

**Konzernabschluss  
zum 31. Dezember 2025****und  
Konzernlagebericht 2025****der****GIEAG Immobilien AG  
München****#2025-200347#**Forstweg 8  
D – 82031 Grünwald b. München  
  
Kopernikusstraße 9  
D – 81679 MünchenTel. +49 89 546701 0  
Fax +49 89 546701 40  
[gruenwald@lkc.de](mailto:gruenwald@lkc.de)[www.lkc-gruenwald.de](http://www.lkc-gruenwald.de)Handelsregister Amtsgericht  
München  
HRA 113809  
Sitz: Grünwald b. MünchenWE ARE AN INDEPENDENT  
MEMBER OF THE GLOBAL AUDIT,  
TAX AND ADVISORY NETWORK**Dipl.-Kfm. Univ. Robert M. Beck**  
Wirtschaftsprüfer | Steuerberater  
**Dipl.-Kfm. Prof. Dr. Reiner-Peter Doll**  
Wirtschaftsprüfer | Steuerberater  
**Dipl.-Betriebswirt (FH) Thomas Eder**  
Wirtschaftsprüfer | Steuerberater  
**Dipl.-Betriebswirt (FH) Joachim D. Heinrich**  
Wirtschaftsprüfer | Steuerberater  
**Dr. Robert Konold**  
Wirtschaftsprüfer | Rechtsanwalt | Steuerberater  
**Dipl.-Kfm. Dr. Stephan Salzmann**  
Rechtsanwalt | Steuerberater  
**Dipl.-Kfm. Malte Thalemann**  
Wirtschaftsprüfer | Steuerberater**Dr. Stefan Berz**  
Wirtschaftsprüfer | Steuerberater  
**Zeno Eder**  
Rechtsanwalt | Steuerberater  
**Dr. Cristan Gerhold**  
Rechtsanwalt | Steuerberater | LL.M. (NUS)  
**Dipl.-Kfm. Dr. Franz-Stephan v. Gronau**  
Wirtschaftsprüfer | Rechtsanwalt | Steuerberater  
**Nicolas Kemper**  
Wirtschaftsprüfer | Rechtsanwalt | Steuerberater  
**Dipl.-Kfm. Thomas Peschges**  
Wirtschaftsprüfer | Steuerberater  
**Carmen Schmutterer**  
Rechtsanwältin | Steuerberaterin**UniCredit Bank AG München**  
IBAN DE77 7002 0270 0006 5350 03  
BIC HYVEDE33XXX**Landesbank Baden-Württemberg**  
IBAN DE51 6005 0101 0004 3717 04  
BIC SOLADE33XXX

UST-IdNr.: DE 130758691

Gläubiger-ID:  
DE 13ZZZ00000892523  
Mandatsreferenz ist Ihre  
Mandantenummer

**Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025**

**GIEAG Immobilien AG, München**  
 Registergericht: München  
 Registernummer: 130721

**AKTIVA**

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	43.888,00	40.667,00
2. Geschäfts- oder Firmenwert	400.338,89	845.511,94
	<u>444.226,89</u>	<u>886.178,94</u>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	39.464.617,70	54.795.318,02
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	350.436,14	409.703,14
	<u>39.815.053,84</u>	<u>55.205.021,16</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
Beteiligungen	171.357,54	603.857,54
	<u>40.430.638,27</u>	<u>56.695.057,64</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	205.506.102,01	188.760.923,09
2. fertige Erzeugnisse und Waren	86.859.124,05	85.148.744,67
3. geleistete Anzahlungen	2.521.347,51	2.451.781,82
	<u>294.886.573,57</u>	<u>276.361.449,58</u>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.742.378,78	3.574.922,29
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	231.936,94	98.470,53
3. sonstige Vermögensgegenstände	2.628.182,73	2.995.760,30
	<u>7.602.498,45</u>	<u>6.669.153,12</u>
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	8.154.143,04	20.684.062,31
	<u>310.643.215,06</u>	<u>303.714.665,01</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	1.415.453,85	255.651,77
	<u>352.489.307,18</u>	<u>360.665.374,42</u>

**PASSIVA**

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		
1. Gezeichnetes Kapital	4.200.000,00	4.200.000,00
2. Nennbetrag eigener Anteile	-14.650,00	-14.650,00
	<u>4.185.350,00</u>	<u>4.185.350,00</u>
<b>II. Kapitalrücklage</b>	445.344,41	492.120,60
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
1. gesetzliche Rücklagen	443.434,29	443.434,29
2. andere Gewinnrücklagen	7.652.527,56	7.652.527,56
	<u>8.095.961,85</u>	<u>8.095.961,85</u>
<b>IV. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung</b>	9.019.412,52	9.267.012,86
<b>V. Bilanzgewinn</b>	38.716.296,93	35.604.575,52
<b>VI. Nicht beherrschende Anteile</b>	2.178.433,43	1.449.846,59
	<u>62.640.799,14</u>	<u>59.094.867,42</u>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	4.614.606,59	3.152.750,84
2. sonstige Rückstellungen	5.166.098,93	5.354.186,29
	<u>9.780.705,52</u>	<u>8.506.937,13</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Anleihen	26.496.000,00	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	229.264.321,63	267.590.265,37
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.044.860,34	3.636.899,98
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	268.517,63	243.869,72
5. sonstige Verbindlichkeiten	9.839.275,26	11.161.335,14
- davon aus Steuern: EUR 71.364,32 (Vorjahr: EUR 183.050,50)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 15.105,23 (Vorjahr: EUR 6.409,55)		
	<u>269.912.974,86</u>	<u>282.632.370,21</u>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	648.663,01	787.387,16
<b>E. Passive latente Steuern</b>	9.506.164,65	9.643.812,50
	<u>352.489.307,18</u>	<u>360.665.374,42</u>

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 2025

## GIEAG Immobilien AG, München

	2025 EUR	2024 EUR
1. Umsatzerlöse	14.841.512,08	17.812.710,87
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	18.525.123,99	10.296.058,44
3. sonstige betriebliche Erträge	13.532.031,27	14.916.350,08
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-15.823.451,19	-5.267.107,67
	-15.823.451,19	-5.267.107,67
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-3.603.038,99	-2.249.297,07
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-428.437,33	-341.027,26
- davon für Altersversorgung: EUR 16.274,69 (Vorjahr: EUR 7.714,00)		
	-4.031.476,32	-2.590.324,33
6. Abschreibungen	-1.694.552,35	-2.006.068,45
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.346.585,71	-7.614.527,06
8. Erträge aus Beteiligungen	20.533,04	0,00
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	536.735,02	232.546,76
- davon Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen: EUR 5.200,00 (Vorjahr: EUR 4.700,00)		
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-14.941.563,22	-19.745.828,35
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.707.810,45	-2.090.033,78
- davon Erträge aus der Auflösung latenter Steuern: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 135.739,53)		
12. Ergebnis nach Steuern	3.910.496,16	3.943.776,51
13. sonstige Steuern	-64.330,94	-60.586,49
14. Jahresüberschuss	3.846.165,22	3.883.190,02
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	35.604.575,52	31.595.221,26
16. auf nicht beherrschende Anteile entfallende Ergebnisse	-734.443,81	126.164,24
17. Bilanzgewinn	<u>38.716.296,93</u>	<u>35.604.575,52</u>

## **GIEAG Immobilien AG Konzern, München Anlage 3**

Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 Seite 1

---

### **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 2025 bis 31. Dezember 2025 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.

## GIEAG Immobilien AG Konzern, München Anlage 3

Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 Seite 2

---

### 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, Oberhaching	100,00
Wohnbau Gaggenau GmbH, Oberhaching *	100,00
GIEAG Projekt 100 GmbH, Oberhaching *	100,00
GIEAG Projekt 250 GmbH, Oberhaching *	100,00
GIEAG Projekt 280 GmbH, Oberhaching *	100,00
GIEAG Development GmbH (ehem. GIEAG Projekt 230 GmbH), Oberhaching	100,00
GIEAG Projekt 310 GmbH, Oberhaching **	94,90
GIEAG Projekt 320 GmbH, Oberhaching ***	94,90
GIEAG Projekt 350 GmbH, Oberhaching **	100,00
GIEAG Projekt 370 GmbH, Oberhaching **	100,00
GIEAG Projekt 390 GmbH, Oberhaching **	100,00
GIEAG Projekt 400 GmbH, Oberhaching **	100,00
GIEAG Projekt 170 GmbH, Oberhaching ****	100,00
GIEAG Projekt 260 GmbH, Oberhaching ****	100,00
GIEAG Projekt 270 GmbH, Oberhaching ****	100,00
GIEAG Projekt 290 GmbH, Oberhaching ****	90,00
GIEAG Projekt 300 GmbH, Oberhaching ****	100,00
GIEAG Projekt 340 GmbH, Oberhaching ****	100,00
GIEAG Projekt 360 GmbH, Oberhaching ****	100,00
GIEAG Projekt 110 GmbH, Oberhaching	100,00
GIEAG Projekt 120 GmbH i.L., Oberhaching	100,00
GIEAG Projekt 160 GmbH i.L., Oberhaching	100,00
GIEAG Projekt 190 GmbH, Oberhaching	100,00
GIEAG Projekt 380 GmbH, Oberhaching	89,00

\* Enkeltochter zur GIEAG Immobilien AG über Tochtergesellschaft GIEAG Wohnen GmbH

\*\* Enkeltochter zur GIEAG Immobilien AG über Tochtergesellschaft GIEAG Development GmbH

\*\*\* Urenkeltochter zur GIEAG Immobilien AG über Enkelgesellschaft GIEAG Projekt 310 GmbH

\*\*\*\* gehalten von GIEAG Immobilien AG und Tochtergesellschaft GIEAG Development GmbH

Bilanzstichtag aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften ist der 31.12.2025.

## GIEAG Immobilien AG Konzern, München Anlage 3

Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 Seite 3

---

### Änderungen im Konsolidierungskreis

Die GIEAG Projekt 180 GmbH wurden im Geschäftsjahr auf die GIEAG Development GmbH innerkonzernlich verschmolzen.

### III. Angaben zu den Konsolidierungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zum 31.12.2025 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.

## GIEAG Immobilien AG Konzern, München Anlage 3

Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 Seite 4

---

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.

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.

Im Geschäftsjahr 2025 hat sich das Unternehmen durch Sanierungsmaßnahmen stabilisiert. Für weitere Ausführungen verweisen wir auf den Lagebericht.

## GIEAG Immobilien AG Konzern, München Anlage 3

Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 Seite 5

---

### 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 **Anlagenpiegel** verwiesen.

Die **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** haben in Höhe von TEUR 1.862 (Vj. TEUR 1.773) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** setzen sich im Wesentlichen aus abgegrenzten Finanzierungsnebenkosten und Versicherungen 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 35.605 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 9.019 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 2.013), Medientrennung (TEUR 670), Rechtsanwalts- und Prozesskosten (TEUR 282), Tantiemen und Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 1.325), Kosten für Jahresabschluss und Prüfung (TEUR 365), Urlaubsverpflichtungen (TEUR 134), Sanierung (TEUR 32), Ausstehende Rechnungen (TEUR 84), Verzugszinsen (TEUR 147) sowie Aufbewahrung (TEUR 111).

## GIEAG Immobilien AG Konzern, München Anlage 3

Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 Seite 6

Die Verbindlichkeiten weisen folgende Restlaufzeiten auf:

	Gesamt TEUR	Restlaufzeit		größer 5 Jahre TEUR
		bis 1 Jahr TEUR	2-5 Jahre TEUR	
Anleihen	26.496	0	26.496	0
<i>Vorjahr</i>	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	229.264	100.309	115.308	13.647
<i>Vorjahr</i>	267.590	220.660	39.114	7.816
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.045	4.044	1	0
<i>Vorjahr</i>	3.637	3.637	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	269	269	0	0
<i>Vorjahr</i>	244	0	244	0
Sonstige Verbindlichkeiten	9.839	8.572	1.268	0
<i>Vorjahr</i>	11.162	10.488	674	0
<b>Summe</b>	<b>269.913</b>	<b>113.193</b>	<b>143.073</b>	<b>13.647</b>
<i>Vorjahr</i>	282.633	234.785	40.032	7.816

Zur Sicherung der Konzernverbindlichkeiten bestehen **Sicherheiten** an konzernfremde Dritte in Höhe von gesamt TEUR 375.078 (Vj. TEUR 401.841). 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 01.01.2025 TEUR	Veränderung 2025 TEUR	Stand 31.12.2025 TEUR
9.644	-138	9.506

## **GIEAG Immobilien AG Konzern, München Anlage 3**

Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 Seite 7

---

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

Die **Umsatzerlöse** setzen sich zusammen aus TEUR 3.625 (Vj. TEUR 5.375) Erlöse aus der Vermietung von Wohnimmobilien und aus TEUR 9.808 (Vj. TEUR 10.782) aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien. In Höhe von TEUR 1.404 (Vj. TEUR 1.656) handelt es sich um Umsatzerlöse aus dem Abverkauf von Wohnimmobilien und Stellplätzen. Erlöse aus dem Abverkauf von Gewerbeobjekten wurden in Höhe von TEUR 0 erzielt (Vj. TEUR 0). Andere Nebenerlöse sind in Höhe von TEUR 4 enthalten (Vj. TEUR 0).

### **VII. Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr in Höhe von TEUR 981, mit einer Restlaufzeit zwischen zwei und vier Jahren im Zeitraum 2027 bis 2029 in Höhe von insgesamt TEUR 2.589 sowie mit einer Laufzeit ab dem Jahr 2030 in Höhe von TEUR 640 jährlich.

### **VIII. Sonstige Angaben**

Der Konzern beschäftigte im Geschäftsjahr 2025 durchschnittlich 26 Arbeitnehmer, davon 1,25 geringfügig Beschäftigte und Werkstudenten.

Dem Vorstand der Muttergesellschaft gehörten im Geschäftsjahr 2025 folgende Personen an:

Herr Benjamin Johansson, Dip.-Ing. (FH) M.Eng., Seefeld  
Herr Daniel Argyrakis, Syndikus Steuerberater, Gräfelfing (01.01.2025 bis 31.08.2025)

Der Aufsichtsrat der Muttergesellschaft gehörten die folgenden Personen an:

Herr Prof. Christoph Ehrhardt, Dipl.-Ing. Architekt, Dipl.-Wirt. Ing. Wirtschaftsingenieur, Stuttgart (Vorsitzender)  
Herr Alexander Pferschy, Dipl.-Ing., Selbständiger Unternehmer, München (stellvertretender Vorsitzender)  
Herr Günter Koller, Rechtsanwalt, Geschäftsführer der Wilhelm von Finck Hauptverwaltung GmbH, München.

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

Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen, aus dem zum 31. Dezember 2025 ausgewiesenen Bilanzgewinn der Muttergesellschaft keine Dividende auszuschütten.

## GIEAG Immobilien AG Konzern, München Anlage 3

Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 Seite 8

---

### IX. Ergänzende Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde auf Grundlage der Konzernbilanz zum 31.12.2025 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 2025) 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:

	31.12.2025 TEUR	31.12.2024 TEUR
Kassenbestand, Bankguthaben	8.154	20.684
Negative laufende Finanzmittel	1.336	6.847
Rundungsdifferenz	0	0
=Finanzmittelfonds	6.818	13.837

### X. Ergänzende Angaben zum Konzern-Eigenkapitalspiegel

Zum Bilanzstichtag 31.12.2025 standen den Gesellschaftern der Muttergesellschaft TEUR 37.288 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.

## GIEAG Immobilien AG Konzern, München Anlage 3


Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 Seite 9

---

### XI. Nachtragsbericht

Ereignisse nach dem Stichtag mit besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben nicht stattgefunden.

München, den 11.05.2026

DocuSigned by:  
  
D2B34FC392DE48F...

---

Benjamin Johansson

Vorstand

**Anlagenspiegel Konzern GIEAG Immobilien AG**

	Anschaffungskosten							Abschreibungen					Buchwerte		
	Stand	Zugang aus	Stand nach	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand	Stand	Zugänge	Minderheiten-	Abgänge	Stand	Stand	Abgänge	Stand
	01.01.2025	Neubewertung	Neubewertung	2025	2025	2025	31.12.2025	01.01.2025	2025	2025	2025	31.12.2025	31.12.2025	2025	31.12.2024
Euro	Euro	01.01.2025	Euro	2025	2025	Euro	Euro	Euro	Euro	anteile	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>Immaterielle VGG</b>															
<b>EDV-Software</b>															
GIEAG Immobilien AG	69.605,71	0,00	69.605,71	28.350,00			97.955,71	50.371,71	13.621,00			63.992,71	33.963,00	0,00	19.234,00
Wohnbau Gaggenau GmbH	2.261,00	0,00	2.261,00				2.261,00	2.260,00				2.260,00	1,00	0,00	1,00
GIEAG Projekt 340 GmbH	17.003,40	0,00	17.003,40				17.003,40	6.613,40	5.667,00			12.280,40	4.723,00	0,00	10.390,00
GIEAG Projekt 360 GmbH	17.524,60	0,00	17.524,60				17.524,60	6.485,60	5.841,00			12.326,60	5.198,00	0,00	11.039,00
GIEAG Projekt 100 GmbH	1.188,81	0,00	1.188,81				1.188,81	1.185,81				1.185,81	3,00	0,00	3,00
	<b>107.583,52</b>	<b>0,00</b>	<b>107.583,52</b>	<b>28.350,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>135.933,52</b>	<b>66.916,52</b>	<b>25.129,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>92.045,52</b>	<b>43.888,00</b>	<b>0,00</b>	<b>40.667,00</b>
<b>Geschäfts- oder Firmenwert</b>															
GIEAG Projeket 380 GmbH	61.935,82	0,00	61.935,82				61.935,82	61.935,82	0,00			61.935,82	0,00	0,00	0,00
GIEAG Projekt 310 GmbH	5.826.719,50	0,00	5.826.719,50				5.826.719,50	4.989.647,29	436.733,32			5.426.380,61	400.338,89	0,00	837.072,21
GIEAG Projekt 170 GmbH	106.264,17	0,00	106.264,17				106.264,17	106.264,17	0,00			106.264,17	0,00	0,00	0,00
GIEAG Projekt 160 GmbH	16.589,03	0,00	16.589,03				16.589,03	14.930,10	1.658,93			16.589,03	0,00	0,00	1.658,93
GIEAG Projekt 120 GmbH	219.211,74	0,00	219.211,74				219.211,74	219.211,74	0,00			219.211,74	0,00	0,00	0,00
GIEAG Projekt 110 GmbH	33.950,83	0,00	33.950,83				33.950,83	30.555,72	3.395,11			33.950,83	0,00	0,00	3.395,11
GIEAG Projekt 100 GmbH	33.857,18	0,00	33.857,18				33.857,18	30.471,50	3.385,68			33.857,18	0,00	0,00	3.385,68
	<b>6.298.528,27</b>	<b>0,00</b>	<b>6.298.528,27</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.298.528,27</b>	<b>5.453.016,34</b>	<b>445.173,04</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.898.189,38</b>	<b>400.338,89</b>	<b>0,00</b>	<b>845.511,94</b>
<b>Summe immaterielle VGG</b>	<b>6.406.111,79</b>	<b>0,00</b>	<b>6.406.111,79</b>	<b>28.350,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.434.461,79</b>	<b>5.519.932,86</b>	<b>470.302,04</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.990.234,90</b>	<b>444.226,89</b>	<b>0,00</b>	<b>886.178,95</b>
<b>Sachanlagen</b>															
<b>Grundstücke und Bauten, einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken</b>															
GIEAG Projekt 310 GmbH	29.958.986,73	0,00	29.958.986,73				29.958.986,73	4.605.596,28	568.622,26	7.765,29		5.181.983,83	24.777.002,90	0,00	25.353.390,45
Wohnbau Gaggenau GmbH	24.352.082,98	0,00	24.352.082,98				24.352.082,98	9.248.339,61	416.128,59			9.664.468,20	14.687.614,78	0,00	15.103.743,37
GIEAG Projekt 160 GmbH	1.753.314,38	0,00	1.753.314,38			1.753.314,38	0,00	460.352,74	33.147,53		493.500,27	0,00	0,00	1.259.814,11	1.292.961,64
GIEAG Projekt 100 GmbH	14.909.319,42	0,00	14.909.319,42			14.909.319,42	0,00	1.864.096,83	129.429,00		1.993.525,83	0,00	0,00	12.915.793,59	13.045.222,59
	<b>70.973.703,51</b>	<b>0,00</b>	<b>70.973.703,51</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16.662.633,80</b>	<b>54.311.069,71</b>	<b>16.178.385,46</b>	<b>1.147.327,38</b>	<b>7.765,29</b>	<b>2.487.026,10</b>	<b>14.846.452,03</b>	<b>39.464.617,70</b>	<b>14.175.607,70</b>	<b>54.795.318,02</b>
<b>andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>															
GIEAG Projekt 320	11.828,60	0,00	11.828,60				11.828,60	4.084,60	1.690,00			5.774,60	6.054,00	0,00	7.744,00
GIEAG Immobilien AG	693.023,59	0,00	693.023,59	15.344,47		20.676,75	687.691,31	292.464,45	60.516,47		8.729,75	344.251,17	343.440,14	11.947,00	400.559,14
Wohnbau Gaggenau GmbH	5.551,16	0,00	5.551,16				5.551,16	5.434,16	83,00			5.517,16	34,00	0,00	117,00
GIEAG Projekt 100 GmbH	4.132,14	0,00	4.132,14				4.132,14	2.849,14	375,00			3.224,14	908,00	0,00	1.283,00
	<b>714.535,49</b>	<b>0,00</b>	<b>714.535,49</b>	<b>15.344,47</b>	<b>0,00</b>	<b>20.676,75</b>	<b>709.203,21</b>	<b>304.832,35</b>	<b>62.664,47</b>	<b>0,00</b>	<b>8.729,75</b>	<b>358.767,07</b>	<b>350.436,14</b>	<b>11.947,00</b>	<b>409.703,14</b>
<b>Geleistete Anzahlungen</b>															
GIEAG Immobilien AG	0,00	0,00	0,00				0,00	0,00				0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>SUMME Sachanlagen</b>	<b>71.688.239,00</b>	<b>0,00</b>	<b>71.688.239,00</b>	<b>15.344,47</b>	<b>0,00</b>	<b>16.683.310,55</b>	<b>55.020.272,92</b>	<b>16.483.217,81</b>	<b>1.209.991,85</b>	<b>7.765,29</b>	<b>2.495.755,85</b>	<b>15.205.219,10</b>	<b>39.815.053,84</b>	<b>14.187.554,70</b>	<b>55.205.021,16</b>
<b>Finanzanlagen</b>															
GIEAG Immobilien AG - PropTech1	432.500,00	0,00	432.500,00	32.500,00		465.000,00	0,00	0,00				0,00	0,00	465.000,00	432.500,00
P2G GmbH	171.357,54	0,00	171.357,54				171.357,54	0,00				0,00	171.357,54	0,00	171.357,54
	<b>603.857,54</b>	<b>0,00</b>	<b>603.857,54</b>	<b>32.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>465.000,00</b>	<b>171.357,54</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>171.357,54</b>	<b>465.000,00</b>	<b>603.857,54</b>
<b>SUMME Anlagevermögen</b>	<b>78.698.208,33</b>	<b>0,00</b>	<b>78.698.208,33</b>	<b>76.194,47</b>	<b>0,00</b>	<b>17.148.310,55</b>	<b>61.626.092,25</b>	<b>22.003.150,67</b>	<b>1.680.293,89</b>	<b>7.765,29</b>	<b>2.495.755,85</b>	<b>21.195.454,00</b>	<b>40.430.638,27</b>	<b>14.652.554,70</b>	<b>56.695.057,64</b>

	TEUR 2025	TEUR 2024
1 Periodenergebnis	3.846	3.883
2 +/- auf nicht beherrschende Anteile entfallendes Jahresergebnis	-734	126
3 +/- zahlungsunwirksame Veränderungen der nicht beherrschenden Anteile	728	-132
4 +/- Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.680	2.006
5 +/- Zunahme / Abnahme der sonstigen Rückstellungen	315	-232
6 +/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-631	-370
7 +/- Abnahme / Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus LuL sowie anderer Aktiva, die nicht der Investition- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-21.178	-12.758
8 +/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus LuL sowie anderer Passiva	-1.027	-9.169
9 +/- Verlust / Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-7.918	-10.764
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	14.384	19.513
14 +/- Sonstige Beteiligungserträge	0	0
15 +/- Ertragsteueraufwand / -ertrag	1.708	2.090
16 +/- Ertragsteuerzahlungen / -erstattungen	62	-3.377
<b>17 = Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-8.765</b>	<b>-9.184</b>
1 + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	0
2 - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-28	-8
3 + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens (ohne Finanzanlagen)	22.298	23.303
4 - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-16	-46
5 + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	280	0
6 - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-33	-23
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	0	0
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	532	228
14 + Erhaltene Dividenden	21	0
<b>15 = Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>23.054</b>	<b>23.454</b>

1	+	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	-47	0
2	+	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung von anderen Gesellschaftern	0	0
3	-	Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzung an Gesellschafter des Mutterunternehmens	0	0
4	-	Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzung an andere Gesellschafter	0	0
5	+	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	0	0
6	-	Auszahlungen aus der Rücknahme von Anleihen und der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-6.319	113.595
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	-14.942	-19.746
11	-	Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	0	0
12	-	Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter	0	0
<b>13</b>	<b>=</b>	<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-21.308</b>	<b>93.849</b>
1		Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-7.019	108.119
2	+/-	Wechselkurs-, konsolidierungskreis- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	0
3	+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	13.837	-94.282
<b>4</b>	<b>=</b>	<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>6.818</b>	<b>13.837</b>

Eigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2025

Seite 1

	Eigenkapital des Mutterunternehmens								Nicht beherrschende Anteile			Passiver Unterschieds- betrag aus der Eigenkapital- konsolidierung	Gesamt		
	(Korrigiertes) Gezeichnetes Kapital			Rücklagen					Konzern- Bilanzergebnis, welches der GIEAG AG zuzurechnen ist	Summe	Nicht beherrschende Anteile vor Jahresergebnis			Konzern- Jahresergebnis, welches anderen Gesellschaftern zuzurechnen ist	Summe
	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Summe	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen			Summe							
					Gesetzliche Rücklagen	andere Gewinn- rücklagen	Summe								
Summe	Summe	Summe	Summe												
Stand am 01.01.2025	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	35.604.575,52	35.604.575,52	852.619,31	597.227,28	1.449.846,59	9.267.012,86	59.094.867,42
Kapitalerhöhung- oder herabsetzung	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	0,00			0,00	0,00		0,00			0,00		0,00
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00		0,00			0,00		0,00
Sonstige Veränderungen	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00		0,00	-5.856,97		-5.856,97	-247.600,34	-253.457,31
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	-46.776,19			0,00	-46.776,19		0,00			0,00		-46.776,19
Konzernjahresergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	3.111.721,41	3.111.721,41		734.443,81	734.443,81		3.846.165,22
Stand am 31.12.2025	4.200.000,00	-14.650,00	4.185.350,00	445.344,41	443.434,29	7.652.527,56	8.095.961,85	8.541.306,26	38.716.296,93	38.716.296,93	846.762,34	1.331.671,09	2.178.433,43	9.019.412,52	62.640.799,14



## Konzernlagebericht

Konzernabschluss zum 31.12.2025

### Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen des Konzerns .....	1
1.1. Geschäftsmodell .....	1
1.2. Konzernstrategie .....	1
1.3. Organisationsstruktur .....	2
1.3.1. Rechtliche Konzernstruktur .....	2
1.3.2. Geschäftsfelder .....	3
2. Wirtschaftsbericht .....	4
2.1. Wirtschaftliches Umfeld .....	4
2.2. Geschäftsverlauf .....	6
2.2.1. Projekte .....	7
2.3. Wirtschaftliche Lage .....	14
2.3.1. Gesamtaussage des Vorstandes .....	14
2.3.2. Ertragslage des Konzerns .....	15
2.3.3. Vermögenslage des Konzerns .....	16
2.3.4. Finanzlage des Konzerns .....	17
3. Entwicklung der Chancen und Risiken .....	18
3.1. Management der Chancen und Risiken .....	18
3.2. Chancen .....	18
3.3. Risiken .....	20
3.4. Gesamtbetrachtung der Chancen und Risiken .....	26
4. Prognosebericht .....	26
4.1. Künftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen .....	26
4.2. Strategische Ausrichtung .....	28
4.3. Erwartete Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage .....	29



## 1. Grundlagen des Konzerns

### 1.1. Geschäftsmodell

Die GIEAG Immobilien AG<sup>1</sup> ist eine Münchner Immobilienaktiengesellschaft, deren Aktien an der Münchner Börse gehandelt wurden. Das Listing an der Münchner Börse wurde zum Jahreswechsel 2025/2026 eingestellt.

Durch die Verbindung der drei Assetklassen, Wohnen, Büro sowie Light Industrial, und der zwei Leistungsbereiche, Projektentwicklung und Bestandshaltung, bietet das Unternehmen eine am Markt einzigartige Stabilität.<sup>2</sup> So entwickelte und optimierte die GIEAG Immobilien AG in den vergangenen 26 Jahren eine Vielzahl von Immobilienprojekten mit Flächen von 1.500 m<sup>2</sup> bis 145.000 m<sup>2</sup> bei einer Einzelinvestitionssumme von bis zu 150 Mio. EUR. Ehrgeiz, Innovation, Integrität, Zuverlässigkeit und Teamgeist sind für die GIEAG dabei Basis nachhaltiger Wertentwicklung.<sup>3</sup>

GIEAG betreibt Wertschöpfung stets in der Immobilie durch die Projektierung und Realisierung eines neuen Anlageproduktes für einen Endinvestor im Bereich der Projektentwicklung oder durch ein aktives Asset- und Property-Management im Bereich Wohnimmobilien. Künftig wird der Fokus ebenfalls auf der energetischen Transformation von Bestandsgebäuden liegen, sodass das Leistungsspektrum über das laufende Asset- und Property Management hinausgeht.

Der Geschäftserfolg der GIEAG basiert wesentlich auf der aktiven Hebung von Wertschöpfungspotenzialen innerhalb der Immobilien. Dabei steht die gezielte Optimierung der Nutzung im Mittelpunkt und bildet die verlässliche Grundlage nachhaltiger Wertentwicklung unabhängig von kurzfristigen Marktschwankungen. Die konsequente Integration von Nachhaltigkeitsaspekten stärkt zusätzlich die Zukunftsfähigkeit und Attraktivität des Portfolios.

### 1.2. Konzernstrategie

Werte schaffen auf solidem Fundament<sup>4</sup> – der strategische Ansatz von GIEAG ruht auf drei Säulen: der integrierten Projektentwicklung entlang der vollständigen Wertschöpfungskette einschließlich einer Nachhaltigkeitsstrategie, der Verbindung einer schlanken und effizienten Organisationsstruktur mit stabilen, langjährigen Partnerschaften und dem Engagement als Bestandhalter von Wohnimmobilien mit besonderem Entwicklungspotenzial.

Projektentwicklung und Bestandshaltung unter einem Dach: GIEAG entwickelt Immobilien in den Bereichen Wohnen, Büro sowie Light Industrial aus einer Hand – von der Akquisition, Konzeption über die Nachhaltigkeitsstrategie, Finanzierung, Projektmanagement und Vermarktung bis zum Verkauf. Dieser

<sup>1</sup> GIEAG Gruppe | GIEAG Konzern | Konzern, nachfolgend „GIEAG“

<sup>2</sup> nicht geprüft i. Rahmen d. Abschlussprüfung d. d. Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

<sup>3</sup> nicht geprüft i. Rahmen d. Abschlussprüfung d. d. Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

<sup>4</sup> nicht geprüft i. Rahmen d. Abschlussprüfung d. d. Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



integrierte Ansatz ermöglicht Wertschöpfung auf höchstem Niveau.<sup>5</sup> Er versetzt GIEAG in die Lage, Immobilien nicht nur zu entwickeln. Mit geeigneten Markenstrategien und Portfoliomanagement werden solide Assets mit langfristigen Renditechancen geschaffen.

Die effiziente Unternehmensorganisation versetzt dabei GIEAG in die Lage, schnell und unmittelbar auf Veränderungen des Marktes zu reagieren.<sup>6</sup> Gleichzeitig stützt sich GIEAG auf stabile Strukturen, auf das aus langjähriger Bestandhalter- und Entwicklertätigkeit resultierende Know-how und ein bewährtes Netzwerk aus verlässlichen Partnern, welches stetig wächst.<sup>7</sup>

Neben der Kerntätigkeit als Projektentwickler agiert GIEAG auch als Bestandshalter ausgewählter Immobilien mit langfristigem Entwicklungspotenzial. Das Bestandsportfolio sorgt für konstanten Cashflow.

Durch diese Strategie ist GIEAG in der Lage, Schwankungen besser abzufedern und zusätzliche Handlungsspielräume zu nutzen, was sich insbesondere in einem anspruchsvollen Marktumfeld als strategisch positiv herausstellt. Künftig öffnet sich GIEAG neuen Partnerschaften und agiert neben eigenen Projekten in Joint Venture Strukturen. Daneben agiert GIEAG als Investment Manager, um potenziellen Kapitalpartnern die Möglichkeiten zu eröffnen an der attraktiven Marktentwicklung in Deutschland zu partizipieren.

### 1.3. Organisationsstruktur

#### 1.3.1. Rechtliche Konzernstruktur

Die GIEAG Immobilien AG ist die strategische Management- und Finanzholdinggesellschaft der GIEAG. Die laufenden Projektentwicklungen sowie sich im Bestand befindliche Immobilien werden mittel- bzw. unmittelbar über Tochter- bzw. Projektgesellschaften der GIEAG Immobilien AG gehalten.

Bei den Tochter- bzw. Projektgesellschaften handelt es sich ausnahmslos um Gesellschaften mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht mit Sitz in Deutschland, welche direkt oder indirekt 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- bzw. Projektgesellschaften (auch „Konzerngesellschaften“). Demnach erbringt die GIEAG Immobilien AG gegenüber ihren Konzerngesellschaften alle wesentlichen Aufgaben im Rahmen des Geschäftsmodells, aber auch administrative und verwaltungstechnische Aufgaben. Die Konzerngesellschaften selbst beschäftigen aktuell kein Personal. Insofern führt die GIEAG Immobilien AG das operative Immobiliengeschäft für den Konzern in allen wesentlichen Bereichen. Die GIEAG setzt weiterhin auf eine effiziente Organisation und beschäftigte im Berichtsjahr im Durchschnitt ca. 23 Mitarbeiter:innen, die rd. 21 Vollzeitäquivalenten entsprechen. GIEAG beschäftigt sowohl leitende als auch nicht leitende Mitarbeiter in den Bereichen Projektentwicklung bzw.- Realisierung, der

<sup>5</sup> nicht geprüft i. Rahmen d. Abschlussprüfung d. d. Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

<sup>6</sup> nicht geprüft i. Rahmen d. Abschlussprüfung d. d. Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

<sup>7</sup> nicht geprüft i. Rahmen d. Abschlussprüfung d. d. Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Unternehmenssteuerung, des Asset-Managements als auch Beschäftigte im Bereich des Investment Managements sowie im Bereich Finanzen und Controlling. GIEAG hat ihren Stammsitz in München sowie weitere Büros in Oberhaching-Deisenhofen und Stuttgart.

GIEAG ist nach dem Aktiengesetz keine börsennotierte Gesellschaft und unterliegt nicht den Regelungen des § 161 AktG. Zur Einhaltung entsprechender Regelungen ist GIEAG nicht verpflichtet und wendet sie daher nicht an. GIEAG ist im m:access der Börse München unter der Wertpapierkennnummer 549227 seit 31.12.2025 nicht mehr gelistet. Am 3. Juli 2016 trat die Marktmissbrauchsverordnung in Kraft, deren Regelungen in allen EU-Mitgliedsstaaten unmittelbar auch für den Freiverkehr gelten.

### 1.3.2. Geschäftsfelder

GIEAG ist ausschließlich in Deutschland mit einem besonderen Fokus auf den wirtschaftlich attraktiven und stabilen süddeutschen Raum tätig. Es handelt sich hierbei insbesondere, aber nicht ausschließlich, um Standorte in den Metropolregionen in und um München, Stuttgart und Karlsruhe. Im Bereich der Bestandshaltung und Bestandssanierung ist GIEAG künftig bundesweit tätig. Die Gesellschaft fokussiert sich auf zwei Geschäftsfelder:

Zum einen konzentriert sich die GIEAG auf die Projektentwicklung von gewerblich und wohnlich genutzten Immobilien. Der strategische Fokus liegt auf der Entwicklung von Wohn- und Bürogebäuden sowie Light Industrial Immobilien. Entwickelt werden sowohl Neubauprojekte als auch Revitalisierungsprojekte bei Teilprojektvolumina im Bereich zwischen 20 bis 150 Mio. EUR Gesamtinvestitionskosten pro (Teil-)Projekt, wobei die Investitionskosten pro Gesamtprojekt teilweise deutlich darüber hinausgehen. Aktuell entwickelt GIEAG hierbei Projekte in den Assetklassen Wohnen, Büro und Light Industrial 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.

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 energetischen Transformationsthemen identifiziert und umgesetzt. Es handelt sich hierbei um Entwicklungspotenziale im Bestand, welche mittel- bis langfristig durch ein sehr aktives Asset- und Property-Management sowie eine energetische Transformation gehoben werden. Die Projektvolumina bewegen sich zwischen 10 bis 35 Mio. EUR, während hierbei Standorte in ganz Deutschland betrachtet werden. GIEAG erweitert hierbei das Geschäftsfeld und agiert als Investment Manager für und mit Dritten, die für attraktive Investitionsmöglichkeiten den passenden Partner in Deutschland suchen. GIEAG bildet hierbei die vollständige Wertschöpfungskette vom Marktscreening und Sourcing über das Asset Management und Property Management, der Nachhaltigkeitsstrategie, dem Reporting sowie der Finanzierung und dem Verkauf ab.



## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1. Wirtschaftliches Umfeld

#### **Globales Umfeld:**

Das Jahr 2025 war global geprägt von anhaltenden geopolitischen Spannungen und einer sprunghaften US-Handelspolitik. Die im April 2025 verkündeten flächendeckenden Einfuhrzölle der US-Regierung und die nachfolgenden Anpassungen belasteten den Welthandel und erhöhten die Unsicherheit für exportorientierte Volkswirtschaften. Der Krieg in der Ukraine dauerte unverändert an. Innenpolitisch prägte zu Beginn des Jahres die vorgezogene Bundestagswahl vom 23. Februar 2025 das Umfeld; die daraus hervorgegangene Koalition aus CDU/CSU und SPD unter Bundeskanzler Friedrich Merz trat am 6. Mai 2025 ihr Amt an. Das angekündigte schuldenfinanzierte Investitionspaket für Infrastruktur und Verteidigung beeinflusste die wirtschaftliche Erwartungsbildung in der zweiten Jahreshälfte. Der Internationale Währungsfonds bezifferte das globale Wirtschaftswachstum für das Jahr 2025 in seinem World Economic Outlook vom Oktober auf 3,0 %, nach 3,3 % im Jahr 2024; die Industrieländer wuchsen demnach um 1,6 %.<sup>8</sup>

#### **Deutsche Wirtschaft:**

Nach zwei Rezessionsjahren kehrte die deutsche Wirtschaft 2025 zu einem leichten Wachstum zurück. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts um 0,2% über dem Vorjahreswert (kalenderbereinigt: +0,3 %); in jeweiligen Preisen erreichte es rund 4,47 Billionen EUR. Getragen wurde das Wachstum vom privaten Konsum, der preisbereinigt um 1,4 % zulegte, sowie von höheren Staatsausgaben. Bremsend wirkten dagegen der Außenhandel und die Investitionen: Die Exporte gaben gegenüber dem Vorjahr nach, belastet von den höheren US-Zöllen, der Aufwertung des Euro und dem verschärften Wettbewerbsdruck aus China. Die Bruttoanlageinvestitionen sanken erneut, sowohl bei Ausrüstungen als auch bei Bauten. Im Verarbeitenden Gewerbe ging die Wertschöpfung im dritten Jahr in Folge zurück, diesmal um 1,3 %; das Baugewerbe verzeichnete mit -3,6 % einen weiteren deutlichen Rückgang, während der Tiefbau dank des Ausbaus von Straßen, Bahnstrecken und Energienetzen stabilisierend wirkte.<sup>9</sup>

#### **Inflation und Zinspolitik:**

Die Inflationsrate in Deutschland lag im Jahresdurchschnitt 2025 bei 2,2 % und damit auf dem Vorjahresniveau. Der Preisauftrieb schwächte sich im Jahresverlauf ab; im Dezember 2025 fiel die Rate mit 1,8 % erstmals unter die Zwei-Prozent-Marke. Die sogenannte Kerninflation – ohne Nahrungsmittel und

<sup>8</sup> IWF. (Oktober 2025). World Economic Outlook: Global Economy in a Resilient but Uneven Recovery. Abgerufen am 12.04.2026, <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2025/10/14/world-economic-outlook-october-2025>

<sup>9</sup> Statistisches Bundesamt. (15.01.2026). Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2025 um 0,2 % gewachsen. Pressemitteilung Nr. 017, bestätigt mit Pressemitteilung Nr. 059 vom 25.02.2026. Abgerufen am 12.04.2026, [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/01/PD26\\_017\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/01/PD26_017_811.html)



Energie – lag mit 2,8 % weiterhin über der Gesamtteuerung; preistreibend wirkten vor allem Dienstleistungen, während Energie und Kraftstoffe preisdämpfend blieben.<sup>10</sup>

Die Europäische Zentralbank setzte den im Juni 2024 begonnenen geldpolitischen Lockerungszyklus im ersten Halbjahr 2025 fort. In vier aufeinanderfolgenden Schritten – am 30. Januar, 6. März, 17. April und 5. Juni 2025 – senkte der EZB-Rat die Leitzinssätze um insgesamt 100 Basispunkte. Seit dem 11. Juni 2025 lag der Zinssatz für die Einlagefazilität bei 2,00 %, der Hauptrefinanzierungssatz bei 2,15 %. Auf den nachfolgenden Sitzungen im Juli, September, Oktober und Dezember 2025 beließ der EZB-Rat die Leitzinssätze unverändert und verwies auf die abnehmende Inflationsdynamik bei weiterhin erhöhten Unsicherheiten im handelspolitischen Umfeld.<sup>11</sup>

#### **Immobilienmarkt:**

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt verzeichnete 2025 nach Angaben von CBRE ein Transaktionsvolumen von rund 33 Mrd. EUR und lag damit 5 % unter dem Vorjahreswert. Getragen wurde das Jahresergebnis von einem deutlich stärkeren zweiten Halbjahr, in dem 18,6 Mrd. EUR umgesetzt wurden. Großvolumige Abschlüsse blieben rar; oberhalb der 100-Mio.-EUR-Marke wurden lediglich 49 Transaktionen registriert. Stärkste Assetklasse war Wohnen mit einem Transaktionsvolumen von rund 8,4 Mrd. EUR, gefolgt von Logistik, Einzelhandel und Büro. Die Spitzenrendite für Wohnimmobilien in den Top-7-Städten verharrte stabil bei 3,40 %. Eine detaillierte Darstellung der Entwicklungen am deutschen Immobilienmarkt enthält das nachfolgende Kapitel.<sup>12</sup>

#### **Wohnungsbau:**

Nach drei Jahren sinkender Genehmigungszahlen zeichnete sich im Wohnungsbau 2025 eine Trendwende ab. Nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes wurden im Jahr 2025 insgesamt 238.500 Wohnungen genehmigt und damit 10,8 % bzw. 23.200 Einheiten mehr als im Vorjahr.<sup>13</sup> Der Anstieg war breit

<sup>10</sup> Statistisches Bundesamt. (16.01.2026). Inflationsrate im Jahr 2025 bei +2,2 %. Pressemitteilung Nr. 019. Abgerufen am 12.04.2026, [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/01/PD26\\_019\\_611.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/01/PD26_019_611.html)

<sup>11</sup> Europäische Zentralbank. Geldpolitische Beschlüsse vom 30.01., 06.03., 17.04. und 05.06.2025 sowie nachfolgende Pausenentscheidungen. Abgerufen am 12.04.2026, <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2025/html/index.de.html>. Der Zinssatz für die Einlagefazilität – der von der EZB als geldpolitisch richtungsweisend bezeichnete Zinssatz – lag seit dem 11.06.2025 bei 2,00 %, der Hauptrefinanzierungssatz bei 2,15 %.

<sup>12</sup> CBRE. (08.01.2026). Trotz Jahresendrally blieb der deutsche Immobilieninvestmentmarkt unter dem Niveau von 2024. Abgerufen am 12.04.2026, <https://www.cbre.de/press-releases/trotz-jahresendrally-blieb-der-deutsche-immobilieninvestmentmarkt-unter-dem-niveau-von-2024>. Zur ausführlichen Darstellung des Immobilienmarkts 2025 vgl. das Kapitel "Immobilienmarkt Deutschland" in diesem Bericht

<sup>13</sup> Statistisches Bundesamt. (18.02.2026). 10,8 % mehr Baugenehmigungen für Wohnungen im Jahr 2025. Pressemitteilung Nr. 052. Abgerufen am 12.04.2026, [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/02/PD26\\_052\\_3111.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/02/PD26_052_3111.html)



angelegt: Bei Einfamilienhäusern legten die Genehmigungen um 17,2 % auf 44.500 Einheiten zu, bei Mehrfamilienhäusern um 12,1 % auf 128.100 Einheiten. Lediglich bei Zweifamilienhäusern blieb die Zahl mit 12.600 Einheiten nahezu unverändert. Die Genehmigungen bleiben zwar deutlich hinter dem politischen Zielwert von 400.000 Wohnungen pro Jahr zurück, das Ergebnis 2025 ist jedoch das erste Plus seit 2021 und deutet auf eine beginnende Stabilisierung nach dem scharfen Einbruch der Vorjahre hin.<sup>14</sup>

#### **Bau- und Materialkosten:**

Die Baupreisentwicklung verlor 2025 deutlich an Dynamik. Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lagen im November 2025 um 3,2 % über dem Vorjahresniveau, nach deutlich höheren Raten in den Vorjahren. Die Teuerung verteilte sich dabei ungleich: Materialkosten stiegen nur noch um rund 2,2 %, während die Arbeitskosten mit 3,6 % stärker zulegten und damit zum wesentlichen Kostentreiber wurden. Die während der Pandemiejahre bestehenden Lieferkettenengpässe hatten sich weitgehend aufgelöst; Preissteigerungen ergaben sich vor allem bei Ausbauarbeiten wie Heizungs- und Elektroinstallationen (+3,8 %). Für die Branche bedeutete die moderatere Preisentwicklung eine gewisse Entspannung, das Preisniveau verblieb jedoch auf hohem Ausgangsstand und belastete insbesondere die Kalkulation von Neubauprojekten.<sup>15</sup>

## 2.2. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2025 war erneut von einem herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Umfeld geprägt. Die Immobilienbranche stand dabei unter besonderem Druck: verhaltene Nachfrage, rückläufige Preistendenzen sowie eingeschränkte Finanzierungsbedingungen kennzeichneten das Marktgeschehen (vgl. Abschnitt 2.1 Wirtschaftliches Umfeld). Als Projektentwickler und Bestandshalter war auch die GIEAG den Auswirkungen dieser Marktlage ausgesetzt.

Die Bauzinsen bewegten sich im Jahresverlauf 2025 auf weiterhin erhöhtem Niveau. Zu Jahresbeginn lagen sie bei 3,68 % bei zehnjähriger sowie 3,82 % bei fünfzehnjähriger Sollzinsbindung. Im weiteren Jahresverlauf stabilisierten sie sich in einer Bandbreite von rund 3,3 % bis 3,7 % – je nach Laufzeit und individuellen Kreditkonditionen. Vor dem Hintergrund gestiegener Eigenkapitalanforderungen insbesondere für Projektentwicklungen zeigte sich das Investitionsverhalten der Marktteilnehmer zunehmend selektiv und von fundierter Risikoabwägung geleitet. Im Bereich des Asset Managements konnten im Berichtsjahr zwei Wohnbestände erfolgreich veräußert werden. Darüber hinaus wurde das Neubauvorhaben Quartier Homes in Karlsruhe operativ angestoßen und befindet sich im Hochbau. Planungen, die kurzfristig nicht in die

<sup>14</sup>Statistisches Bundesamt. (18.02.2026). 10,8 % mehr Baugenehmigungen für Wohnungen im Jahr 2025. Pressemitteilung Nr. 052. Abgerufen am 12.04.2026, [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/02/PD26\\_052\\_3111.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/02/PD26_052_3111.html)

<sup>15</sup>Statistisches Bundesamt. (09.01.2026). Baupreise für Wohngebäude im November 2025: +3,2 % gegenüber November 2024. Pressemitteilung Nr. 011. Abgerufen am 12.04.2026, [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/01/PD26\\_011\\_61261.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/01/PD26_011_61261.html)



Bauphase überführt werden konnten, wurden an die aktuelle Marktlage angepasst und hinsichtlich externer Kosten vorübergehend zurückgestellt.

Die GIEAG verfolgte ihre strategische Ausrichtung in den Bereichen Projektentwicklung und Bestandshaltung konsequent weiter. Erlöse aus Veräußerungen sowie stabile Erträge aus dem Bestandsportfolio leisteten einen wesentlichen Beitrag zur Liquiditätssicherung. Die Liquiditätssituation erforderte im Berichtsjahr gleichwohl eine kontinuierliche und aktive Steuerung.

Zum 1. Januar 2025 wurde Daniel Argyrakis als weiterer Vorstand in die GIEAG berufen. Sein Mandat legte er zum Ablauf des Monats August 2025 nieder. Seit dem 1. September 2025 ist Herr Johansson erneut einziger Vorstand der Gesellschaft. Die Weiterentwicklung innovativer Ansätze – insbesondere im Bereich der Projektentwicklung für Forschung und Entwicklung im süddeutschen Raum – bleibt zentraler Bestandteil der unternehmerischen Vision.

Trotz einzelner Fortschritte blieb das Geschäftsjahr 2025 insgesamt wirtschaftlich herausfordernd.

#### 2.2.1. Projekte

Im Folgenden wird der operative Geschäftsverlauf anhand der wichtigsten (Immobilien-)Projekte erläutert:

##### **arcum, Stuttgart:**

Im Geschäftsjahr 2025 waren wesentliche Bewegungen im Projekt arcum aufgrund der anhaltend schwierigen konjunkturellen Lage in Deutschland und insbesondere im Stuttgarter Markt nicht zu verzeichnen. Die im Vorjahr beauftragte Vermarktung wurde fortgeführt, ohne jedoch nennenswerte Fortschritte erzielen zu können. Positiv hervorzuheben ist die städtebauliche Entwicklung des Gesamtareals in Bad Cannstatt:

Die Stadt Stuttgart erwägt eine Aufwertung des Areals zu einem sogenannten Ideenquartier im Rahmen eines Baurechtsverfahrens. Das Projekt arcum wäre von dieser Entwicklung unmittelbar betroffen, da eine Umwidmung vom Industrie- zum Gewerbegebiet angestrebt wird. Dies würde die Vermarktungsmöglichkeiten des Projekts erheblich erweitern und einen breiteren Interessentenkreis ansprechen.

Die vorliegende Baugenehmigung wurde um weitere drei Jahre verlängert, womit die planungsrechtliche Grundlage des Projekts weiterhin gesichert ist.

##### **Gaggenau I und Gaggenau II, Gaggenau:**



Das Bestandsportfolio Gaggenau I und Gaggenau II mit insgesamt 206 Wohneinheiten wurde im Berichtszeitraum kontinuierlich instandgehalten sowie teilweise modernisiert. Die Maßnahmen dienen sowohl der nachhaltigen Substanzerhaltung als auch der qualitativen Weiterentwicklung des Wohnungsbestands.

Die Vermietungsleistung stellte sich im vergangenen Geschäftsjahr erneut stabil und positiv dar. Die Leerstandsquote bewegte sich am Standort Gaggenau dabei durchgehend auf einem niedrigen Niveau von 3,5%, was die anhaltend hohe Nachfrage und Attraktivität des Portfolios widerspiegelt.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden die gesetzlich zulässigen Mieterhöhungen auf Grundlage der Vergleichsmieten umgesetzt. Diese Maßnahme führte zu einer kontinuierlichen Steigerung der Mieterträge und leistete einen wesentlichen Beitrag zur weiteren Wertentwicklung des Portfolios. Darüber hinaus endete zum 31. Dezember 2025 die Preisbindung der bislang geförderten Wohneinheiten, wodurch sich zusätzliche wirtschaftliche Potenziale eröffnen.

Im Bestandsportfolio konnten im Berichtsjahr wichtige Fortschritte erzielt werden. Das Teilportfolio Gaggenau II mit insgesamt 12 Wohneinheiten wurde im Oktober 2025 erfolgreich und gewinnbringend an einen ortsansässigen privaten Investor veräußert. Für das verbleibende Portfolio Gaggenau I mit 194 Wohneinheiten wurde der Verkaufsprozess eingeleitet; ein Kaufvertragsabschluss ist bis Mai 2026 geplant.

#### **Gerlingen-Work, Gerlingen:**

Das Projekt Gerlingen-Work wurde im Geschäftsjahr 2025 erfolgreich weitergeführt. Die verbleibenden Mängelbeseitigungs- und Mieterausbauaktivitäten verliefen planmäßig. Die im Rahmen der Gewährleistung festgestellten Mängel wurden im Wesentlichen behoben; das Gebäude befindet sich seither im ordnungsgemäßen Regelbetrieb. Aus technischer Sicht traten im Berichtsjahr keine Auffälligkeiten oder betrieblichen Einschränkungen auf.

Im Bereich der Vermietung konnten im Berichtszeitraum weitere Fortschritte erzielt werden. Der Mietvertrag der Teilfläche Design Offices wurde aktivgestellt, die mietfreie Zeit lief planmäßig aus und der Mietcashflow entwickelte sich positiv. Für bislang freie Flächen konnten neue Mietverträge abgeschlossen werden, sodass auch diese Bereiche nunmehr für den Mieterausbau freigegeben sind. Im Jahr 2025 wurde zudem eine weitere Teilmietfläche von rund 400 m<sup>2</sup> an den Mieter Sport Driving übergeben. Aktuell laufen Gespräche mit einer Zahnarztpraxis über die Anmietung einer weiteren Einheit von rund 400 m<sup>2</sup>. Sämtliche vertraglich vorgesehenen Mietanpassungsmöglichkeiten wurden vollständig und fristgerecht umgesetzt, was einen positiven Beitrag zur nachhaltigen Ertrags- und Wertentwicklung der Liegenschaft leistete.

Die strategische Zielsetzung der Vollvermietung wurde konsequent weiterverfolgt. Der Leerstand konnte im Berichtszeitraum weiter reduziert werden und beläuft sich zum Stichtag auf noch rund 2.000 m<sup>2</sup>. Die Vermietungsaktivitäten für die verbleibenden Flächen werden aktiv fortgesetzt.



Im Rahmen des geplanten Verkaufs ist BNP Real Estate nach wie vor mit der Veräußerung des Objektes mandatiert. Die Verkaufsaktivitäten wurden intensiv betrieben; vor dem Hintergrund der schwierigen Marktentwicklung konnte bislang jedoch noch kein wesentlicher Fortschritt erzielt werden. Die Verkaufsbemühungen werden weiterhin aktiv fortgesetzt.

Insgesamt stellt sich die wirtschaftliche und technische Situation der Liegenschaft zum Ende des Geschäftsjahres 2025 als stabil und positiv dar.

#### **Heinzelmann Areal, Reutlingen:**

Im Rahmen einer Quartiersentwicklung entsteht in enger Abstimmung mit der Stadt Reutlingen auf rund 16.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche ein gemischt genutztes Quartier mit zukunftsweisendem Charakter. Das Konzept sieht die Sanierung mehrerer Bestandsgebäude sowie den Neubau von zwei freistehenden Gebäuden in Holzbauweise vor.

Das Projekt befand sich im Geschäftsjahr 2025 in einer Optimierungsphase hinsichtlich des Nutzungsmixes. Vor dem Hintergrund einer veränderten Marktnachfrage – mit geringerer Absorption gewerblicher und gesteigener Nachfrage nach wohnwirtschaftlichen Flächen – wurden konkrete Gespräche mit der Stadt Reutlingen geführt. Eine Verschiebung des Flächenverhältnisses von Gewerbe zu Wohnen von bislang 40/60 auf künftig 20/80 wurde positiv beschlossen.

In enger Zusammenarbeit mit Architektur- und Vertriebspartnern wurden neue Wohnungsgrundrisse und Wohnungsaufteilungen entwickelt, die in der Stadtratssitzung im Dezember 2025 auf ein positives Echo stießen. Gemeinsam mit einem Baupartner wurde zudem eine aktuelle Kostenbewertung durchgeführt, die Ansätze für Optimierungen und weitere Gestaltungsmöglichkeiten aufzeigt.

Für die gewerblichen Einheiten – die Villa sowie die Gewerbeflächen in den Häusern P, F, G und H – bestehen bereits konkrete Mietinteressenten: ein Manufakturbetreiber sowie ein örtliches Notariat haben starkes Interesse an den jeweiligen Flächen signalisiert.

#### **Kirschgarten und Süd. Leben, Geretsried:**

Im Geschäftsjahr 2025 standen beim Projekt Geretsried die Nachbearbeitungsphase sowie die rechtliche Aufarbeitung im Vordergrund. Abnahme- und Gewährleistungsmängel wurden bearbeitet sowie erforderliche Abstimmungen mit der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) durchgeführt. Darüber hinaus wurde ein gerichtlich anhängiges Verfahren mit mehreren Nachunternehmern fortgeführt und bearbeitet.



#### **KWARTIER Works, Karlsruhe:**

Bei dem Projekt KWARTIER Works handelt es sich um ein Verwaltungs- und Technikgebäude in zentraler Innenstadtlage von Karlsruhe, das im Jahr 1978 von der Deutschen Post als Fernmeldedienstgebäude errichtet wurde. Das Gebäude verfügt über eine Bruttogrundfläche von rund 25.000 m<sup>2</sup>, von denen derzeit etwa 35 % langfristig an die Deutsche Telekom vermietet sind und für den Betrieb eines Glasfaserknotenpunkts genutzt werden.

Im Berichtszeitraum wurde ein Konzept zur umfassenden Restrukturierung und Neupositionierung des Bestandsobjekts erarbeitet. Dieses sieht eine funktionale Überlagerung mehrerer Nutzungen vor: die Fortführung der Telekommunikationsnutzung, die Nachnutzung der vorhandenen innenliegenden Technikflächen als Rechenzentrum sowie die Neupositionierung der bestehenden Büroflächen als nutzungsoffene und marktfähige Büro- und Gewerbeflächen.

Der Umfang der hierfür erforderlichen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen wird derzeit im Rahmen von architektonischen Machbarkeitsstudien sowie technischen Voruntersuchungen geprüft. Ziel ist es, eine belastbare Entscheidungsgrundlage für die weitere Projektentwicklung unter Berücksichtigung technischer, funktionaler und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen zu schaffen.

#### **KWARTIER Homes, Karlsruhe:**

Das Projekt zählt in Karlsruhe zu einer der größten Wohnentwicklungen und wurde im Jahr 2025 entscheidend vorangebracht. KWARTIER Homes umfasst 218 Wohnungen mit rund 16.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche in zentraler Lage der Karlsruher Südstadt. Das Geschäftsjahr 2025 war geprägt von einem klaren Fortschritt in Richtung Realisierung. In einem herausfordernden Marktumfeld ist es gelungen, die vollständige Finanzierung des Projekts durch ein internationales Investorenkonsortium unter Führung von Crestline Investors und Tite Street Capital zu sichern. Damit wurde die Grundlage für die Umsetzung nachhaltig gestärkt und die langfristige Projektrealisierung abgesichert. Auf dieser Basis konnte das Projekt im vierten Quartal 2025 planmäßig in die Bauphase überführt werden. Mit der Ed. Züblin AG als erfahrenem Generalunternehmer wurde ein leistungsstarker Partner für die Umsetzung gewonnen. Der Baustart markiert den Übergang in eine aktive Wertschöpfungsphase und unterstreicht die erfolgreiche operative Umsetzung des Projekts. KWARTIER Homes steht für modernes, urbanes Wohnen mit hoher Aufenthaltsqualität. Das Konzept verbindet unterschiedliche Wohnformen, eine klare architektonische Struktur sowie nachhaltige Bauweise nach aktuellen ESG-Standards. Insgesamt ist 2025 als erfolgreiches Schlüsseljahr zu bewerten: Durch die Sicherung der Finanzierung und den Baustart wurde das Projekt konsequent in die Realisierung überführt und eine belastbare Grundlage für die weitere Wertschöpfung geschaffen.

#### **Leipheim II, Leipheim b. Ulm:**



Das Projekt Hermann-Köhl-Straße in Leipheim umfasst die Entwicklung eines Wohnquartiers auf einem ehemals militärisch genutzten Areal mit einer Grundstücksgröße von rund 3 Hektar und vier leerstehenden Bestandsgebäuden. Ziel der Projektentwicklung ist die Schaffung bedarfsgerechten Wohnraums unter Wahrung der städtebaulichen Maßstäblichkeit sowie unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen gemäß § 34 BauGB.

Die planungsrechtliche Situation wurde im Berichtszeitraum durch mehrere gerichtliche Entscheidungen substantiell geklärt, die die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit einer Wohnnutzung am Standort bestätigen. Ergänzend wurde für die angrenzende Bestandsbebauung ein Bebauungsplan beschlossen, wodurch sowohl der planungsrechtliche Bebauungszusammenhang als auch die Erschließungssituation gesichert sind.

Vor diesem Hintergrund wird die Baurechtsschaffung weiterhin in zwei Entwicklungsszenarien verfolgt. Das erste Szenario sieht die Sanierung und Optimierung der bestehenden Gebäude vor und basiert auf der Fortführung des eingeschlagenen Bauvorbescheidverfahrens. Parallel dazu wird ein zweites Szenario untersucht, das eine städtebauliche Neuordnung des Areals mit Neubauten vorsieht.

#### **MayOffice und MayLiving, Stuttgart:**

Das Projekt MayLiving (Wohnen) und MayOffice (Büro) am Pragsattel in Stuttgart hat sich im Geschäftsjahr 2025 weiter stabilisiert. Schwerpunkte lagen auf der Abarbeitung von Abnahme- und Gewährleistungsmängeln sowie der Stabilisierung der kaufmännischen Situation. Im Bereich MayOffice sind die Mängelthemen weitgehend abgeschlossen; die weitere Vermarktung liegt im Verantwortungsbereich des Käufers.

Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums mit der WEG konnte noch nicht abschließend herbeigeführt werden; seit April 2025 ist ein gerichtliches Verfahren anhängig, das die WEG zwischenzeitlich um rund 180 weitere Mängelpositionen erweitert hat. Der weitere Fortgang hängt maßgeblich vom avisierten Gerichtstermin im Sommer 2026 ab. Parallel zeigen sich bei einzelnen Erwerbern zunehmende Anzeichen für Vergleichsbereitschaft; weitere Abschlüsse sind für 2026 in Aussicht. Die Veräußerung der verbleibenden Kita-Fläche sowie der Gewerbeeinheit ist für 2026 geplant.

#### **oha works, Oberhaching b. München:**

Das Projekt „oha works“ wurde im Jahr 2023 erworben und als moderne, nachhaltige Büroimmobilie mit rund 8.860 m<sup>2</sup> BGF (R+S) konzipiert. Ziel ist die Entwicklung eines zukunftsorientierten Bürostandorts, der hohe Anforderungen an Nachhaltigkeit, Flächeneffizienz und digitale Infrastruktur erfüllt. Hierzu werden eine LEED-Platin-Zertifizierung sowie eine WiredScore-Zertifizierung angestrebt.



Der Bauantrag wurde im März 2023 eingereicht. Der Abbruch des Bestandsgebäudes wurde im Juni 2023 planmäßig und ohne wesentliche Komplikationen abgeschlossen. Die Vermarktung des Projekts wurde im Juli 2023 aufgenommen und wird trotz des weiterhin anspruchsvollen Marktumfelds aktiv fortgeführt. Dabei zeigt sich eine grundsätzlich positive Wahrnehmung des Projekts seitens der Gemeinde, der Nachbarschaft sowie potenzieller Marktteilnehmer.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde die weitere Projektstrategie unter Berücksichtigung der aktuellen Markt-, Kosten- und Finanzierungsbedingungen überprüft. Anlass hierfür waren sowohl die anstehende Prolongation der Projektfinanzierung als auch die im Rahmen des laufenden Risikomanagements regelmäßig durchgeführte Strategieüberprüfung. Auf Basis der derzeitigen Projektkalkulation geht der Vorstand weiterhin von einer wirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsperspektive aus. Diese Einschätzung beruht insbesondere auf der angenommenen Objektqualität, der nachhaltigen Ausrichtung des Projekts, der Lage im Münchner Umland sowie der Erwartung, dass sich für moderne und ESG-konforme Büroflächen auch künftig Nachfragepotenzial ergibt.

Die weitere Umsetzung des Projekts bleibt abhängig von der Entwicklung des Vermietungs- und Investmentmarkts sowie von einer angemessenen Finanzierungsstruktur. Die Fertigstellung ist derzeit für die Jahre 2028/2029 vorgesehen. Die Verwertungsstrategie wird flexibel ausgestaltet; neben einem Verkauf wird auch eine mögliche Bestandshaltung geprüft. Parallel dazu werden Gespräche zur Finanzierung und weiteren Strukturierung des Projekts fortgeführt.

Vor dem Hintergrund der Standortqualität in Oberhaching, der guten Erreichbarkeit sowie der zunehmenden Bedeutung nachhaltiger und moderner Büroflächen im Münchner Umland sieht der Vorstand das Projekt weiterhin grundsätzlich positiv positioniert. Die weitere Projektentwicklung erfolgt jedoch markt- und risikoorientiert und wird laufend an die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angepasst.

**Schkeuditz West, Gewerbe- und Logistikpark Schkeuditz b. Leipzig:**

Das sich bereits seit einigen Jahren in der Projektierung befindliche Projekt am Leipziger Flughafen konnte im vergangenen Jahr weiter vorangetrieben werden. Das Plangebiet mit rd. 342,881 m<sup>2</sup> befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Flughafen, direkt an der Bundesautobahn A 9 und verfügt über einen S-Bahn-Haltepunkt direkt am Grundstück. Es fanden weitere Abstimmungen mit der Stadt Schkeuditz und dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr (LASuV) über die textlichen Festsetzungen und die Anbindung an die Bundesstraße B 6 statt. Es geht hierbei insbesondere um die Art und Weise der Erschließung des Gebietes von der Bundesstraße, entweder durch einen plangleichen Ausbau der bestehenden Erschließung oder durch die Herstellung einer Brücke über die Bundesstraße. Im Geschäftsjahr 2025 fanden Gespräche



mit der Stadt Schkeuditz und dem LASuV statt, um entgegen einer bisherigen Logistikentwicklung mit entsprechendem Verkehr im Rahmen einer Light-Industrial Entwicklung ein mit dem LASuV abgestimmtes tragfähiges Konzept zu entwickeln. Sowohl die Stadt Schkeuditz als auch das LASuV stehen der Entwicklung positiv gegenüber und sind bemüht eine gemeinsame Lösung für die verkehrliche Anbindung zu finden.

#### **Speicher, Binsfeld und Baumholder:**

Das verbliebene Bestandsimmobilienportfolio in Rheinland-Pfalz an den Standorten Speicher und Binsfeld wurde erfolgreich veräußert. Der Übergang des wirtschaftlichen und rechtlichen Eigentums der 200 Wohneinheiten auf den Erwerber erfolgte im Juni 2025. Die Übergabe an den neuen Eigentümer ist vollständig erfolgt; ausstehend ist derzeit lediglich die abschließende Erwerberabrechnung.

#### **The Nest, Ottobrunn:**

GIEAG entwickelt am Finsinger Feld in Ottobrunn bei München ein rund 85.000 m<sup>2</sup> großes Gewerbeareal - The Nest. Das Grundstück wurde 2019 und 2020 in zwei Schritten (Phase 1: 43.500 m<sup>2</sup>, Phase 2: 41.000 m<sup>2</sup>) angekauft. Beide Teilflächen sind derzeit teilweise bebaut; eine Zwischennutzung der bestehenden Büro- und Hallenflächen aus den 1980er- und 1990er-Jahren ist mit der Anmietung durch den Verkäufer selbst und ein Technologieunternehmen bereits gefunden. Ziel ist die Entwicklung des Gesamtareals zu einem integrierten Forschungs- und Technologiecampus, der unterschiedlichste Nutzungen aus den Segmenten Light Production 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 der Bauleitplanung zugrunde gelegt wurde. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss für den künftigen Bebauungsplan Nr. 141 liegt seit Dezember 2021 vor. Im Berichtszeitraum konnte der Abschluss des städtebaulichen Vertrags erreicht werden und ebenso erfolgte am 17.09.2025 der einstimmige Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 141.

Mit dem Nutzer Tyco Electronics Raychem GmbH wurden wesentliche Mietkonditionen für ein neues Büro- und Laborgebäude im künftigen Baugebiet GE 2.2 (1. Bauabschnitt) neu verhandelt und in einem Nachtrag zum Mietvertrag vereinbart. Mit dem Nutzer Isar Aerospace ist ein LOI für die Konzeption eines Gebäudes für Testinfrastruktur im künftigen Baugebiet GE 3.5 unterzeichnet, hier wird über eine Kostenschätzung und einem Vorbescheid die Genehmigungsfähigkeit abgesichert. Im Berichtszeitraum wurden weitere Maßnahmen zur Baufeldfreimachung durchgeführt und eine erste Ausgleichsfläche hergestellt. Für die Planung des regenerativen Wärme- und Kältenetzes wurden durch das BAFA ein Zuwendungsbescheid im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW) gewährt und die entsprechende Machbarkeitsstudie gestartet. Auch die Planung des 1. Bauabschnittes wurde weitergeführt und dem



künftigen Generalunternehmer eine Pre-Construction Phase zur Optimierung der Planung und Kosten abgeschlossen. Die Finanzierungen beider Projektgesellschaften für Grundstücksankauf und Entwicklungskosten konnten im Berichtszeitraum erfolgreich verlängert werden.

## 2.3. Wirtschaftliche Lage

### 2.3.1. Gesamtaussage des Vorstandes

Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage ist gekennzeichnet durch die allgemeine wirtschaftliche Lage, das vergleichsweise hohe Zinsniveau sowie die weiterhin schwierige Marktsituation im Immobilienbereich, insbesondere im Segment der Projektentwicklung. Als finanzielle Leistungsindikatoren werden bei der GIEAG das Konzernergebnis (Konzernjahresüberschuss) sowie die Umsatzerlöse herangezogen.

Die ursprünglichen Erwartungen hinsichtlich eines ausgeglichenen Konzernergebnisses für den Berichtszeitraum wurden getroffen. Aus der Geschäftstätigkeit ist ein Konzernüberschuss von TEUR 3.846 zu verzeichnen, im Vergleich zu einem im Vorjahr bereits positiven Konzernergebnis von TEUR 3.883. Der leichte Rückgang gegenüber dem Vorjahr um lediglich TEUR 37 ist das Ergebnis gegenläufiger Entwicklungen: Während die Umsatzerlöse auf TEUR 14.842 (Vorjahr: TEUR 17.813) und die sonstigen betrieblichen Erträge auf TEUR 13.532 (Vorjahr: TEUR 14.916) zurückgingen, konnte das Finanzergebnis durch den Abbau von Fremdverbindlichkeiten deutlich von TEUR -19.513 auf TEUR -14.384 verbessert werden. Per Saldo veränderte sich das Konzernergebnis daher nur geringfügig. Beide Entwicklungen sind auf gezielte Portfolioanpassungen sowie das weiterhin herausfordernde Marktumfeld zurückzuführen und waren im Rahmen der strategischen Planung erwartet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten im Geschäftsjahr 2025 von TEUR 267.590 auf TEUR 229.264 reduziert werden, was die fortschreitende Entschuldung des Konzerns belegt. Das Konzern-Eigenkapital stieg zum 31. Dezember 2025 auf TEUR 62.641; die Eigenkapitalquote verbesserte sich auf 17,8 % (Vorjahr: 16,4 %). Aufgrund der veränderten Finanzierungslandschaft auf Projektebene und der damit einhergehenden veränderten Konditionen wird eine Zuführung weiterer Eigenmittel oder eigenmittelähnlicher Mittel künftig in höherem Maße notwendig sein.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden zwei Bestandsimmobilien erfolgreich veräußert sowie die Refinanzierung eines Bestandsportfolios erfolgreich abgeschlossen, wodurch zusätzliche Liquidität gewonnen wurde. Das Vorratsvermögen erhöhte sich auf TEUR 294.887 (Vorjahr: TEUR 276.361) und spiegelt den fortgeschrittenen Entwicklungsstand der Projektpipeline wider. Die laufenden Projektkosten werden auf ein Minimum reduziert; Aufwendungen werden nur dann getätigt, wenn absehbar ist, dass hierdurch ein konkretes Baurecht innerhalb einer vertretbaren Frist erreicht werden kann oder die Bauvorbereitung dies erfordert.

GIEAG verfügt über liquide Mittel aus der laufenden Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit und ist damit in der Lage, sich im Rahmen der strategischen Ausrichtung auch unter den aktuellen komplexen



konjunkturellen Rahmenbedingungen weiterzuentwickeln. Eine sensitive Liquiditätsplanung, die sowohl positive als auch negative Szenarien abbildet, gewährleistet die Vorbereitung auf erwartete wie unerwartete Entwicklungen.

Die Gruppe ist weiterhin stark auf die Verfügbarkeit von Fremdkapital für die Immobilienprojekte angewiesen, siehe hierzu auch 3.3 Risiken. Zur Planung der weiteren Aufnahme von Fremdkapital und damit der Steuerung der Verschuldungsquote im Konzern ist GIEAG auf die Realisierung von Projekten und damit auf die Rückführung von Fremdmitteln angewiesen.

### 2.3.2. Ertragslage des Konzerns

Die ursprünglichen Erwartungen hinsichtlich eines ausgeglichenen Konzernergebnisses für den Berichtszeitraum wurden übertroffen. Insgesamt verschlechterte sich das Konzernergebnis geringfügig gegenüber dem Vorjahr um TEUR 37 auf TEUR 3.846 (Vorjahr: TEUR 3.883), verbleibt damit jedoch im positiven Bereich.

Die Umsatzerlöse gingen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 2.971 auf TEUR 14.842 (Vorjahr: TEUR 17.813) zurück. Sie setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Erlösen aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien in Höhe von TEUR 9.808 (Vorjahr: TEUR 10.782), Erlösen aus der Vermietung von Wohnimmobilien in Höhe von TEUR 3.625 (Vorjahr: TEUR 5.375) sowie Erlösen aus dem Abverkauf von Wohnimmobilien und Stellplätzen in Höhe von TEUR 1.404 (Vorjahr: TEUR 1.656). Der Rückgang ist auf gezielte Portfolioanpassungen sowie das weiterhin herausfordernde Marktumfeld zurückzuführen und war im Rahmen der strategischen Planung erwartet.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen TEUR 13.532 (Vj. TEUR 14.916), insbesondere infolge des Verkaufs von zwei Bestandsimmobilien, welche im Sachanlagevermögen bilanziert waren und daher als sonstiger betrieblicher Ertrag ausgewiesen werden. Daneben sind Erträge aus der ratiellen Auflösung der passiven, technischen Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung in Höhe von TEUR 248 (Vj. TEUR 248) enthalten.

Der Personalaufwand für die rd. 23 konzernweiten Mitarbeiter: innen betrug TEUR 4.031 und lag damit um TEUR 1.441 über dem Vorjahresaufwand (Vj. TEUR 2.590). Ursächlich hierfür sind ausstehende Tantieme an Gesellschafter.

Die Abschreibungen beliefen sich insgesamt auf TEUR 1.695 (Vj. TEUR 2.006). Im Geschäftsjahr wurde in Höhe von TEUR 14 eine außerplanmäßige Abschreibung auf Vermögensgegenstände im Umlaufvermögen vorgenommen. Von den planmäßigen Abschreibungen entfallen weiterhin TEUR 445 (Vj. TEUR 445) auf die Abschreibung der Geschäfts- oder Firmenwerte, welche aus der Anwendung der Neubewertungsmethode in Vorjahren resultierten. Die Abschreibungszeiträume betragen unverändert zum Vorjahr drei bis fünf Jahre für Projektentwicklung und zehn Jahre für Bestandsprojekte.



Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gingen um TEUR 2.268 auf TEUR 5.347 (Vorjahr: TEUR 7.615) zurück. Der Rückgang resultiert überwiegend aus gesunkenen Einstellungen in die Einzelwertberichtigungen sowie deutlich verringerten Rechts- und Beratungskosten.

Das Finanzergebnis belief sich auf TEUR -14.384 (Vj. TEUR -19.513) und war im Wesentlichen beeinflusst durch Finanzierungsaufwendungen für die Bestandsimmobilien und die Projektentwicklungen TEUR 14.942 (im Vj. TEUR 19.080).

Im Aufwand aus Ertragsteuern waren in Höhe von TEUR 1.708 (Vj. TEUR 2.616) laufende Ertragsteuern der Konzerngesellschaften enthalten. Demgegenüber stand unverändert der Ertrag aus der Auflösung von passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 138.

### 2.3.3. Vermögenslage des Konzerns

Die Bilanzsumme zum 31.12.2025 betrug TEUR 352.489 und ist damit gegenüber dem Vorjahr (TEUR 360.665) leicht gesunken.

Das Anlagevermögen belief sich auf TEUR 40.431 (Vorjahr: TEUR 56.695) und entsprach damit 11 % (Vj. 16 %) des Gesamtvermögens. Dominierend war dabei das Sachanlagevermögen mit TEUR 39.815 (Vorjahr: TEUR 55.205), in dem insbesondere die Bestandsimmobilien des Konzerns ausgewiesen waren. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der Veräußerung zweier Bestandsimmobilien.

Unter den immateriellen Vermögensgegenständen waren mit TEUR 400 (Vj. TEUR 845) aktivierte Geschäfts- oder Firmenwerte ausgewiesen.

Das Vorratsvermögen stieg gegenüber dem Vorjahr (TEUR 276.361) um TEUR 18.526 auf TEUR 294.887 und spiegelt den fortgeschrittenen Entwicklungsstand der Projektpipeline wider.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände betrugen TEUR 7.602 (Vorjahr: TEUR 6.669). Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich um TEUR 1.167 auf TEUR 4.742 (Vorjahr: TEUR 3.575). In den sonstigen Vermögensgegenständen (TEUR 2.628) stellten Darlehensforderungen gegen konzernfremde Dritte sowie Steuerguthaben die höchsten Einzelposten dar.

Das Konzern-Eigenkapital stieg zum Bilanzstichtag auf TEUR 62.641 (Vorjahr: TEUR 59.095). Die positive Veränderung resultiert aus dem erzielten Konzernjahresüberschuss im Berichtsjahr. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich auf 17,8 % (Vorjahr: 16,4 %). Der Bilanzgewinn erhöhte sich um TEUR 3.111 von TEUR 35.605 auf TEUR 38.716.

Bestandteil des Konzern-Eigenkapitals waren passive Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung in Höhe von TEUR 9.019 (Vorjahr: TEUR 9.267) mit Eigenkapitalcharakter. Die ausgewiesenen Anteile anderer Gesellschafter betrafen hauptsächlich eine Minderheitsbeteiligung von 5,1 % am Projekt Karlsruhe.



Die Steuerrückstellungen stiegen auf TEUR 4.615 (Vorjahr: TEUR 3.153), die sonstigen Rückstellungen sanken auf TEUR 5.166 (Vorjahr: TEUR 5.354). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus geringeren Rückstellungen für Rechts- und Beratungskosten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich auf TEUR 229.264 (Vorjahr: TEUR 267.590), was die fortschreitende Entschuldung des Konzerns belegt. Darin enthalten waren Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr in Höhe von TEUR 100.309 (Vorjahr: TEUR 220.660), die größtenteils laufende Projektfinanzierungen im Rahmen von Kontokorrentkrediten betrafen und aus Anschlussfinanzierungen bzw. Objektveräußerungen zurückgeführt werden. Der verbleibende Anteil entfiel auf Tilgungsdarlehen, die aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit bedient werden.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen TEUR 4.044 (Vorjahr: TEUR 3.637) und sind über bestehende Projektfinanzierungen und/oder Finanzmittelfonds abgedeckt.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beliefen sich auf TEUR 9.839 (Vorjahr: TEUR 11.161) und enthielten Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 187 (Vorjahr: TEUR 183) sowie sonstige Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 8.108 (Vorjahr: TEUR 9.299). Der Anteil mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr betrug TEUR 8.572 (Vorjahr: TEUR 10.488). Die sonstigen Darlehensverbindlichkeiten sind aus laufenden Projektfinanzierungen sowie dem Cashflow der laufenden Geschäfts- und Finanzierungstätigkeit gedeckt.

Die passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 9.506 (Vorjahr: TEUR 9.644) resultieren aus der Anwendung der Neubewertungsmethode zum 1. Januar 2016.

#### 2.3.4. Finanzlage des Konzerns

Der Finanzmittelfonds zum 31. Dezember 2025 betrug TEUR 6.818 und hat sich gegenüber dem Vorjahr (TEUR 13.837) um TEUR 7.019 vermindert. Der Finanzmittelfonds setzte sich aus den liquiden Mitteln in Höhe von TEUR 8.154 (Vorjahr: TEUR 20.684) abzüglich kurzfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.336 (Vorjahr: TEUR 6.847) zusammen. Laufende Kontokorrentkonten mit passivem Saldo werden dabei mit dem Finanzmittelfonds verrechnet.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug TEUR -8.765 (Vorjahr: TEUR -9.184). Maßgeblich hierfür ist trotz eines positiven Konzernjahresüberschusses der Ausweis der Ergebnisse aus dem Verkauf zweier Bestandsimmobilien im Cashflow aus der Investitionstätigkeit.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit war mit TEUR 23.054 (Vorjahr: TEUR 23.454) positiv und resultierte aus den Veräußerungen der beiden Bestandsimmobilien.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit war mit TEUR -21.308 (Vorjahr: TEUR 93.849) negativ und resultierte im Wesentlichen aus der Rückführung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 229.264 (Vorjahr: TEUR 267.590) sowie die sonstigen Darlehensverbindlichkeiten wurden dabei der Finanzierungstätigkeit des Konzerns zugerechnet.



Insgesamt errechnet sich eine Verminderung des Finanzmittelfonds um TEUR 7.019 von TEUR 13.837 auf TEUR 6.818.

### 3. Entwicklung der Chancen und Risiken

#### 3.1. Management der Chancen und Risiken

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

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

GIEAG führt regelmäßig Controlling- und Risikoanalysen durch, um das operative Risiko zu minimieren. Es geht hierbei insbesondere um substantielle Risiken im Rahmen der Bautätigkeit, des Vermietungsstands, der Finanzierungs- und Zinsstruktur in der Gruppe sowie der Entwicklung der liquiden Mittel. Risiken in der Nachhaltigkeit spielen immer häufiger eine Rolle bei Finanzierungen und Refinanzierungen sowie Verkäufen, sodass diese Risikokategorie bei Ankauf wie auch laufend in das Monitoring der Bestände und der Projektentwicklung einfließt.

#### 3.2. Chancen

##### Marktchancen:

GIEAG konzentriert sich weiterhin auf die Metropolregionen München und Stuttgart sowie auf ausgewählte Standorte in Süddeutschland. Im Fokus stehen sehr gute bis gute Lagen in Top-7-Städten sowie in A-, B- und C-Städten mit Entwicklungspotenzial und positiver makroökonomischer Dynamik. Grundlage für die Standortauswahl sind kontinuierliche Marktbeobachtungen und eine flexible Anpassung an regionale Entwicklungen.

##### Chancen aufgrund der flachen Entscheidungshierarchie:

Die Mitarbeiter:innen der GIEAG berichten unmittelbar an den Vorstand und die Geschäftsleitung. Diese direkte Berichtslinie gewährleistet kurze Entscheidungswege und ermöglicht eine zügige Umsetzung projektbezogener Maßnahmen. Dadurch können sich kurzfristig ergebende Marktchancen im Vergleich zu anderen Marktteilnehmern schneller erkannt und genutzt werden.



#### Chancen durch energetische Transformation und ESG:

Die zunehmenden regulatorischen Anforderungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit schaffen für GIEAG konkrete Werthhebungspotenziale im Bestand. Durch gezielte energetische Modernisierungen können sowohl die Vermietbarkeit als auch die Werthaltigkeit der Bestandsimmobilien nachhaltig gesteigert werden. ESG-konforme Objekte erzielen am Markt zunehmend Bewertungs- und Vermarktungsvorteile gegenüber älteren, nicht modernisierten Beständen – sowohl bei der Vermietung als auch bei der Veräußerung. GIEAG positioniert sich durch die konsequente Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in Projektentwicklung und Bestandsmanagement gezielt, um von dieser Marktentwicklung zu profitieren.

#### Chancen durch neue Geschäftsmodelle und Partnerschaften:

Die strategische Öffnung der GIEAG für Joint-Venture-Strukturen und das Investment Management erschließt neue Wachstumsmöglichkeiten, ohne proportional höheren Eigenkapitaleinsatz zu erfordern. Durch die Einbindung von Kapitalpartnern können größere Projektvolumina realisiert und Risiken breiter gestreut werden. Dies eröffnet GIEAG die Möglichkeit, ihr Geschäftsmodell über die klassische Projektentwicklung hinaus weiterzuentwickeln und zusätzliche, gebührenbasierte Ertragsquellen zu erschließen, die unabhängiger von transaktionsbedingten Erlösen sind.

#### Chancen durch Baurecht und Projektpipeline:

Die konsequente Weiterentwicklung des Projektportfolios hat bei mehreren Vorhaben zu weit fortgeschrittenen oder bereits gesicherten Baurechtslagen geführt – so etwa in Ottobrunn oder Leipzig. Gesichertes Baurecht stellt in einem angespannten Marktumfeld einen erheblichen Wettbewerbsvorteil dar, da Mitbewerber diesen oft mehrjährigen Prozess erst noch durchlaufen müssen. Mit der Stabilisierung des Zinsumfelds und einer erwarteten Belebung des Investmentmarkts ab 2026 verbessern sich die Vermarktungs- und Veräußerungsperspektiven für diese Projekte zunehmend. Insbesondere im Bürosegment dürfte die ab 2027 deutlich abnehmende Fertigstellungspipeline einen günstigen Vermarktungszeitpunkt für Projekte wie KWARTIER Works und oha works schaffen.

#### Standortvorteil Süddeutschland:

GIEAG ist mit ihren Projekten und Bestandsimmobilien schwerpunktmäßig in Bayern und Baden-Württemberg tätig – zwei der wirtschaftsstärksten und bevölkerungsreichsten Bundesländer Europas. Die Metropolregionen München, Stuttgart und Karlsruhe zeichnen sich durch überdurchschnittliches Beschäftigungs- und Bevölkerungswachstum, eine diversifizierte Wirtschaftsstruktur sowie eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen aus. Die langjährige Marktpräsenz und das gewachsene Netzwerk der GIEAG in diesen Regionen verschaffen dem Unternehmen strukturell stabilere Nachfragebedingungen und Wettbewerbsvorteile gegenüber überregional oder weniger fokussiert agierenden Marktteilnehmern.



### 3.3. Risiken

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

#### Liquiditätsrisiken

Zur Sicherstellung eines stabilen Geschäftsverlaufs in den kommenden Jahren ist weiterhin eine nachhaltige und ausreichende Liquiditätsausstattung erforderlich, um potenzielle Markt- und Projektrisiken adäquat abfedern zu können.

Die Gesellschaft verfolgt hierzu konsequent Maßnahmen zur Liquiditätsgenerierung. Dazu zählen insbesondere der selektive Verkauf nicht strategischer Wohnportfolien sowie die Optimierung der Finanzierungsstruktur durch Refinanzierungen auf Objekt- und Unternehmensebene. Darüber hinaus bestehen für einzelne Projekte konkrete Verkaufsoptionen in Form von Letters of Intent (LOI) sowie fortgeschrittene Verhandlungen mit potenziellen Investoren, wodurch zusätzliche Liquiditätszuflüsse erwartet werden.

Ergänzend generiert die Gesellschaft laufende Erträge aus Projektentwicklungsleistungen in Form von Development Fees, die einen kontinuierlichen Beitrag zur Liquiditätsversorgung leisten und die Abhängigkeit von transaktionsbasierten Erlösen reduzieren.

Die kombinierte Ausrichtung der GIEAG als Bestandshalter und Projektentwickler erweist sich hierbei weiterhin als strategischer Vorteil, da sie Flexibilität in der Kapitalallokation sowie unterschiedliche Exit-Optionen ermöglicht.

Sollten entgegen der aktuellen Planung Projektverkäufe nicht oder nur verzögert realisiert werden und gleichzeitig Bau- und/oder Kapitalkosten weiter steigen, könnte dies die Liquiditätssituation der Gesellschaft negativ beeinflussen. In einem solchen Szenario besteht das Risiko, dass die Fähigkeit zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit beeinträchtigt wird.

#### Konjunktur- und Finanzmarktrisiken

Die Projekte der GIEAG im Bereich der Projektentwicklung sowie im Segment Bestandsimmobilien sind überwiegend in eigenständigen Tochter- und Projektgesellschaften strukturiert. Der wirtschaftliche Erfolg der GIEAG ist daher maßgeblich vom Erfolg dieser Gesellschaften abhängig, welcher wiederum wesentlich durch die Entwicklung der jeweiligen lokalen Immobilienmärkte beeinflusst wird.



Die relevanten Immobilienmärkte auf nationaler wie auch internationaler Ebene unterliegen fortlaufend Veränderungen der regulatorischen, wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen. Eine vollständige Absicherung gegen diese externen Einflussfaktoren ist nicht möglich. Ziel der GIEAG ist es daher, diese Risiken frühzeitig in die operativen Entscheidungsprozesse zu integrieren und deren potenzielle Auswirkungen durch geeignete Maßnahmen zu begrenzen, sodass negative Effekte auf die Ertragslage möglichst vermieden werden.

Darüber hinaus wird die Geschäftsentwicklung wesentlich durch gesamtwirtschaftliche Faktoren wie das Wirtschaftswachstum, die Inflations- und Preisentwicklung, Veränderungen der Nachfrage sowie die Entwicklung des Zinsniveaus beeinflusst. Insbesondere die in den vergangenen Jahren stark gestiegenen Baukosten sowie das weiterhin erhöhte Zinsniveau wirken belastend auf Projektkalkulationen und Investitionsentscheidungen. Gleichzeitig unterliegen Immobilienpreise weiterhin einer erhöhten Volatilität, was sowohl Chancen als auch Risiken für die Bewertung und Vermarktung von Wohn- und Gewerbeimmobilien mit sich bringt.

Die genannten Faktoren sind somit von zentraler Bedeutung für die Entwicklung der Immobilienmärkte und beeinflussen unmittelbar den wirtschaftlichen Erfolg der GIEAG.

Das makroökonomische Umfeld bleibt weiterhin angespannt. Geopolitische Unsicherheiten, insbesondere im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine, sowie deren Auswirkungen auf Energiepreise, Inflation und Investitionsverhalten belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland und Europa.

Eine belastbare Einschätzung der konkreten Auswirkungen dieser Konjunktur- und Finanzmarktrisiken auf die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen ist weiterhin nur eingeschränkt möglich. Insgesamt ist jedoch weiterhin von einer verhaltenen Nachfrageentwicklung auszugehen.

Die Gesellschaft steht in einem kontinuierlichen Austausch mit ihren Finanzierungspartnern und hat in der Vergangenheit die erforderlichen Finanzierungen stets erfolgreich sicherstellen können. Einzelne Verzögerungen bei der Umsetzung von Projekten oder veränderte Marktbedingungen werden durch eine aktive Liquiditätssteuerung und vorausschauende Finanzplanung fortlaufend beobachtet und adressiert.

#### Zinsänderungsrisiko

Die Immobilien der GIEAG-Gruppe sind im Wesentlichen fremdfinanziert. Trotz eines im Jahresverlauf 2025 zunächst rückläufigen Zinsniveaus liegen die Finanzierungskosten weiterhin über dem Niveau zum Zeitpunkt des jeweiligen Ankaufs, was sich belastend auf die Ergebnisentwicklung der Tochter- und Projektgesellschaften auswirkt. Zum Jahresende 2025 war zudem eine Stabilisierung auf weiterhin erhöhtem Niveau sowie eine leichte Aufwärtsbewegung bei kurzfristigen Referenzzinssätzen zu beobachten.

Ein nachhaltiger Rückgang des Zinsniveaus ist derzeit nicht gesichert. Vielmehr ist weiterhin von einem volatilen Zinsumfeld mit potenziellen Aufwärtsrisiken auszugehen. Sofern das Zinsniveau auf einem



erhöhten Niveau verbleibt oder erneut ansteigt, besteht ein fortdauerndes Zinsänderungs- und damit verbundenes Kostenrisiko für die GIEAG-Gruppe.

Insbesondere im Bereich der Projektentwicklungen, die in der Regel variabel verzinst sind (z. B. auf Basis des 3-Monats-Euribor), wirken sich Zinsänderungen unmittelbar auf die laufenden Finanzierungskosten aus. Die Finanzierung von Bestandsimmobilien erfolgt hingegen überwiegend zu festen Zinssätzen, wodurch das kurzfristige Zinsänderungsrisiko in diesem Segment begrenzt ist.

Die Gesellschaft überwacht fortlaufend die Entwicklungen an den Zins- und Finanzmärkten sowie die inflationsbedingten Preisentwicklungen, um auf Veränderungen zeitnah reagieren zu können. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich aus einem anhaltend erhöhten oder erneut steigenden Zinsniveau negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben.

Darüber hinaus können steigende Zinsen zu weiteren negativen Bewertungseffekten im Immobilienbereich führen. Ein höheres Zinsniveau reduziert in der Regel die Attraktivität von Immobilieninvestitionen aus Renditegesichtspunkten, was zu sinkenden Marktwerten und Transaktionspreisen über alle Assetklassen, Nutzungsarten und Lagen hinweg führen kann.

Für das Geschäftsmodell der Projektentwicklung ergibt sich hieraus ein zusätzliches Risiko, da Immobilien nicht kurzfristig veräußert werden können und Projektlaufzeiten regelmäßig mehrere Jahre umfassen. In einem volatilen Zinsumfeld erhöht sich somit das Risiko im Hinblick auf Finanzierungskosten, Vermarktungsfähigkeit und erzielbare Verkaufspreise.

#### Finanzierungs- und Liquiditätsrisiko

Das Geschäftsmodell der GIEAG ist in hohem Maße von der Verfügbarkeit von Fremdkapital abhängig. Sowohl die Umsetzung laufender Projekte als auch das zukünftige Wachstum der Gruppe erfordern einen kontinuierlichen Zugang zu externen Finanzierungsquellen.

Vor dem Hintergrund des weiterhin herausfordernden Marktumfelds besteht grundsätzlich das Risiko, dass Fremdkapital künftig nicht in ausreichendem Umfang, nicht zum erforderlichen Zeitpunkt oder nur zu ungünstigeren Konditionen zur Verfügung gestellt werden kann. Insbesondere das im Vergleich zu den Vorjahren erhöhte Zinsniveau sowie eine insgesamt restriktivere Kreditvergabe seitens der Finanzinstitute können die Finanzierungsbedingungen negativ beeinflussen. Darüber hinaus können verschärfte regulatorische Anforderungen, Anpassungen in den Refinanzierungsstrukturen der Banken sowie exogene Faktoren und Marktverwerfungen die Kreditvergabe zusätzlich einschränken.

Finanzierungspartner der Gruppe sind überwiegend national und regional tätige Banken sowie in Einzelfällen alternative Kapitalgeber. In der Vergangenheit konnten die erforderlichen Finanzmittel grundsätzlich eingeworben werden, wenngleich sich die Konditionen zuletzt im Zuge der Marktveränderungen teilweise verschlechtert haben.



Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten künftig weiter verschlechtern. Dies betrifft sowohl Anschlussfinanzierungen für Bestandsobjekte als auch die Finanzierung von Projektentwicklungen. Insbesondere bei Projektentwicklungen bestehen erhöhte Anforderungen seitens der finanzierenden Institute, beispielsweise im Hinblick auf Vorvermietungsquoten, Eigenkapitaleinsatz oder Sicherheitsstrukturen.

Die Gesellschaft steht in einem kontinuierlichen Austausch mit ihren Finanzierungspartnern und hat in der Vergangenheit die erforderlichen Finanzierungen stets erfolgreich sicherstellen können. Einzelne Verzögerungen bei der Umsetzung von Projekten oder veränderte Marktbedingungen werden durch eine aktive Liquiditätssteuerung und vorausschauende Finanzplanung fortlaufend beobachtet und adressiert.

Das Finanzierungs- und Liquiditätsrisiko wird weiterhin als hoch und damit als wesentlich für die wirtschaftliche Entwicklung der GIEAG eingeschätzt. Zur Begrenzung und laufenden Bewertung dieses Risikos steht die Gesellschaft in einem kontinuierlichen Austausch mit ihren Finanzierungspartnern. Die strukturierte Aufnahme und Rückführung von Fremdkapital im Rahmen einer integrierten Projekt- und Bilanzplanung auf Ebene der Projektgesellschaften sowie auf Konzernebene stellen hierbei zentrale Steuerungsgrößen dar.

Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass zahlungswirksame operative Aufwendungen jederzeit bedient werden können. Dies erfordert eine angemessene Liquiditätsausstattung sowie eine belastbare kurz- bis mittelfristige Liquiditätsplanung. Diese berücksichtigt sowohl gruppeninterne Zahlungsströme als auch erwartete Ein- und Auszahlungen und wird im Rahmen des internen Controllings fortlaufend überwacht und aktualisiert. Ebenso werden auslaufende sowie neu aufzunehmende Finanzierungen in der Planung entsprechend berücksichtigt.

Das Risiko, zahlungswirksame operative Verpflichtungen nicht bedienen zu können, wird derzeit als beherrschbar eingeschätzt. Wesentliche Grundlage hierfür sind die im Geschäftsjahr 2025 erfolgreich abgeschlossenen Veräußerungen sowie die umgesetzten Refinanzierungsmaßnahmen, die einen wichtigen Beitrag zur Liquiditätssicherung geleistet haben. Darüber hinaus konnten die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Berichtsjahr planmäßig von TEUR 267.590 auf TEUR 229.264 reduziert werden, was die fortschreitende Entschuldung des Konzerns belegt. Der Rückgang des Bankbestands ist somit im Wesentlichen auf diese planmäßigen Tilgungen zurückzuführen. Gleichwohl waren im Berichtsjahr punktuelle Liquiditätsengpässe zu bewältigen, und vor dem Hintergrund der bestehenden Marktunsicherheiten sowie der fortbestehenden Abhängigkeit von erfolgreichen Projektveräußerungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Liquiditätssituation künftig wieder verschlechtert. Die Gesellschaft begegnet diesem Risiko durch eine kontinuierliche und aktive Liquiditätssteuerung sowie eine vorausschauende Finanzplanung.

#### 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, z. B. die unerwartete 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. GIEAG schließt zudem bevorzugt sogenannte Garantierte Maximalpreis Verträge (GMP-Verträge) mit Unternehmern ab, um das Kostenrisiko auf ein Minimum zu reduzieren.

#### 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 bzw. -stundungen und Entwicklung des einzelnen Mieters oder auch die regionale Nachfrage nach Mietflächen. Es kann aber auch sein, dass die eigene Organisation des Asset- und Property-Managements die Mieterlöse beeinträchtigen, wenn beispielsweise angedachte Mietflächenanierungen länger als geplant dauern.

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- bzw. Asset-Management. Beides gilt sowohl für die Vermietung von Gewerbe- als auch Wohnflächen. Weiterer wichtiger Aspekt bei der Reduzierung des Risikos, insbesondere zur 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.

#### 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 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 bzw. -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, sodass Unstimmigkeiten und Organisationsfehler minimiert werden können. Wesentliche weitere Bausteine, Risiken in der Organisation zu begegnen und Organisationsprozesse zu verbessern, bestehen in der stetigen Bearbeitung und Optimierung der IT-Strukturen sowie in der nachhaltigen Orientierung hin zu einem höheren Grad an Digitalisierung und Automatisierung der diversen Organisations- und Administrationsprozesse. Ein weiteres Risiko besteht in der Gesundheit der Mitarbeiter:innen von GIEAG. Ein gesunder 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 oder durch eine 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 und die Implementierung flexibler Arbeitsmodelle wie Remote Office.



### 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 hat sich das Gesamtrisiko der GIEAG gegenüber dem Vorjahr reduziert, bleibt jedoch auf einem im Branchenvergleich erhöhten Niveau. Auf Basis der derzeitigen Erkenntnisse, der Unternehmensplanung und der geplanten Maßnahmen zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit 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

#### **Globales Wirtschaftswachstum:**

Der Internationale Währungsfonds rechnet in seinem aktuellen World Economic Outlook für das Jahr 2026 mit einem globalen Wirtschaftswachstum von 3,1 %. Die Prognose wurde gegenüber Januar 2026 um 0,2 Prozentpunkte nach unten revidiert; Hintergrund sind die gestiegenen Energiepreise im Gefolge des Konflikts im Nahen Osten sowie die anhaltenden Unsicherheiten aus den protektionistischen Zollmaßnahmen der US-Regierung. Für die Industrieländer wird ein Wachstum von 1,5 % erwartet. Für den Euroraum beläuft sich die Prognose auf 1,1 %, nach 1,4 % im Jahr 2025. Damit bleibt das globale Wachstum weiterhin deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt von 3,7 % der Jahre 2000 bis 2019.<sup>16</sup>

#### **Deutsche Wirtschaft:**

Für Deutschland erwartet die Bundesregierung im Jahreswirtschaftsbericht 2026 ein reales Bruttoinlandsprodukt-Wachstum von 1,0 %, nach 0,2 % im Vorjahr. Die Prognose wurde gegenüber der Herbstprojektion 2025 (1,3 %) zurückgenommen. Getragen werden soll die Erholung vorrangig von der Binnennachfrage, während der Außenhandel bei anhaltenden Handelskonflikten und einer aufgewerteten Gemeinschaftswährung zurückhaltend bleibt. Rund zwei Drittel des prognostizierten BIP-Zuwachses gehen nach Einschätzung der Bundesregierung auf die wirtschafts- und finanzpolitischen Maßnahmen zurück, insbesondere das Sondervermögen für Infrastruktur und Klimaneutralität, die Bereichsausnahme der Schuldenbremse für Verteidigungsausgaben sowie verbesserte steuerliche Abschreibungsbedingungen. Die Bruttoanlageinvestitionen sollen nach mehreren Rückgangsjahren um 3,0 % zulegen; im Baugewerbe wird

<sup>16</sup>WF. (April 2026). World Economic Outlook Update. Abgerufen am 20.04.2026, <https://www.imf.org/en/Publications/WEO>



eine allmähliche Erholung erwartet. Als zentrale Risiken gelten die schwache Weltkonjunktur, strukturelle Wettbewerbsprobleme der Industrie und die demografisch bedingte Verknappung des Arbeitsangebots.<sup>17</sup>

#### **Zinsentwicklung:**

Die Europäische Zentralbank hält ihre Leitzinssätze seit Juni 2025 unverändert. Nach vier Senkungen im ersten Halbjahr 2025 lag der Zinssatz für die Einlagefazilität zum Jahreswechsel bei 2,00 %, der Hauptrefinanzierungssatz bei 2,15 %. In den Sitzungen vom 24. Juli, 11. September, 30. Oktober und 18. Dezember 2025 sowie am 5. Februar und 19. März 2026 bestätigte der EZB-Rat diesen Kurs. Mit Blick auf 2026 dürfte die Geldpolitik von der weiteren Entwicklung der Kerninflation und der Auswirkungen der US-Zollpolitik geprägt sein. Für den Projektentwicklungsmarkt bedeuten die stabileren Zinsen eine verbesserte Planungsgrundlage bei der Kalkulation und Finanzierung laufender und neuer Vorhaben.<sup>18</sup>

#### **Immobilienmarkt:**

Für den deutschen Immobilieninvestmentmarkt wird 2026 eine graduelle Fortsetzung der Erholung erwartet. Nach dem Jahresendquartal 2025, in dem bereits eine deutliche Belebung zu beobachten war, rechnet CBRE für das Gesamtjahr 2026 mit einem Transaktionsvolumen zwischen 35 und 40 Mrd. EUR. Als Treiber gelten die weitgehend stabilisierten Finanzierungsbedingungen, eine gut gefüllte Dealpipeline sowie die erwartete Rückkehr großvolumiger Landmark-Transaktionen. Der Wohnungssektor dürfte weiterhin die stärkste Assetklasse bleiben; für die Logistik wird eine Fortsetzung der Investmentaktivitäten erwartet. Bei Büroimmobilien deuten erste großvolumige Vermarktungsprozesse auf einen beginnenden Zyklusstart hin, auch wenn das Marktgeschehen bei weiterhin hohen Unsicherheiten vorsichtig bleibt. Die Spitzenrenditen dürften 2026 insgesamt stabil bleiben; punktuelle Renditekompressionen sind im Core-Segment möglich. Zugleich bestehen Abwärtsrisiken aus geopolitischen Spannungen, protektionistischer Handelspolitik und einer möglicherweise verzögerten konjunkturellen Erholung.<sup>19</sup>

#### **Büro- und Wohnimmobilien:**

Am Büovermietungsmarkt setzt sich die seit 2023 zu beobachtende Zweiteilung fort. An den sieben größten deutschen Standorten wird für 2026 ein Flächenumsatz von rund 2,7 Mio. m<sup>2</sup> erwartet und damit ein leichtes

<sup>17</sup> Bundesregierung. (28.01.2026). Jahreswirtschaftsbericht 2026 – Investitionen und Reformen für Wachstum und Resilienz. Abgerufen am 20.04.2026, <https://www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/Schlaglichter-der-Wirtschaftspolitik/2026/02/02-jahreswirtschaftsbericht-2026.html>

<sup>18</sup> Europäische Zentralbank. Geldpolitische Beschlüsse 2025 und nachfolgende Pausenentscheidungen. Abgerufen am 20.04.2026, <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2025/html/index.de.html>. Nach den vier Zinssenkungen im ersten Halbjahr 2025 liegt der Zinssatz für die Einlagefazilität seit dem 11.06.2025 unverändert bei 2,00 %, der Hauptrefinanzierungssatz bei 2,15 %.

<sup>19</sup> CBRE. (08.01.2026). Trotz Jahresend rally blieb der deutsche Immobilieninvestmentmarkt unter dem Niveau von 2024. Abgerufen am 20.04.2026, <https://www.cbre.de/press-releases/trotz-jahresend rally-blieb-der-deutsche-immobilieninvestmentmarkt-unter-dem-niveau-von-2024>



Plus gegenüber dem Vorjahr. Die Nachfrage konzentriert sich unverändert auf moderne, nachhaltig ausgestattete Objekte in zentralen Lagen, während ältere Bestände in peripheren Teilmärkten mit Nachvermietungsrisiken zu kämpfen haben. Bei den Spitzenmieten werden in Frankfurt, Hamburg und München weitere, wenn auch moderatere Anstiege von bis zu 2 % erwartet; München dürfte mit einer Spitzenmiete von über 60,00 EUR/m<sup>2</sup> der teuerste Bürostandort bleiben. Die Leerstandsquote der Top-7-Märkte dürfte 2026 weiter zulegen; die Fertigstellungspipeline von rund 1,4 Mio. m<sup>2</sup> trifft auf eine bereits erhöhte Flächenverfügbarkeit, ehe sie ab 2027 deutlich abnimmt. Diese strukturelle Verknappung an Neubauf Flächen in den Top-Lagen eröffnet für Projektentwickler mit Fokus auf ESG-konforme Objekte in zentralen Lagen selektive Chancen.<sup>20</sup>

Am Wohnimmobilienmarkt zeichnet sich 2026 eine Fortsetzung der Preisstabilisierung ab. Die führenden Prognosen rechnen für selbstgenutztes Wohneigentum mit einem durchschnittlichen Kaufpreisanstieg zwischen 3,0 % und 3,5 %; regionale Unterschiede bleiben ausgeprägt, mit höheren Steigerungen in den A-Städten und weitgehend stagnierenden Werten in strukturschwächeren Regionen. Deutlich dynamischer entwickeln sich die Mieten: Nach einem Anstieg der Neuvertragsmieten im dritten Quartal 2025 um 3,8 % – in Düsseldorf um 5,6 %, in Köln um 5,1 % und in Hamburg um 4,4 % – ist mit einer Fortsetzung des Mietauftriebs in den Ballungszentren zu rechnen. Hintergrund ist das anhaltende Missverhältnis zwischen Wohnraumnachfrage und Neubauangebot; bulwiengesa erwartet für 2026 lediglich rund 185.000 fertiggestellte Wohnungen, der Wohnraumbedarf wird nach Schätzung des BVR nur zu rund 58 % gedeckt. Für Projektentwickler mit Schwerpunkt auf energieeffizienten Neubauten in gefragten Lagen bleibt die Ausgangslage damit strukturell günstig; zugleich bestehen Risiken aus möglichen regulatorischen Eingriffen, weiterhin hohen Baukosten und einer verhaltenen konjunkturellen Entwicklung.<sup>21</sup>

#### 4.2. Strategische Ausrichtung

Auch im Jahr 2026 bleibt GIEAG ihrer strategischen Grundausrichtung treu. Als Projektentwickler von Gewerbe-, Light-Industrial- und Wohnimmobilien sowie als Bestandshalter im Value-Add-Wohnsegment konzentriert sich das Unternehmen weiterhin gezielt auf ausgewählte Regionen und etablierte Märkte. Die Kombination aus Projektentwicklung und Bestandshaltung in diesen drei Assetklassen bildet das tragende Fundament des Geschäftsmodells und bleibt ein zentraler Bestandteil der langfristigen Unternehmensstrategie.

Der strategische Ansatz von GIEAG beruht auf einer integrierten und nachhaltigen Entwicklung von Immobilien, einer schlanken eigenen Organisation und auf langjährigen Partnerschaften. Die integrierte (Weiter-) Entwicklung von Gewerbe- und Wohnimmobilien bedeutet für GIEAG einen ganzheitlichen Ansatz,

<sup>20</sup> gif e. V. und Center for Real Estate Studies (CRES). (Dezember 2025). Consensus-Büromarktprognose Top-5. Abgerufen am 20.04.2026, <https://gif-ev.com/presse-news-eintrag/deutsche-bueromaerkte-aufwaertstrend-setzt-sich-im-spitzensegment-in-2026-fort-steigende-mieten-und-stabile-renditen/>; ergänzend: Colliers City Survey Q4 2025. Abgerufen am 20.04.2026, <https://citysurvey.colliers.de/vermietungsmarkt/>

<sup>21</sup> bulwiengesa. (02.02.2026). bulwiengesa-Immobilienindex 2026. Abgerufen am 20.04.2026, <https://www.bulwiengesa.de/de/publikationen/bulwiengesa-immobilienindex-2026>; ergänzend: Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken (BVR). (Januar 2026). Wohnimmobilienprognose 2026. Institut der deutschen Wirtschaft (IW). (Q3 2025). Neuvertragsmieten-Monitor.



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 den kommenden Jahren ermöglichen, neue Projekte zu akquirieren sowie neue Märkte und Standorte zu prüfen. Auf Basis dieser langfristigen Beziehungen optimiert GIEAG stetig ihre Akquisitionstätigkeiten und -prozesse, letztere sind ein wesentlicher Baustein und Bestandteil unserer Wertschöpfung. Die Organisationsstruktur von GIEAG bleibt schlank und übersichtlich, sodass schnelle und flexible Entscheidungen getroffen werden können.<sup>22</sup>

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

GIEAG erwartet für das Geschäftsjahr 2026 eine Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung des Konzerns. Grundlage hierfür sind insbesondere die in der Vergangenheit erfolgreich umgesetzten Maßnahmen, die zu einer nachhaltigen Durchfinanzierung der Gesellschaft und wesentlicher Projekte beitragen. Darüber hinaus bilden die laufende Fortführung ausgewählter Projektentwicklungen, ein aktives Asset- und Property-Management sowie geplante Veräußerungen im Rahmen der Portfoliooptimierung wesentliche Bestandteile der weiteren Unternehmensentwicklung.

Die Gesellschaft geht davon aus, dass durch die gezielte Weiterentwicklung des Immobilienbestandes sowie durch die Reduzierung des Projektportfolios die Vermögenslage des Konzerns stabilisiert und die Zukunftsfähigkeit der GIEAG weiter gestärkt werden kann. Die Fortentwicklung und Optimierung des Bestandsportfolios leistet dabei einen wesentlichen Beitrag zum Werterhalt der Gesellschaft.

Als finanzielle Leistungsindikatoren werden bei GIEAG weiterhin das Konzernergebnis sowie die Umsatzerlöse herangezogen. Ergänzend gewinnt der Bestand an liquiden Mitteln im aktuellen Marktumfeld weiter an Bedeutung. Die Liquidität wird fortlaufend auf Basis einer sensitiven Finanzplanung gesteuert, um sowohl auf mögliche negative Marktentwicklungen reagieren zu können als auch Handlungsspielräume für neue Opportunitäten in einem veränderten Marktumfeld zu erhalten.

Vor dem Hintergrund eines weiterhin herausfordernden konjunkturellen Umfelds, stabilisierter, jedoch nach wie vor erhöhter Finanzierungskosten sowie der bereits eingeleiteten Maßnahmen zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Gesellschaft erwartet der Vorstand für das Geschäftsjahr 2026 ein positives Konzernergebnis im einstelligen Millionen-Euro-Bereich. Wesentliche Grundlage dieser Erwartung sind insbesondere geplante Veräußerungen, die Weiterentwicklung bestehender Projekte sowie Maßnahmen zur Optimierung der Finanzierungsstruktur.

Die Umsatzerlöse werden für das Geschäftsjahr 2026 im Vergleich zum Vorjahr weitgehend stabil auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2025 erwartet. Darüber hinaus plant GIEAG im Rahmen der

<sup>22</sup> nicht geprüft i. Rahmen d. Abschlussprüfung d. d. Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Portfoliooptimierung weitere sonstige betriebliche Erträge aus der Veräußerung von Bestandsimmobilien, aus dem Abverkauf einzelner Projekte sowie aus der möglichen Begründung von Joint-Venture-Strukturen. Im Zuge laufender und geplanter Refinanzierungen sowie erwarteter Mittelzuflüsse aus Veräußerungen sollen bestehende Fremdfinanzierungen anteilig zurückgeführt werden. Vor diesem Hintergrund erwartet die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2026 eine Reduzierung der Verschuldung im Konzern sowie eine weitere Stabilisierung der Finanzlage. Die tatsächliche Entwicklung bleibt dabei weiterhin abhängig vom Marktumfeld, dem erfolgreichen Abschluss geplanter Transaktionen sowie der Umsetzung der vorgesehenen Finanzierungsmaßnahmen.

München, den 11.05.2026

DocuSigned by:

D2B34FC392DE48F...

Benjamin Johansson

Vorstand

## 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 2025, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 geprüft. Die in der Anlage genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen 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 2025 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 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. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der in der Anlage genannten Bestandteile des Konzernlageberichts.

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

## **Grundlage für die Prüfungsurteile**

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

## **Hinweis zur Hervorhebung eines Sachverhalts - Liquiditätsrisiko**

Wir verweisen auf die Ausführungen des Vorstandes im Lagebericht, welche die Bedeutung einer ausreichenden Liquiditätsdeckung für die Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs betonen.

Zur Sicherstellung der Liquidität plant die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2026 die Veräußerung und Refinanzierung verschiedener Projekte. Der Vorstand hat hierfür konkrete Maßnahmen eingeleitet bzw. in Planung und steht in einem kontinuierlichen Austausch mit seinen Finanzierungspartnern. Die erfolgreiche Umsetzung dieser Maßnahmen hängt insbesondere vom weiteren Marktumfeld sowie von der Entwicklung der Bau- und Finanzierungskosten ab. Sollte es zu Verzögerungen bei geplanten Veräußerungen oder Refinanzierungen kommen oder sich das Marktumfeld ungünstig entwickeln, könnte dies die Liquiditätssituation der Gesellschaft beeinträchtigen und wäre bei der Beurteilung der Fortführungsprognose zu berücksichtigen.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

#### **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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Konzernabschluss und Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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

keit 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt 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.
- planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Grünwald b. München, den 12. Mai 2026



**LKC Grünwald GmbH & Co. KG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
**Steuerberatungsgesellschaft**

19.05.2026

 QES eIDAS

Qualifiziert elektronisch signiert  
Malte Thalemann

Malte Thalemann

Wirtschaftsprüfer

19.05.2026

 QES eIDAS

Qualifiziert elektronisch signiert  
Felix Hans Ilg

Felix Ilg

Wirtschaftsprüfer

# Allgemeine Auftragsbedingungen

für

## Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

### 1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber. Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

### 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen Vereinbarung in Textform.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

### 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form zu bestätigen.

### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

### 6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der in Textform erteilten Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

### 7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

### 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

### 9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

(3) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(4) Der Höchstbetrag nach Abs. 2 bezieht sich auf einen einzelnen Schadensfall. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden.

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 unberührt.

## 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit in gesetzlicher Schriftform erteilter Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

## 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte wesentliche Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen Vereinbarung in Textform umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung und elektronische Übermittlung der Jahressteuererklärungen, einschließlich E-Bilanzen, für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger Vereinbarungen in Textform die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer und Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

## 12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

## 13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagensatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagensatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

## 14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbelegungsgesetzes teilzunehmen.

## 15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.