteilt auf 80 Wohneinheiten, konnte in Q4, 2022 erfolgreich an das Unternehmen Schwäbische Grundbesitz GmbH, im Zuge eines Asset Deals, veräußert werden. Die Transaktion trägt sowohl positiv zum Ergebnis als auch zum Cash Flow bei.

2.3. Wirtschaftliche Lage

2.3.1. Gesamtaussage des Vorstandes

Die Ertrags-, Vermögens-, und Finanzlage ist gekennzeichnet durch die allgemeine wirtschaftliche Lage mit hohen Zinsen sowie im Speziellen durch die schwierige Marktsituation im Immobilienbereich. Als finanzielle Leistungsindikatoren werden bei GIEAG das Konzernergebnis sowie die Umsatzerlöse angesehen. Die ursprünglichen Erwartungen hinsichtlich des Konzernergebnisses für den Berichtszeitraum konnten nicht erfüllt werden. Die im Lagebericht des Vorjahres ausgegebene Prognose konnte nicht erfüllt werden bzw. wurde aufgrund der sehr dynamischen und negativen Marktentwicklungen ausgesetzt.

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

GIEAG verfügt über liquide Mittel, aus der laufenden Geschäftstätigkeit, aus der Investitionstätigkeit, sowie aus der Finanzierungstätigkeit, so dass sich die

Gesellschaft weiter und im Rahmen der strategischen Ausrichtung entwickeln kann. Es gilt die Finanzlage der Gesellschaft stets den Marktgeschehnissen und -gegebenheiten anzupassen und entsprechend rasch auf Veränderungen zu reagieren. Damit ist es notwendig, dass GIEAG durch die vorhandene und stetige zu aktualisierende, sensitive Planung der liquiden Mittel auf erwartete und unerwartete Geschehnisse vorbereitet ist. Mögliche positive und auch negative Szenarien der Liquiditätsentwicklung werden hierbei abgebildet, betrachtet und bewertet. Die Gruppe ist weiterhin stark auf die Verfügbarkeit von Fremdkapital für die Immobilienprojekte angewiesen, siehe hierzu auch 3.3.3. Finanzierungs- und Liquiditätsrisiko. Zur Planung der weiteren Aufnahme von Fremdkapital und damit der Steuerung der Verschuldungsquote im Konzern ist GIEAG auf die Realisierung von Projekten und damit der Rückführung von Fremdmitteln angewiesen.

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

2.3.2. Ertragslage des Konzerns

Die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2022 sind gegenüber dem Vorjahr (TEUR 139.792) um TEUR 55.814 auf TEUR 83.978 zurückgegangen. Die Umsatzerlöse setzen sich insb. zusammen aus TEUR 69.642 (Vj. TEUR 123.043) aus dem Verkauf von Wohnungen und Gewerbeeinheiten, sowie TEUR 13.981 (Vj. TEUR 16.276) Erlöse aus der Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die Umsatzerlöse enthalten ferner TEUR 355 (Vj. TEUR 473) Erlöse aus diversen Weiterberechnungen und Dienstleistungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen TEUR 7.405 (Vj. TEUR 12.319). Dies entspricht einem Rückgang von TEUR 4.914 gegenüber dem Vorjahr, insb. aufgrund von geringeren Erträgen aus Schadensersatz bzw. Versicherungsentschädigungen und Erträgen aus der Herabsetzung von Verbindlichkeiten. Daneben sind Erträge aus der ratierlichen Auflösung der passiven, technischen Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung in Höhe von TEUR 248 (Vj. TEUR 4.708) enthalten.

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

Die Abschreibungen beliefen sich insgesamt auf TEUR 2.349 (Vj. TEUR 2.618). Davon entfielen auf im Rahmen der Anwendung der Neubewertungsmethode zum 01.01.2016 aktivierte stille Reserven TEUR 508 (Vj. TEUR 525). Weiterhin entfielen TEUR 458 (Vj. TEUR 724) auf die Abschreibung der Geschäfts- oder Firmenwerte, welche ebenfalls aus der Neubewertungsmethode resultierten. Die Abschreibungszeiträume betrugen unverändert zum Vorjahr drei bis fünf Jahre für Projektentwicklung und zehn Jahre für Bestandsprojekte.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrugen im Geschäftsjahr 2022 TEUR 7.639 (Vj. TEUR 11.175). Dies entspricht einem Rückgang von TEUR 3.537 gegenüber dem Vorjahr, aufgrund geringerer Buchverluste aus dem Abgang von Sachanlagen (insb. Bestandsimmobilien), geringeren nicht abzugsfähigen Vorsteuern, gesunkenen Nebenkosten aus Vermietung und Verpachtung

sowie aufgrund von geringeren Modernisierungskosten bei Bestandsobjekten.

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

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

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

2.3.3. Vermögenslage des Konzerns

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

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

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

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

Das Vorratsvermögen war zum 31. Dezember 2022 gegenüber dem Vorjahr (Vj. TEUR 272.657) um TEUR 25.135 auf gesamt TEUR 247.522 gesunken, bedingt durch den Verkauf von Projekten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die sonstigen Rückstellungen zeigten einen Rückgang von TEUR 7.202 um TEUR 2.289 auf TEUR 4.913, wobei der wesentliche Bestandteil der sonstigen Rückstellungen aus bereits erbrachten, aber noch nicht abgerechneten (aktivierten) Projektierungskosten resultierte.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 262.436 (Vj. TEUR 283.528) enthielten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr in Höhe von TEUR 177.739 (Vj. TEUR 222.510). Diese betrafen größtenteils laufende Projektfinanzierungen im Rahmen von Kontokorrentkrediten, welche aus Anschlussfinanzierungen bzw. Objektveräußerungen zurückgeführt werden.

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

Der Anteil der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit einer Restlaufzeit unter einem Jahr betrug TEUR 4.561 (Vj TEUR 6.721), welcher über bestehende Projektfinanzierungen und/oder Finanzmittelfonds abgedeckt ist.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 12.396 (Vj. TEUR 3.000) enthielten in Höhe von TEUR 8.183 (Vj TEUR 1.004) Verbindlichkeiten aus Steuern und in Höhe von TEUR 2.678 (Vj. TEUR 629) sonstige Darlehensverbindlichkeiten. Der Anteil der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr betrug TEUR 11.947 (Vj. TEUR 2.160). Die sonstigen Darlehensverbindlichkeiten sind aus laufenden Projektfinanzierungen sowie aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit und Finanzierungstätigkeit gedeckt.

Die passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 9.919 (Vj. TEUR 10.057) resultieren aus der Anwendung der Neubewertungsmethode zum 01.01.2016. Im Berichtszeitraum ergaben sich Anpassungen aufgrund von Objektverkäufen.

2.3.4. Finanzlage des Konzerns

Der Finanzmittelfonds zum 31.12.2022 betrug TEUR 8.010 und hat sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 69.177 um TEUR 61.167 reduziert. Der Finanzmittelfonds setzte sich aus den liquiden Mitteln in Höhe von TEUR 13.991 zusammen. Laufende Konten (Kontokorrentkonten), welche einen passiven Saldo aufweisen, werden mit dem Finanzmittelfonds verrechnet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 262.436 (Vj. TEUR 283.528) wurden als Finanzierungstätigkeit des Konzerns gewertet. Ebenfalls wurden wie im Vorjahr die sonstigen

Darlehensverbindlichkeiten, welche unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen wurden, der Finanzierungstätigkeit zugerechnet.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug TEUR -36.274 (Vj. TEUR 57.170). Maßgeblich für die negative Entwicklung waren der Jahresfehlbetrag und die Abnahme der erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit war positiv mit TEUR 13.079 (Vj. TEUR 9.600). Dies resultierte, wie im Vorjahr, aus den Verkäufen von Anlagevermögen, insbesondere Bestandsimmobilien und Wertpapieren. Die Auszahlungen für den Erwerb von Sachanlagen fielen mit TEUR 994 nicht ins Gewicht.

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

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

3. Entwicklung der Chancen und Risiken

3.1. Management der Chancen und Risiken

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

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

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

3.2. Chancen

3.2.1. Marktchancen

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

3.2.2. Chancen aufgrund der flachen Entscheidungshierarchie

Die Mitarbeiter:innen von GIEAG berichten mittel- bzw. unmittelbar und direkt dem

Vorstand und der Geschäftsleitung. Hierdurch können notwendige Projektentscheidungen schnell[12] getroffen werden, weshalb sich opportunistisch bietende Chancen im Verhältnis zu Mitbewerbern schneller genutzt werden können.

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

3.3. Risiken

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

3.3.1. Konjunktur- und Finanzmarktrisiken

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

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

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

Ebenfalls genannt werden müssen hierbei mögliche Einschränkungen des gewöhnlichen Betriebes von Unternehmen, der Kontaktbeschränkungen und der wiederholt unterbrochenen Produktions- und Handelsketten weltweit, welche Transaktionen im Bereich der Vermietung und auch des An- und Verkaufs von Immobilien verhindern oder verlangsamen und damit eine Markteinschätzung schwierig gestalten können.

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

Aufgrund des andauernden Ukraine-Krieges hat sich das wirtschaftliche und konjunkturelle Umfeld und dessen Ausblick in Deutschland und weltweit verschlechtert.

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

Insgesamt können die Konjunktur- und Finanzmarktrisiken für das Jahr 2023 als durchaus deutlich höher eingeschätzt werden.

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

3.3.2. Zinsänderungsrisiko

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

Aufgrund der in 2022 stark angestiegenen Preise - insbesondere für Energie und Rohstoffe - hat sich das Zinsniveau für langfristige Finanzierungen (> 5 Jahre) als auch für kurzfristige Finanzierungen z. B. 3-Monats Euribor (< 1 Jahr) in den vergangenen Monaten stark nach oben entwickelt. Die deutlich gestiegene Inflation wird verursacht zum einen durch den Ukraine-Krieg und zum anderen auch die weiter anhaltenden gestörten Produktions- und Handelsketten weltweit. Eine sog. Lohn-Preis-Spirale kann aktuell nicht mehr ausgeschlossen werden.

Das Zinsänderung und das Risiko weiterer Zinssteigerungen hat aber nicht nur einen Effekt auf der Kostenseite der Finanzierung, sondern auch auf der Ertragsseite. Sofern sich die Zinslandschaft insgesamt weiter nach oben entwickelt und Zinsen weiter ansteigen, wird dies zu weiteren negativen Bewertungseffekten im Immobilienbereich führen. Der Druck der Anleger aus Renditegesichtspunkten in Immobilien investieren zu müssen, wird weiter zurückgehen, und damit auch die Bewertungen und Preise für Immobilien - und dies für jede Assetklasse, Nutzungsart und Lage. Für das Geschäftsmodell der Projektentwicklung ist dies insofern bedeutsam, da Immobilien nicht schnell handelbar und nicht fungibel sind. Der zeitliche Aspekt einer Projektentwicklung ist bei einer volatilen Zinslandschaft sehr bedeutend und erhöht das Risiko - im Hinblick auf die Finanzierungskosten und eben auch auf die Bewertung.

3.3.3. Finanzierungs- und Liquiditätsrisiko

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

Ebene der Projektgesellschaften und auf Konzernebene, sind hierbei wesentliche Aufgaben für GIEAG.

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

3.3.4. Projektentwicklungs- und Baurisiko

Das Projektentwicklungs- und Baurisiko ist ein wesentliches Risiko im Geschäftsmodell von GIEAG.

Ungeplant lange Planungs-, Baurechts- und Genehmigungsprozesse sind hier entscheidende Projektentwicklungsrisiken, welche nicht immer direkt zu beeinflussen sind. Es besteht weiter das Risiko, dass erforderliche Genehmigungen nicht oder nicht in vollem Umfang erteilt werden. Für GIEAG gilt es hierbei dieses Wagnis durch eine professionelle Vorauswahl der Projekte bzw. der Grundstücke und durch eine umfassende rechtliche und technische Ankaufsprüfung der Grundstücke zu minimieren. Dies ist nicht in allen Fällen vollumfassend möglich. Hierbei müssen die Risiken intensiv und zeitnah gegen die Chancen in Abwägung gebracht werden.

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

Es gilt insofern aber insbesondere, die wesentlichen beeinflussbaren Faktoren und Positionen im Rahmen des Prozesses der Kosten- und Zeitplanung und im Rahmen der Kalkulationen genau zu kennen, zu planen und zu steuern. GIEAG arbeitet hierbei stetig an der Verbesserung, der Digitalisierung und der Automatisierung des Prozesses zur schnelleren und genaueren Kenntniserlangung über Risiken (und auch Chancen) in der fortschreitenden Budgetierung.

3.3.5. Miet- und Forderungsausfallrisiko

GIEAG generiert als Vermieter von Wohneinheiten und von Gewerbeimmobilien Einnahmen aus Mieten. Diese Einnahmen können im Jahresablauf einen nicht unwesentlichen Anteil des Gesamtjahresertrages der GIEAG-Gruppe ausmachen. Es besteht das Risiko möglicher Mietausfälle, verspäteter Mietzahlungen oder gar eines länger als geplanten Leerstands einer oder mehrerer Mieteinheiten. Hierfür kann es unterschiedlichste Gründe geben, wie die (gesamt-)wirtschaftliche Lage, geänderte rechtliche Rahmenbedingungen für Mietzahlungen/-stundungen und Entwicklung

des einzelnen Mieters oder auch die regionale Nachfrage nach Mietflächen. Es kann aber auch sein, dass die eigene Organisation des Asset- und Property-Managements die Mieterlöse beeinträchtigen, wenn beispielsweise angedachte 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 unplanmäßigem Leerstand im Wohnungsbestand, ist die Steigerung der Mieterzufriedenheit. Das aktive Asset- und Property-Management von GIEAG ist wichtiger Baustein für den Erfolg hierbei, wobei GIEAG zudem auf eine maßvolle Sanierung und Modernisierung der Mieteinheiten achtet sowie Mieterhöhungen nur in marktverträglicher und moderater Höhe durchführt. Sanierungen und Modernisierungen zur Erhöhung des Wohnwertes zielen in eine ähnliche Richtung und werden insbesondere in Wohnobjekten umgesetzt, in denen das Leerstandrisiko hoch ist.

3.3.6. Personal- und Organisationsrisiken

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

Gleichsam ergeben sich aber auch Risiken, die in der Organisation selbst entstehen können. Sie kann ineffizient oder mangelhaft sein, Arbeitsfelder können sich 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 Mitarbeiter:innen untereinander und jederzeit, so dass Unstimmigkeiten und Organisationsfehler minimiert werden können. Wesentliche weitere Bausteine, Risiken in der Organisation zu begegnen und Organisationsprozesse zu verbessern, bestehen in der stetigen Bearbeitung und Optimierung der IT-Strukturen sowie in der nachhaltigen Orientierung hin zu einem höheren Grad an Digitalisierung und

Automatisierung der diversen Organisations- und Administrationsprozesse.

Ein weiteres Risiko besteht in der Gesundheit der Mitarbeiter:innen von GIEAG. Ein gesunder Mitarbeiter:innenstamm ist für das Unternehmen, für die Zusammenarbeit zwischen den Kollegen und auch mit externen Anspruchsgruppen sehr wichtig. Durch das Risiko der Ansteckung eines oder mehrerer Mitarbeiter:innen mit einer ernsthaften Krankheit (z. B. Covid-19 oder Influenzavirus) oder durch mangelhafte Büroausstattung am Arbeitsplatz besteht die Gefahr der Betriebseinschränkung oder gar -einstellung. GIEAG begegnet dem Risiko durch eine frühzeitige Kommunikation möglicher Risiken im Gesundheitsbereich an die Mitarbeiter:innen u. a. durch die betriebsärztliche Beratung. Durch die regelmäßige Überprüfung, Überarbeitung und Kommunikation des sogenannten Pandemieplans werden die Mitarbeiter:innen stets umfassend über notwendige Maßnahmen, u. a. entsprechenden Ausstattung und Beschilderung in Büroräumen, Reise- und Kontaktbeschränkungen, Anpassung der sog. Remote Working Regelung (Home Office), im Pandemiefall informiert.

3.4. Gesamtbetrachtung der Chancen und Risiken

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

Unter Würdigung aller einzelnen Risiken und einem möglichen kumulierten Effekt ist das gegenwärtige Gesamtrisiko von GIEAG deutlich höher als in den vergangenen Jahren. Auf Basis der derzeitigen Erkenntnisse und der Unternehmensplanung sind keine wesentlichen bzw. gravierenden, über die dem Geschäftsmodell immanenten und branchenüblichen Unternehmenswagnisse hinausgehenden Risiken für die zukünftige Entwicklung oder gar den Fortbestand des Konzerns erkennbar.

4. Prognosebericht

4.1. Künftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Internationale Währungsfonds (IWF) hat die Prognose des weltweiten Wirtschaftswachstums von 2,8 auf 3,0 % in den Jahren 2023 und 2024 geschätzt.[13] Für Europa senkte der IWF die Prognosen auf 0,8 % für 2023 und 1,7 % für 2024.[14] Dem IWF zufolge zeigen sich klare politische und wirtschaftliche Herausforderungen: Es ist eine schwierige Aufgabe, gleichzeitig die Inflation zu senken, das Wirtschaftswachstum aufrechtzuerhalten und die Finanzstabilität zu bewahren.[15]

Auch Deutschland, die größte europäische Volkswirtschaft, dürfte trotz der guten wirtschaftlichen Aussichten dynamische Zeiten bevorstehen: Im Gutachten korrigierten die führenden deutschen Wirtschaftsinstitute ihre Wachstumsprognose für 2023 auf 2,8 %.[16] Die

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

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

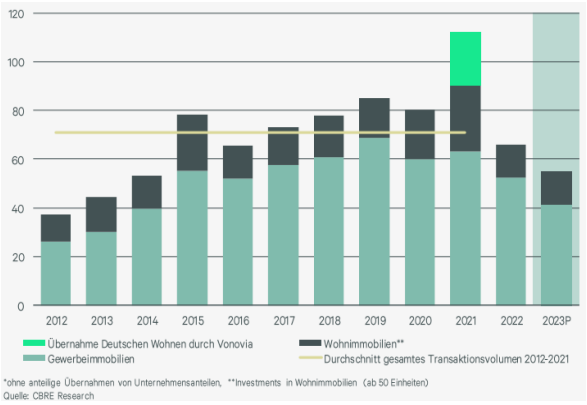
[15] IMF International Monetary Fund. (April 2023). Regional Economic Outlook April 2023. https://www.imf.org/en/Publications/REO/EU/Issues/2023/04/09/regional-economic-outlook-for-europe-april-2023

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

Industrie- und die Bauproduktion waren infolge der weiter nachlassenden Materialengpässe, der deutlich rückläufigen Energiepreise sowie der günstigen Witterung aufwärtsgerichtet.[17]

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat am 4. Mai 2023 die Leitzinsen erneut erhöht, um 0,25 Prozentpunkte. Damit liegt der Leitzins nun bei 3,75 %. Im April 2023 lag die Inflationsrate bei 7,2 %. Die EZB muss speziell die Inflationserwartungen der Wirtschaftsteilnehmer und die sogenannte Kerninflation senken. Die Kerninflation stellt die Veränderung der Verbraucherpreise ohne Berücksichtigung der Nahrungsmittelindustrie, sowie Energiebranche dar. In diesem Kontext ringt die EZB auch um ihre Glaubhaftigkeit.[18]

Für die Entwicklung der Immobilienbranche sind die Versorgung mit Baustoffen beziehungsweise die steigenden Materialpreise eine zentrale Herausforderung. Der deutsche Büroimmobilieninvestmentmarkt erreichte 2022 ein Transaktionsvolumen von 23,4 Milliarden Euro. Verglichen mit 2021 ist dies ein Rückgang um 25 %. Genauso wie im letzten Jahr ist eine belastbare Prognose bezüglich der



Gesamtvolumina für 2023 nicht durchführbar. Jedoch speziell im Value-Add-Bereich, aber auch im opportunistischen Segment, bieten sich aufgrund des starken Nachfrageüberhangs Chancen für Investoren sowie Anleger.[19]

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

4.2. Strategische Ausrichtung

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

Der strategische Ansatz von GIEAG beruht auch in den Jahren 2023 und 2024 auf den drei

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

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

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

[20] CBRE. (kein Datum, gefunden am 2305.2023). Deutschland Real Estate Market Outlook 2023. https://www.cbre.de/insights/books/germany-real-estate-market-outlook-2023

[21] CBRE. (kein Datum, gefunden am 2305.2023). Deutschland Real Estate Market Outlook 2023. https://www.cbre.de/insights/books/germany-real-estate-market-outlook-2023

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 ein ganzheitlicher Ansatz, von der Konzeption bis hin zum Abverkauf, um stets in geeigneter Weise die Kontrolle über den Wertschöpfungsprozess zu behalten.

Die langjährigen Partnerschaften und deren für GIEAG wichtige intensive Pflege werden aber auch in 2023 und darüber hinaus ermöglichen, neue Projekte zu akquirieren sowie neue Märkte und Standorte zu prüfen. Auf Basis dieser langfristigen Beziehungen optimiert GIEAG stetig ihre Akquisitionstätigkeiten und -prozesse, letztere sind ein wesentlicher Baustein und Bestandteil unserer Wertschöpfung.

Die Organisationsstruktur von GIEAG bleibt schlank und übersichtlich, so dass schnelle und flexible Entscheidungen getroffen werden können.[22]

4.3. Erwartete Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

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

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

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

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

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

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

München, 29. Mai 2023

Philipp Pferschy
Vorstand

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

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die GIEAG Immobilien AG, München

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der GIEAG Immobilien AG, München, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) - bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der GIEAG Immobilien AG, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Un-

sere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Konzernabschluss und Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht auf-

gedeckt 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 5. Juni 2023

LKC Grünwald GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Malte Thalemann
Wirtschaftsprüfer

Nicole Schimpfhauser
Wirtschaftsprüfer

investors
1.50
1.45
1.40
1.35
1.30
1.25
Jan
Dec

GIEAG Immobilien AG
Montgelasstrasse 14
D-81679 München
T +49 89 290516-0
www.gieag.de
info@gieag.de

Datum der Veröffentlichung: Juni 2023