



GESCHÄFTSBERICHT
2024

INHALTSVERZEICHNIS

Finanzielle Kennzahlen	3
Vorwort des Vorstands	5
Immobilienmarkt Deutschland	6
GIEAG am Kapitalmarkt 2024	8
Bericht des Aufsichtsrats	10
Konzernlagebericht	12
Konzernabschluss 2024	31
Konzernbilanz	32
Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung	35
Entwicklung des Eigenkapitals	36
Kapitalflussrechnung	38
Anhang zum Konzernabschluss	40
Anlagenspiegel zum Konzernabschluss	46
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	48
Einzelabschluss 2024	53
Bilanz	54
Gewinn- und Verlustrechnung	56
Anhang zum Einzelabschluss	57
Verbindlichkeitspiegel	60
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	61
Impressum	63

KENNZAHLEN JAHRESKONZERNABSCHLUSS

FINANZKENNZAHLEN (nach HGB, EUR)	2024
Umsatzerlöse	17.812.710
Gesamtleistung	43.025.119
EBIT	25.547.092
EBIT-Marge	59,38%
Ergebnis vor Steuern (EBT)	6.033.810
EBT-Marge	14,02%
Jahresüberschuss	3.883.190
Ergebnis je Aktie unverwässert	0,92
Bilanzsumme	360.665.374
Eigenkapital	59.094.867
Finanzschulden	282.632.370
Eigenkapitalquote (der Bilanzsumme)	16,38%
Finanzschuldenquote (der Bilanzsumme)	78,36%
Liquide Mittel	20.684.062

KENNZAHLEN JAHRESEINZELABSCHLUSS

FINANZKENNZAHLEN (nach HGB, EUR)	2024
Umsatzerlöse	6.764.649
Gesamtleistung	6.880.819
EBIT	392.525
EBIT-Marge	5,70%
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-391.395
EBT-Marge	-5,69%
Jahresfehlbetrag	-20.143
Ergebnis je Aktie unverwässert	-0,0048
Bilanzsumme	78.507.697
Eigenkapital	44.481.742
Finanzschulden	32.357.641
Eigenkapitalquote (der Bilanzsumme)	56,66%
Finanzschuldenquote (der Bilanzsumme)	41,22%
Liquide Mittel	2.369.978



**Benjamin Johansson
& Daniel Argyrakis**

Vorstand der GIEAG Immobilien AG

“ 2024 war ein Jahr der Stabilisierung – mit einem positiven Jahresergebnis und strategischen Weichenstellungen. Mit klarem Fokus und Engagement bringen wir die GIEAG zielgerichtet voran.

”

VORWORT DES VORSTANDS

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

2024 war erneut ein anspruchsvolles Jahr für die Immobilienwirtschaft. Zwar entspannte sich das Zinsumfeld leicht, doch blieben die Rahmenbedingungen durch erhöhte Anforderungen an das einzubringende Eigenkapital – insbesondere dann, wenn es nicht intern verfügbar ist und zu hohen Kosten am Markt beschafft werden muss – sowie wirtschaftliche Unsicherheiten und zurückhaltende Marktakteure herausfordernd. Viele Immobilienprojekte konnten weiterhin nur verzögert oder unter neuen Vorzeichen realisiert werden. Trotz dieser Bedingungen hat sich die GIEAG im vergangenen Jahr stabil weiterentwickelt. Dies zeigt sich nicht nur in der operativen Arbeit, sondern auch in wichtigen Kennzahlen. Die Grundlage dafür waren klare Entscheidungen, ein hohes Maß an Disziplin – und ein starkes Team.

Marktumfeld und Geschäftsentwicklung

Trotz der anhaltend herausfordernden Rahmenbedingungen konnte sich die GIEAG im Geschäftsjahr 2024 wirtschaftlich stabilisieren. Die Umsatzerlöse stiegen gegenüber dem Vorjahr auf rund 17,8 Mio. EUR. Vor allem durch gestiegene sonstige betriebliche Erträge und die erfolgreiche Weiterentwicklung ausgewählter Projekte wurde nach dem Verlust im Vorjahr ein Konzernjahresüberschuss in Höhe von 3,9 Mio. EUR erzielt. Auch die Liquiditätssituation hat sich deutlich verbessert. Die Maßnahmen zur operativen und finanziellen Konsolidierung zeigen damit Wirkung – ein wichtiger Schritt für die Zukunftsfähigkeit unseres Unternehmens.

Operative Fortschritte und organisatorische Weichenstellungen

2024 haben wir wichtige operative und strukturelle Fortschritte erzielt, um die GIEAG weiter zu stabilisieren und zukunftssicher auszurichten. Der erfolgreiche Verkauf des Logistikprojekts in Emmering bei Fürstenfeldbruck sowie der Wohnobjekte in Speicher und Binsfeld waren zwei bedeutende Meilensteine.

Begleitend dazu haben wir die Effizienz unserer internen Prozesse weiter erhöht. Die Zusammenarbeit mit unserem Joint-Venture P2G wurde zum 28. Februar 2025 beendet. Seitdem erbringen wir zentrale Dienstleistungen

– insbesondere in den Bereichen Buchhaltung, Personal und IT – wieder vollständig intern. Das ermöglicht uns nicht nur mehr Flexibilität, sondern auch eine engere Verzahnung mit den operativen Einheiten.

Unser Fokus liegt weiterhin klar auf den beiden Geschäftsbereichen Projektentwicklung und Bestandshaltung mit einem Schwerpunkt auf Wohnen. Die Bündelung unserer Ressourcen und die enge Verzahnung von Projekt- und Finanzierungsmanagement waren zentrale Voraussetzungen für die erreichte Ergebnisverbesserung – und bleiben es für die nächsten Schritte.

Stabile Entwicklung mit weiterem Potenzial

Das Geschäftsjahr 2024 markierte eine spürbare Trendwende für die GIEAG. Die Gesellschaft erzielte wieder einen positiven Jahresüberschuss und verbesserte auch ihre Liquidität und Eigenkapitalausstattung deutlich. Wesentliche Projektfinanzierungen konnten erfolgreich verlängert und laufende Kosten spürbar reduziert werden. Damit haben wir die Grundlage für eine weiterhin stabile Entwicklung gelegt.

Auch im Markt deuten sich erste Erholungstendenzen an. Die erste Zinssenkung der Europäischen Zentralbank im Juni 2024 war ein wichtiges Signal. In einigen Assetklassen, insbesondere im Wohnsegment, ist eine Bodenbildung der Preise zu beobachten. Zwar bleibt die Markterholung vorsichtig, doch sehen wir in diesem Umfeld gezielte Chancen – sowohl bei selektiven Verkäufen als auch bei der Weiterentwicklung unseres Projektportfolios.

Unser Immobilienbestand wird auch künftig eine tragende Säule unserer Strategie bleiben. Gleichzeitig planen wir im Rahmen einer aktiven Portfolio-Optimierung die Veräußerung einzelner Objekte, um operative Erträge zu realisieren und die Verschuldung im Konzern weiter zu senken.

Neues Vorstandsteam – gemeinsamer Fokus auf Kontinuität und Zukunft

Seit Januar 2025 ist der Vorstand der GIEAG wieder mit zwei Vorstandsmitgliedern besetzt. Benjamin Johansson war bereits im vergangenen Jahr Teil des Vorstands und hat in dieser Funktion wichtige Entwicklungsprozesse an-

gestoßen sowie die Professionalisierung des Unternehmens weiter vorangetrieben. Mit Daniel Argyrakis ist ein erfahrener Branchenkenner hinzugekommen, der die Bereiche Finanzen, Investment- und Risikomanagement mit großer Expertise ergänzt und neue Impulse in der strategischen Weiterentwicklung der GIEAG setzt.

Gemeinsam werden wir die GIEAG strategisch und operativ weiterentwickeln – mit dem klaren Anspruch, unsere Unternehmensziele konsequent zu verfolgen. Die Werte und Ziele unseres Hauses bleiben dabei unverändert: eine nachhaltige, zukunftsorientierte Projektentwicklung mit regionalem Fokus auf Süddeutschland.

Wir sind überzeugt, dass wir in dieser Konstellation die richtigen Impulse setzen können, um die GIEAG auch in herausfordernden Zeiten stabil und zukunftsfähig aufzustellen.

Ausblick – Chancen erkennen, Werte schaffen

Unsere aktuellen Projekte werden wir wie geplant weiterentwickeln oder verkaufen. Parallel dazu bleiben wir selektiv auf der Suche nach geeigneten Entwicklungsgrundstücken – mit Fokus auf Wohnimmobilien und urbane Quartiere. Der Schwerpunkt liegt jedoch in der Akquisition von Wohnportfolien und deren energetische Optimierung.

Auch die Optimierung der Produktpalette hat einen hohen Stellenwert, sodass die GIEAG in den Bereichen Investment Management, Projektentwicklung und Service Development wettbewerbsfähig ist und für die Zukunft stark aufzustellen. Unsere langjährige Erfahrung, die

Kombination aus Projektentwicklung und Bestandshaltung sowie die Fokussierung auf die Assetklassen Büro, Wohnen und Light Industrial geben uns dafür eine solide Grundlage.

Wir sehen trotz aller Unsicherheiten auch Potenzial: Der nach wie vor reduzierte Bieterwettbewerb und sinkende Einstiegspreise eröffnen Chancen, die wir gezielt nutzen wollen – mit dem notwendigen Marktzugang, unternehmerischem Mut und der Erfahrung unseres Teams. Zudem planen wir, durch Portfolioverkäufe und gezielte Joint-Venture-Strukturen zusätzliche betriebliche Erträge zu realisieren. Die geplante Refinanzierung eines Bestandsportfolios in der ersten Jahreshälfte 2025 wird darüber hinaus einen positiven Beitrag zur Liquidität leisten.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, wir danken Ihnen im Namen des gesamten GIEAG-Teams für Ihr Vertrauen. Auch in bewegten Zeiten konnten wir auf Ihre Unterstützung zählen – und genau das macht unseren Weg möglich. Unser besonderer Dank gilt auch allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement und ihre Ausdauer. Ihr Einsatz ist der zentrale Grund dafür, dass wir auf eine gestärkte GIEAG blicken können.

Wir freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit – und auf die Projekte, die vor uns liegen.

Juni 2025



Benjamin Johansson & Daniel Argyrakis

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Signale der Erholung

Nach zwei Jahren der Zurückhaltung kommt wieder Bewegung in den deutschen Immobilienmarkt: Im Jahr 2024 stieg das Transaktionsvolumen gegenüber dem Vorjahr spürbar um 21 % auf rund 34,3 Mrd. EUR. Besonders zum Jahresende zog die Aktivität an – das vierte Quartal allein steuerte 12,4 Mrd. EUR bei, was einem Plus von

52 % gegenüber dem Schlussquartal 2023 und sogar +69 % gegenüber dem dritten Quartal 2024 entspricht. Dieses Momentum deutet darauf hin, dass Investoren langsam wieder Vertrauen fassen. Auch wenn das geopolitische und konjunkturelle Umfeld herausfordernd bleiben, nimmt die Zuversicht der Investoren dank eines attraktiveren Zinsumfeldes weiter zu.¹

¹ CBRE. (15.01.2025). Immobilieninvestmentmarkt Deutschland zeigt deutliche Erholung zum Jahresschluss. Abgerufen am 28.05.2025, <https://news.cbre.de/immobilieninvestmentmarkt-deutschland-zeigt-deutliche-erholung-zum-jahresschluss/>

Dabei rückten die großen Städte wieder stärker in den Fokus: Der Anteil der sieben wichtigsten Immobilienstandorte – Berlin, Hamburg, München, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Köln und Stuttgart – am gesamten Transaktionsvolumen stieg 2024 deutlich auf 46 %. Das entspricht einem Zuwachs von neun Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahr. Besonders Berlin behauptete sich mit knapp 6 Mrd. EUR erneut als führender Markt, wobei fast die Hälfte des Volumens auf Wohninvestments entfiel. Im Vergleich zu 2023 legte das Volumen dort um rund 37 % zu. In München fiel das Plus mit 57 % noch stärker aus – das Investitionsvolumen lag bei über 3 Mrd. EUR. Hamburg folgte mit 2,3 Mrd. EUR und einem Zuwachs von 41 %. Frankfurt am Main konnte sich mit einem Anstieg von 104 % auf knapp 1,6 Mrd. EUR ebenfalls deutlich verbessern. Auch in Düsseldorf und Köln wurden jeweils mehr als 1 Mrd. EUR umgesetzt – Düsseldorf verzeichnete mit einem Plus von 155 % den höchsten relativen Anstieg, während Köln um 44 % zulegen konnte. Einzig Stuttgart musste einen Rückgang um 28 % auf rund 400 Mio. EUR hinnehmen.

Der Wohnungsmarkt erwies sich 2024 erneut als stabile Säule des deutschen Immobilienmarktes: Mit einem Volumen von 8,7 Mrd. EUR im Bereich der Wohninvestments ab 50 Einheiten legte dieses Segment um etwa 50 % zu und behauptete sich als stärkste Assetklasse. Der Anteil am gesamten Transaktionsvolumen lag bei rund einem Viertel.²

Doch trotz dieser positiven Signale bleibt der Markt von Herausforderungen geprägt. Der bulwiengesa-Immobilienindex zeigte 2024 erstmals wieder ein leichtes Plus von +0,8 % – nach der Stagnation im Vorjahr ein erstes, wenn auch vorsichtiges Zeichen der Stabilisierung. Dabei entwickelte sich der Wohnimmobilienmarkt mit einem Teilindex von +1,0 % etwas dynamischer als der Gewerbebereich, der mit +0,2 % nur minimal zulegen konnte. Auffällig bleibt die Diskrepanz zwischen Miet- und Kaufpreisentwicklung: Während die Mieten – sowohl im Bestand als auch im

Neubau – mit rund +3,4 % bzw. +3,7 % spürbar anstiegen, stagnierten die Preise für Eigentumswohnungen. Reihenhäuser verzeichneten nur ein leichtes Plus von +0,7 %. Die weiterhin hohen Baulandpreise und gestiegenen Finanzierungskosten lasten unverändert schwer auf dem Neubau.³

Zugleich bleibt der Druck auf dem Wohnungsmarkt hoch. Zwar ist die Nachfrage nach Wohnraum ungebrochen – sie wird durch zunehmende Singularisierung der Haushalte, Urbanisierung und Zuwanderung weiter befeuert –, doch das Angebot kann nicht Schritt halten. Die Leerstandsquoten sind entsprechend niedrig, und es fehlt an Neubauten. Gemäß bulwiengesa gerät das Thema Wohnen damit mehr denn je in den Fokus gesellschaftlicher und politischer Diskussionen. Angesichts des anhaltenden Nachfrage- und Kostendrucks bedarf es tragfähiger politischer Konzepte und gezielter Fördermechanismen, um sowohl Neubau als auch energetische Sanierungen im Bestand wieder anzukurbeln und den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Ein Blick auf die aktuellen Zahlen unterstreicht die Dringlichkeit: 2024 wurden in Deutschland lediglich 251.900 Wohnungen fertiggestellt – ein Rückgang um 14,4 % gegenüber dem Vorjahr. Noch alarmierender ist die Entwicklung bei den Baugenehmigungen: Mit nur 215.900 genehmigten Wohnungen wurde der niedrigste Stand seit 2010 erreicht.⁴

Auch im Bürosegment setzte sich das Paradoxon fort: Trotz steigender Mieten (zentrale Lagen: +2,5 %) nahm der Leerstand weiter zu – bundesweit um +14 % auf knapp 11 Mio. m². Die Nachfrage ist selektiv und konzentriert sich auf moderne, energieeffiziente Flächen in zentralen Lagen.⁵

Trotz der unsicheren wirtschaftlichen Lage bleiben Gewerbegrundstücke nachgefragt. Nach einem Rückgang von 6,0 % im Vorjahr stiegen die Preise im Jahr 2024 erneut

² CBRE. (15.01.2025). Wohnimmobilientransaktionsmarkt Deutschland legte 2024 deutlich zu. Abgerufen am 28.05.2025, <https://news.cbre.de/wohnimmobilientransaktionsmarkt-deutschland-legte-2024-deutlich-zu/>

³ bulwiengesa. (06.02.2025). bulwiengesa-Immobilienindex 2025. Abgerufen am 28.05.2025, <https://bulwiengesa.de/de/publikationen/bulwiengesa-immobilienindex-2025>

⁴ Destatis. (15.05.2025). Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2024 um 14,4 % gesunken. Abgerufen am 28.05.2025, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/05/PD25_183_31121.html; Destatis. (19.02.2025). Baugenehmigungen 2024: Tiefstand seit 2010. Abgerufen am 28.05.2025, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/02/PD25_061_3111.html

⁵ bulwiengesa. (06.02.2025). bulwiengesa-Immobilienindex 2025. Abgerufen am 28.05.2025, <https://bulwiengesa.de/de/publikationen/bulwiengesa-immobilienindex-2025>

um 0,4 %. Insbesondere Unternehmen aus den Bereichen Logistik und Produktion steigern die Nachfrage – angetrie-

ben durch Automatisierung, E-Commerce und dem Wunsch nach widerstandsfähigeren Lieferketten.⁶

GIEAG AM KAPITALMARKT 2024

Der deutsche Leitindex DAX schloss das Jahr 2024 mit einem Plus von rund 19 % ab. Der MDAX, der Index der mittelgroßen Werte, gab hingegen im Gesamtjahr 2024 um rund 5,7 % nach, während der SDAX, der Nebenwerteindex, um 1,8 % zurückging.

Die mittelständisch geprägten Unternehmen im MDAX und SDAX, die stark auf Industrie und Export ausgerichtet sind, litten 2024 stärker unter der anhaltend schwachen Binnenkonjunktur. Die international aufgestellten DAX-Konzerne hingegen konnten sich dem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld besser entziehen, da sie einen Großteil ihrer Umsätze in stabileren oder wachstumsstärkeren Auslandsmärkten erzielen.

Rückenwind erhielt der DAX zusätzlich durch die Erwartung sinkender Leitzinsen in Europa und den USA. Die Aussicht auf eine lockerere Geldpolitik stützte die Aktienmärkte, da sinkende Zinsen Aktienanlagen im Vergleich zu Anleihen attraktiver machen und die Finanzierungskosten für Unternehmen senken. Auch die positive Entwicklung an den US-Börsen trug zur Kursstabilität bei. Zudem präsentierten mehrere DAX-Schwergewichte robuste Geschäftszahlen, was das Vertrauen der Investoren weiter stärkte.

Vor dem Hintergrund des anspruchsvollen gesamtwirtschaftlichen und kapitalmarktbezogenen Umfelds war die Aktie der GIEAG Immobilien AG im Jahr 2024 von Schwankungen geprägt. Während das Jahreshoch im Januar 2024 bei 5,80 EUR lag, gab der Aktienkurs in der ersten Jahreshälfte 2024 deutlich nach und markierte im Juni 2024 das Jahrestief mit 2,10 EUR. Diese Kursentwicklung reflektiert die anhaltenden Herausforderungen im Immobiliensektor,

insbesondere im Hinblick auf hohe Bau- und Finanzierungskosten. Zum Jahresende notierte die GIEAG-Aktie bei 3,20 EUR.

Im März 2024 entschied die GIEAG Immobilien AG, die Notierung ihrer Aktie an der elektronischen Handelsplattform Xetra sowie an der Frankfurter Wertpapierbörse zu beenden. Dieser Schritt wurde von der Gesellschaft selbst beantragt und am 28. März 2024 vollzogen. Seitdem ist die GIEAG-Aktie ausschließlich im Auswahlsegment m:access der Börse München gelistet, wo sie bereits seit 2014 im Freiverkehr gehandelt wird. Die Entscheidung erfolgte vor dem Hintergrund des herausfordernden Marktumfelds, der allgemeinen Entwicklung an den Kapitalmärkten und insbesondere der rückläufigen Performance von Immobilienaktien. Ziel war es, die Kapitalmarktpräsenz auf München zu konzentrieren, interne Prozesse zu verschlanken und Kosteneffizienz zu steigern.

Die ordentliche Hauptversammlung der GIEAG Immobilien AG fand am 4. Oktober 2024 in München statt. Alle Tagesordnungspunkte wurden von den anwesenden Aktionären einstimmig angenommen. Neben der Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2023 sowie der Bestätigung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2024 wurden Prof. Christoph Ehrhardt, Alexander Pferschy und Günter Koller für eine weitere Amtszeit in den Aufsichtsrat gewählt. Des Weiteren wurde beschlossen, den Bilanzgewinn in Höhe von 31.595.221,26 EUR auf neue Rechnung vorzutragen. Eine Ausschüttung an die Aktionäre wurde nicht vorgenommen, um die Substanz der Gesellschaft zu stärken und gezielt in zukünftige Wachstumsprojekte investieren zu können.

⁶ bulwiengesa. (06.02.2025). bulwiengesa-Immobilienindex 2025. Abgerufen am 28.05.2025, <https://bulwiengesa.de/de/publikationen/bulwiengesa-immobilienindex-2025>

KURSENTWICKLUNG DER GIEAG-AKTIE 2024



Quelle: ARIVA.DE.

Daten zur Aktie

WKN	549227
ISIN	DE0005492276
Börsenkürzel	2GI
Börsensegment	m:access der Börse München
Gesamtzahl der Aktien	4.200.000 Stückaktien
Höhe des Grundkapitals	4.200.000,00 EUR
Aktionärsstruktur (31.12.2024)	92,8 % Gründerfamilie, 0,4 % eigene Aktien, 6,8 % Streubesitz
Erstnotiz Börse München	15. Dezember 2014
Tief/Hoch 2024 (München)	2,10 EUR / 5,80 EUR

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Überwachung der Geschäftstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2024 hat der Aufsichtsrat den Vorstand bei der Gestaltung der Unternehmensstrategie beraten und die Geschäftsentwicklung, die Risikolage sowie das Risikomanagement und die Compliance kontinuierlich überwacht. In regelmäßigen Sitzungen in Präsenz bzw. via Telefon- und Videokonferenz ist der Aufsichtsrat mit dem Vorstand zusammengekommen und hat die ihm nach Gesetz und Satzung ihm obliegenden Überwachungs- und Beratungsaufgaben sorgfältig wahrgenommen.

Der Vorstand hat seine Informationspflichten gegenüber dem Aufsichtsrat erfüllt und insbesondere den Aufsichtsratsvorsitzenden auch außerhalb der Sitzungen umfassend und zeitnah über bedeutsame Sachverhalte unterrichtet. Bei sämtlichen Entscheidungen von grundlegender Bedeutung wurde der Aufsichtsrat unmittelbar einbezogen. Sofern nach Gesetz oder Satzung die Zustimmung des Aufsichtsrats zu Einzelmaßnahmen des Vorstands erforderlich war, wurde der Aufsichtsrat informiert und hat nach eigener eingehender Prüfung Beschlüsse gefasst.

Wesentliche Inhalte der Sitzungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats

Hierzu fanden insgesamt sechs Sitzungen des Aufsichtsrats in Form von Präsenzterminen und/oder (teilweise) virtuell via Videokonferenzen statt. An fünf Sitzungen haben jeweils alle Mitglieder des Aufsichtsrats teilgenommen oder waren vertreten. Ein Mitglied hat bei einer Sitzung krankheitsbedingt nicht teilgenommen.

Im Mittelpunkt der Beratungs- und Überwachungstätigkeit des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2024 standen neben der Unternehmensstrategie und den Weiterentwicklungsmöglichkeiten auch stets Fragen der Portfolio-Arrondierung sowie die aktuellen Herausforderungen des komplexen wirtschaftlichen Umfelds und der aktuellen und zu erwartenden Zinsentwicklung.

In der Sitzung des Aufsichtsrats am 20. Februar 2024 setzte sich der Aufsichtsrat insbesondere mit der Liquiditäts- und Cash Flow-Planung der GIEAG-Gruppe sowie mit

der Personalentwicklung 2023 und der Personalplanung 2024/2025 auseinander.

In den Sitzungen des Aufsichtsrats am 12. April 2024 und am 10. Juli 2024 beschäftigte sich der Aufsichtsrat neben der aktuellen Geschäftsentwicklung und der Liquiditätsplanung insbesondere mit Themen im Zusammenhang mit der Erstellung des Jahres- und des Konzernabschlusses und der weiteren Abschlussunterlagen für das Geschäftsjahr 2023 durch den Vorstand.

In der Sitzung des Aufsichtsrats am 22. August 2024 standen der Jahres- und der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2023 im Mittelpunkt der Beratung und Beschlussfassung. Der Abschlussprüfer informierte den Aufsichtsrat über Art und Umfang sowie Ergebnisse seiner Prüfung. Der Aufsichtsrat billigte nach eingehender Prüfung und Erörterung den Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2023. Außerdem wurde der Termin für die ordentliche Hauptversammlung 2024 festgelegt sowie nach ausführlicher Diskussion und unter Berücksichtigung alternativer Angebote beschlossen, der Hauptversammlung erneut die LKC Grünwald GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft als Abschlussprüferin für das Geschäftsjahr 2024 vorzuschlagen.

In der Sitzung des Aufsichtsrats am 9. September 2024 beschäftigte sich der Aufsichtsrat neben der aktuellen Geschäftsentwicklung und der Liquiditätsplanung unter anderem mit Vorstandsthemen, insbesondere mit dessen Vergütung, dem Fortschritt der Rekrutierung eines weiteren Vorstandsmitglieds nach dem Ausscheiden von Philipp Pferschy, sowie dem Geschäftsverteilungsplan für den Vorstand. Darüber hinaus beriet der Aufsichtsrat über die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats.

In der letzten Sitzung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahres 2024 am 29. Oktober 2024 standen unter anderem die innere Organisation des Unternehmens sowie der Businessplan für 2025 und die Planung für die kommenden Jahre im Mittelpunkt der Beratungen.

Außerhalb der vorbezeichneten Sitzungen fasste der Auf-

sichtsrat auf Grundlage entsprechender Vorstandsvorlagen auch Beschlüsse im schriftlichen Umlaufverfahren, wenn Maßnahmen der Zustimmung des Aufsichtsrats bedurften. Dies betraf insbesondere die Zustimmung zum Verkauf von einzelnen Projekten (u.a. Projekt Emmering und Speicher Binsfeld), zu Finanzierungsverträgen sowie zur Anstellung von Mitarbeitern in Leitungsfunktionen.

Besetzung von Aufsichtsrat und Vorstand

Der Aufsichtsrat der GIEAG Immobilien AG besteht satzungsgemäß aus drei Mitgliedern der Anteilseigner und setzte sich im Berichtszeitraum wie folgt zusammen:

- Prof. Christoph Ehrhardt (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- Alexander Pferschy (stellvertretender Vorsitzender)
- Günter Koller

Im Berichtszeitraum haben sich somit keine Veränderungen in der Zusammensetzung des Aufsichtsrats ergeben.

Der Vorstand der GIEAG Immobilien AG bestand zum 31. Dezember 2024 aus einem Mitglied:

- Benjamin Johansson

Philipp Pferschy ist aus persönlichen Gründen mit Wirkung zum 31. Juli 2024 aus dem Vorstand der Gesellschaft ausgeschieden. Im Berichtszeitraum hat sich damit eine Veränderung in der Zusammensetzung des Vorstands ergeben.

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat aufgrund seiner Größe im Berichtszeitraum keine Ausschüsse gebildet.

Interessenkonflikte

Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen sind und über die die Hauptversammlung informiert werden soll, sind im Berichtszeitraum nicht aufgetreten.

Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses

Der Abschlussprüfer, die LKC Grünwald GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Grünwald, hat den Jahres- und Konzernabschluss nebst Konzernlagebericht der GIEAG Immobilien AG zum 31.

Dezember 2024 für das Geschäftsjahr 2024 geprüft und am 7. Mai 2025 jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Unterlagen und die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig vor.

Der Aufsichtsrat hat den Jahres- und Konzernabschluss nebst Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2024 in seiner Sitzung am 12. Mai 2025 mit dem Abschlussprüfer ausführlich behandelt. Der Abschlussprüfer hat dabei über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet. Der Aufsichtsrat hat den Jahres- und Konzernabschluss nebst Konzernlagebericht jeweils eingehend geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung und den Erläuterungen des Abschlussprüfers erhob der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und den vom Vorstand aufgestellten Konzernabschluss nebst Konzernlagebericht. Er stimmt dem Ergebnis der Prüfung zu und billigt den Jahresabschluss durch Beschluss vom 12. Mai 2025. Der Jahresabschluss der GIEAG Immobilien AG ist damit gemäß § 172 AktG festgestellt. Der vom Vorstand aufgestellte Konzernabschluss nebst Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2024 wurden vom Aufsichtsrat ebenso durch Beschluss vom 12. Mai 2025 gebilligt. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns stimmte der Aufsichtsrat zu.

Dank und Anerkennung

Im Namen des gesamten Aufsichtsrats danke ich den Vorstandsmitgliedern sowie allen Mitarbeiter:innen der Gesellschaft für ihre Leistungen und ihr Engagement im Geschäftsjahr 2024. In diesem Dank an die Mitarbeiter:innen beziehe ich ausdrücklich auch die ersten Monate des neuen Jahres ein, die auch für die rechtzeitige Erstellung des Einzel- und Konzernabschlusses eine Herausforderung waren.

Den Aktionärinnen und Aktionären danke ich im Namen des gesamten Aufsichtsrats für ihr entgegengebrachtes Vertrauen.

München, im Mai 2025



für den Aufsichtsrat

Prof. Christoph Ehrhardt

Vorsitzender des Aufsichtsrats

KONZERNLAGEBERICHT

JAHRESKONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2024

1. Grundlagen des Konzerns	13
1.1 Geschäftsmodell	13
1.2 Konzernstrategie	13
1.3 Organisationsstruktur	14
2. Wirtschaftsbericht	15
2.1 Wirtschaftliches Umfeld	15
2.2 Geschäftsverlauf	16
2.3 Wirtschaftliche Lage	21
3. Entwicklung der Chancen und Risiken	24
3.1 Management der Chancen und Risiken	24
3.2 Chancen	24
3.3 Risiken	25
3.4 Gesamtbetrachtung der Chancen und Risiken	27
4. Prognosebericht	28
4.1 Künftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen	28
4.2 Strategische Ausrichtung	29
4.3 Erwartete Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	29

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

1. Grundlagen des Konzerns

1.1 Geschäftsmodell

Die GIEAG Immobilien AG¹ ist eine Münchner Immobilienaktiengesellschaft. Aktien der GIEAG Immobilien AG werden an der Börse München gehandelt. Das Experten-Team der GIEAG ist dabei Garant für innovative und zukunftsweisende Konzepte.² Durch die Verbindung der drei Assetklassen – Wohnen, Büro sowie Light Industrial – und der zwei Leistungsbereiche – Projektentwicklung und Bestandshaltung – bietet das Unternehmen eine am Markt einzigartige Stabilität.³ So entwickelte und optimierte GIEAG in den vergangenen 25 Jahren eine Vielzahl von Immobilienprojekten, mit Flächen von 1.500 m² bis 145.000 m² bei einer Einzelinvestitionssumme von bis zu 150 Mio. EUR. Partnerschaftlichkeit, Beharrlichkeit, Verlässlichkeit und Schnelligkeit sind für GIEAG Basis nachhaltiger Wertentwicklung.⁴

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

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

1.2 Konzernstrategie

Werte schaffen auf solidem Fundament⁵ – der strate-

gische 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 Bestandshalter 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 bzw. Steuerung und Vermarktung bis zum Verkauf. Dieser integrierte Ansatz ermöglicht Wertschöpfung auf höchstem Niveau.⁶ Er versetzt GIEAG in die Lage, Immobilien nicht nur zu entwickeln: Mit geeigneten Markenstrategien und Portfoliomanagement werden solide Assets mit langfristigen Renditechancen geschaffen.

Schlanke Strukturen – stabil verankert: Die effiziente Unternehmensorganisation versetzt GIEAG in die Lage, schnell und unmittelbar auf Veränderungen des Marktes zu reagieren.⁷

Gleichzeitig stützt sich GIEAG auf stabile Strukturen, auf ein aus langjähriger Bestandshalter- und Entwicklertätigkeit resultierendes Know-how und ein bewährtes Netzwerk aus verlässlichen Partnern, welches stetig wächst.⁸

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

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

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

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

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

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

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

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

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

zen – was sich insbesondere in einem anspruchsvollen Marktumfeld als strategisch positiv herausstellt.

Künftig öffnet sich die GIEAG neuen Partnerschaften und agiert neben eigenen Projekten in Joint Venture Strukturen. Daneben soll die GIEAG als Investment Manager agieren, um potenziellen Kapitalpartnern die Möglichkeiten zu eröffnen an der attraktiven Marktentwicklung in Deutschland zu partizipieren.

1.3 Organisationsstruktur

1.3.1 Rechtliche Konzernstruktur

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

Bei den Tochter- bzw. Projektgesellschaften handelt es sich nahezu ausnahmslos um Gesellschaften mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht mit Sitz in Deutschland, welche – bis auf die Ausnahme von drei Projekten – direkt oder indirekt zu 100 % von der GIEAG Immobilien AG gehalten werden. GIEAG selbst übernimmt im Konzern diverse Leitungs-, Management-, Projektentwicklungs-, Verwaltungs- und Servicedienstleistungsfunktionen für die Tochter- bzw. Projektgesellschaften (auch „Konzerngesellschaften“). Demnach erbringt GIEAG gegenüber allen Konzerngesellschaften alle wesentlichen Aufgaben im Rahmen des Geschäftsmodells, aber auch administrative und verwaltungstechnische Aufgaben. Die Konzerngesellschaften selbst beschäftigen aktuell kein Personal; Ausnahme hiervon sind Facility-Management-Stellen bei bestandshaltenden Tochter- bzw. Projektgesellschaften. Insofern führt GIEAG das operative Immobiliengeschäft für den Konzern in allen wesentlichen Bereichen.

Im Mai 2023 wurde ein Joint-Venture zusammen mit der „Atmira“ gegründet – die P2G GmbH – „Partners 2 Grow“. Das primäre Ziel bei der Gründung der Gesellschaft war es, innerhalb der beiden Gesellschafter eine autonome Einheit zu etablieren, die als Management- und Service-Unit für die Bereiche Buchhaltung, Personal, IT und Fuhrpark fungiert. Die Zusammenarbeit mit der P2G wurde zum 28. Februar 2025 beendet. Die Wesentlichen Serviceleistun-

gen Buchhaltung, Personal, IT und Fuhrpark werden seitdem in der GIEAG mit eigenem Personal abgebildet.

GIEAG setzt weiterhin auf eine effiziente Organisation und beschäftigte im Berichtsjahr im Durchschnitt ca. 24 Mitarbeiter:innen, die rd. 19 Vollzeitäquivalenten entsprechen. Unter den Beschäftigten befinden sich sowohl solche mit leitenden Funktionen in den Bereichen der Projektentwicklung bzw.- Realisierung, der Unternehmenssteuerung und/oder auch des Asset-Managements, als auch Beschäftigte im Bereich des Investment Managements und im Bereich Finance. GIEAG hat ihren Stammsitz in München sowie weitere Büros in Oberhaching-Deisenhofen und Stuttgart. Das Büro in Gaggenau wurde geschlossen, das Büro in Stuttgart wird ebenfalls im laufenden Geschäftsjahr 2025 geschlossen.

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 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 aus unserer Sicht 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 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 Transforma-

tionsthemen erkannt und eingestellt. Es handelt sich hierbei um Entwicklungspotenziale im Bestand, welche mittel- bis langfristig durch ein sehr aktives Asset- und Property-Management sowie eine energetische Transformation von GIEAG 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 bietet hierbei die vollständige Wertschöpfungskette ab vom Marktscreeing und Sourcing über das Asset Management und Property Management, der Nachhaltigkeitsstrategie, dem Reporting sowie der Finanzierung und dem Verkauf.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Wirtschaftliches Umfeld

Globales Umfeld: Das Jahr 2024 war global weiterhin von wirtschaftlichen Herausforderungen und geopolitischen Spannungen geprägt, insbesondere von der sprunghaften US-Handelspolitik und den Perspektiven des Krieges in der Ukraine. Innenpolitisch herrschten Ungewissheiten hinsichtlich der Ausgestaltung und Umsetzung der finanzpolitischen Vorschläge im Kontext der Sondierungsgespräche sowie des Koalitionsvertrags. Der in Vergangenheit von der sehr rapide Anstieg der Zentralbankzinsen zur Bekämpfung der Inflation belastet weiterhin die wirtschaftliche Aktivität auch wenn die Zinsen nach und nach sinken. Der Internationale Währungsfonds (IWF) schätzte das weltweite Wirtschaftswachstum für 2024 auf 3,2 %⁹.

Deutsche Wirtschaft: Die deutsche Wirtschaft befand sich im Jahr 2024 weiterhin in einer Schwächephase. Das Bruttoinlandsprodukt sank im Jahresvergleich preisbereinigt um 0,2 %. Positiv wirkten sich zwar öffentliche und – in geringerem Maße – private Konsumausgaben aus, jedoch wurden diese Effekte durch rückläufige Investitionen und einen negativen Außenbeitrag überla-

gert.¹⁰

Inflation und Zinspolitik: Die Inflation blieb auch im Jahr 2024 ein bestimmendes wirtschaftliches Thema, zeigte jedoch im Vergleich zum Vorjahr eine rückläufige Tendenz. Die Inflationsrate lag im Januar 2024 bei 2,9 %, was vor allem auf nachlassende Energiepreise und eine moderatere Preisentwicklung im Dienstleistungssektor zurückzuführen war. Im Jahresdurchschnitt 2024 belief sich die Inflationsrate in Deutschland auf 2,2 %.

Die Europäische Zentralbank (EZB) leitete ab Mitte des Jahres 2024 eine Kehrtwende in ihrer Geldpolitik ein. Nachdem der Leitzins im September 2023 auf 4,50 % angehoben worden war, erfolgte im Juni 2024 die erste Senkung seit Beginn des Zinsanhebungszyklus. Bis zum Jahresende wurde der Hauptrefinanzierungssatz in mehreren Schritten auf 3,15 % reduziert. Die EZB reagierte damit auf die sinkende Inflation und Anzeichen für eine Abkühlung des konjunkturellen Umfelds.

Immobilienmarkt: Der deutsche Immobilieninvestmentsmarkt verzeichnete im Jahr 2024 ein Transaktionsvolu-

⁹ IMF (12.04.2025). World Economic Outlook. Abgerufen am 12.04.2025, <https://www.imf.org/en/Publications/WEO>

¹⁰ BMWK (15.01.2025). Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Januar 2025. Abgerufen am 11.04.2025, <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/Wirtschaftliche-Lage/2025/20250115-die-wirtschaftliche-lage-in-deutschland-im-januar-2025.html>

men von 34,3 Mrd. EUR – ein Anstieg von 21 % gegenüber dem Vorjahr. Besonders im letzten Quartal des Jahres zeigte sich eine deutliche Belebung: Mit 12,4 Mrd. EUR lag das Volumen 52 % über dem Vorquartal und 9 % über dem vierten Quartal 2023 – ein erstes deutliches Signal für eine Erholung der Marktdynamik.¹¹

Das Transaktionsvolumen im Bereich Wohninvestments ab 50 Einheiten belief sich im Jahr 2024 auf 8,7 Mrd. EUR. Nach einer spürbaren Belebung im dritten und vierten Quartal lag das Volumen rund 50 % über dem Vorjahreswert. Damit war der Bereich Wohnen erneut die stärkste Assetklasse und machte etwa ein Viertel des gesamten Transaktionsvolumens aus.

Ein wesentlicher Treiber dieser Entwicklung waren mehrere großvolumige Portfolioverkäufe: Im Jahr 2024 wurden 18 Transaktionen über 100 Mio. EUR registriert – ein Aktivitätsniveau, das zuletzt 2022 erreicht wurde.

Der Immobiliendienstleister CBRE nennt zwei zentrale Entwicklungen, die den Transaktionsmarkt 2024 geprägt haben: Zum einen der Verkauf von Portfolios und Einzelobjekten im Rahmen von Refinanzierungsrunden, mit dem Ziel, Eigenkapitalquoten zu stabilisieren – insbesondere bei gelisteten Bestandshaltern und Immobilienfonds. Zum anderen der gezielte Erwerb von Projektentwicklungen, vor allem durch öffentliche Wohnungsunternehmen, häufig in Form von Forward-Funding-Modellen, um die Liquidität von Projektentwicklern während der Bauphase zu sichern.¹²

Der bulwiengesa-Immobilienindex, der die Entwicklung der Immobilienpreise seit 1975 verfolgt, bildet die strukturellen Herausforderungen am Immobilienmarkt weiterhin deutlich ab. Nach einer Stagnation im Vorjahr verzeichnet der Index 2025 wieder ein leichtes nominales Plus von 0,8 %, befindet sich jedoch – wie die gesamte Immobilienbranche – in einer abwartenden Haltung.¹³

Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in

Deutschland ist weiterhin rückläufig. Von Januar bis November 2024 wurden insgesamt 193.700 Wohnungen genehmigt, was einem Rückgang von 18,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Dies deutet auf eine anhaltende Schwäche im Wohnungsbau hin, die sowohl auf wirtschaftliche Unsicherheiten als auch auf verschärfte Finanzierungsbedingungen zurückzuführen sein könnte. Die anhaltend rückläufige Entwicklung gefährdet die dringend benötigte Schaffung von Wohnraum und verschärft den bestehenden Wohnungsmangel weiter.¹⁴

Bau- und Materialkosten: Eine zentrale Herausforderung für die Immobilienbranche blieben die steigenden Materialkosten und die Unsicherheiten in den Versorgungsketten. Trotz dieser Herausforderungen konnte die Bauproduktion durch die Entspannung bei den Materialengpässen verbessert werden.

2.2 Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2024 war geprägt von einer weiterhin anspruchsvollen gesamtwirtschaftlichen Lage, die insbesondere die Immobilienbranche durch verhaltene Nachfrage, rückläufige Preise und eingeschränkte Finanzierungsbedingungen belastete (siehe Abschnitt 2.1 Wirtschaftliches Umfeld). Auch GIEAG war als Projektentwickler und Bestandshalter von den Folgen dieses Marktumfelds ausgesetzt.

Die anhaltend hohen Bauzinsen bewegten sich im Jahresverlauf zwischen 3,0 % und 3,5 % – zum Jahresbeginn 2025 stiegen sie nochmals leicht auf 3,68 % bei zehnjähriger und 3,82 % bei fünfzehnjähriger Sollzinsbindung während die aktuell um rund 2 % liegen. Vor dem Hintergrund deutlich höherer Eigenkapitalanforderungen insbesondere an Projektentwicklungen zeigte sich der Markt zunehmend von einem fundierten Investitionsverhalten geprägt.

Wie im Vorjahr führte GIEAG 2024 die enge Abstimmung mit Banken und Investoren fort. Wesentliche Maßnahmen zur Stabilisierung der Liquiditätslage wurden erfolgreich umgesetzt. Ein durch unabhängige Wirtschaftsprüfungs-

¹¹ https://mktgdocs.cbre.com/2299/b5a2694a-a8a0-45a2-bcc2-5524c92fa92f-1793679813/Investmentmarktbericht_Deutsch.pdf

¹² CBRE (08.01.2024). Deutscher Immobilieninvestmentmarkt: Marktbelebung ließ auch im vierten Quartal auf sich warten. Abgerufen am 25.06.2024, <https://news.cbre.de/deutscher-immobilieninvestmentmarktmarktbelebung-liess-auch-im-vierten-quartal-auf-sich-warten/>

¹³ bulwiengesa AG (01.2025). bulwiengesa-Immobilienindex 2025. Abgerufen am 10.04.2025, <https://bulwiengesa.de/de/publikationen/bulwiengesa-immobilienindex-2025>

¹⁴ Destatis (17.01.2025). Baugenehmigungen für Wohnungen im November 2024: -13,0 % zum Vorjahresmonat. Abgerufen am 10.04.2025, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_022_3111.html

gesellschaften durchgeführter Independent Business Review (IBR) bestätigte eine positive Fortführungsprognose und bestätigte die finanzielle Stabilität der GIEAG und ihrer Projektgesellschaften.

Im Projektgeschäft wurden 2024 ein Grundstücksverkauf erfolgreich abgeschlossen, einzelne Projekte wurden operativ wieder angestoßen. Planungen wurden an die aktuelle Marktlage angepasst und sofern diese nicht kurzfristig in den Bau gehen, in Bezug auf externe Kosten „on hold“ gesetzt.

GIEAG verfolgte ihre strategische Ausrichtung in den Bereichen Projektentwicklung und Bestandshaltung konsequent weiter. Durch die Kombination von Verkäufen von Projektentwicklungen und stabilen Erträgen aus dem Bestandsportfolio konnte die Liquiditätssituation gefestigt werden.

Zum 31. Juli 2024 hat Philipp Pferschy den Aufsichtsrat der GIEAG Immobilien AG aus persönlichen Gründen um die vorzeitige Beendigung seines Vorstandsmandats gebeten. Er bleibt der Gesellschaft weiterhin als bedeutender Aktionär verbunden. Mit Benjamin Johansson, der bereits seit dem Vorjahr dem Vorstand angehört und die Bereiche Projektentwicklung, Asset Management sowie interne Prozesse verantwortet, war die Kontinuität in der Unternehmensführung gewährleistet. Seit dem 1. Januar 2025 ist Daniel Argyrakis als weiterer Vorstand für die GIEAG tätig, Herr Argyrakis verantwortet die Bereiche Investment Management, Finanzen und Risikomanagement. Herr Argyrakis verfügt als ausgebildeter Wirtschaftsprüfer und Steuerberater sowie durch seine vorherige Tätigkeit als Geschäftsführer bei der ZAR Real Estate Holding GmbH & Co. KG über umfassende Erfahrungen in der Immobilienbranche und gibt der GIEAG neue Impulse.

GIEAG beschäftigt heute fast 30 Mitarbeiter:innen. Der Fokus liegt auf den Assetklassen Wohnen, Büro und Light Industrial. Die Weiterentwicklung innovativer Ansätze, insbesondere im Bereich Forschung und Entwicklung im süddeutschen Raum, ist ein zentraler Bestandteil der Unternehmensvision.

Trotz einzelner Fortschritte blieb das Geschäftsjahr 2024 insgesamt wirtschaftlich herausfordernd.

2.2.1 Projekte

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

arcum, Stuttgart: Wesentliche Bewegungen im Projekt im Wirtschaftsjahr 2024 fanden aufgrund der nach wie vor angespannten und schwierigen konjunkturellen Lage in Deutschland sowie insbesondere in Stuttgart nicht statt. Die im Vorjahr beauftragte Vermarktung des Projektes lief weiter, jedoch ohne wesentliche Erfolge. Die Stadt Stuttgart erwägt eine Optimierung des gesamten Areals in Bad Cannstatt hinzu hin zu einem Ideenquartier, welches im Rahmen eines Baurechtsverfahrens aufgewertet werden soll. Hiervon unmittelbar betroffen wäre das Projekt arcum, welches von der Charakteristik eines Industriegebietes hinzu zu einem Gewerbegebiet erlangen könnte. Hierdurch kann im Weiteren in der Vermarktung ein weiterer Interessentenkreis angesprochen werden, wodurch sich die Vermarktung verbreitern kann.

Emmering-Logistik, Emmering b. Fürstenfeldbruck: Neben mehreren Instandhaltungsmaßnahmen auf der Fläche im Berichtszeitraum, konnte das Projekt im Juli 2024 an den Mieter Auktion & Markt AG veräußert werden. Der Vermarktungsprozess lief schlank und schnell ab, so dass binnen weniger Wochen der Verhandlung im Juli 2024 die Beurkundung stattfinden konnte. Der Veräußerungswert belief sich auf EUR 22.500.000. Das Closing des Vertrages erfolgte so dann im September 2024.

Gaggenau I und Gaggenau II, Gaggenau: Das Bestandsportfolio Gaggenau I und Gaggenau II mit insgesamt 206 Wohneinheiten wurde im Berichtszeitraum stetig saniert und teils modernisiert. Die Vermietungsleistung war im vergangenen Geschäftsjahr erneut positiv und beständig, sodass die Leerstandsquote an diesem Standort in den stets unter 3 % lag. Es wurden in den Jahren 2023 und 2024 die gesetzlich möglichen Mieterhöhungen auf der Grundlage der Vergleichsmieten aus dem eigenen Portfolio durchgeführt, was zu einer Wertsteigerung des Portfolios führte. Das Portfolio wird weiterhin gehalten und Liquidität durch eine Refinanzierung des Senior Darlehens gewonnen.

Gerlingen-Work, Gerlingen: Das Projekt Gerlingen-Work in Gerlingen bei Stuttgart, wurde erfolgreich weitergeführt. Die restlichen Mängelbeseitigungs- und Mieterausbauaktivitäten verliefen auch im Jahr 2024 planmäßig.

Der Mietvertrag der Teilfläche Design Offices wurde im Berichtszeitraum aktiv gestellt, die mietfreie Zeit lief aus und der Mietcashflow entwickelte sich positiv. Weitere Aktivitäten zur Vermietung der restlichen freien Flächen wurden intensiv betrieben, es konnten in der freien Fläche Mietverträge geschlossen werden, sodass nun auch diese Fläche für die Vermietung ausgebaut wird. Im Rahmen des geplanten Verkaufs war nach wie vor BNP Real Estate mit der Veräußerung des Objektes mandatiert. Die Verkaufsaktivitäten wurden im vergangenen Jahr intensiv betrieben; im Rahmen der Marktentwicklungen konnte hierbei noch kein wesentlicher Fortschritt erzielt werden.

Heinzelmann Areal, Reutlingen: Im Rahmen einer Quartiersentwicklung entsteht, in enger Abstimmung mit der Stadt Reutlingen, auf rd. 16.000 m² BGF ein auch für GIEAG zukunftsweisendes und identitätsstiftendes Projekt – ein gemischt genutztes Quartier. Geplant sind die Sanierung von mehreren Bestandsgebäuden sowie der Neubau von zwei frei stehenden Gebäuden in Holzbauweise. Das Projekt befand sich im Geschäftsjahr in einer Optimierungsphase im Hinblick auf den Nutzungsmix. Der Markt absorbiert im Moment weniger Gewerbliche Flächen, mehr wohnwirtschaftliche Flächen. In diesem Kontext wurde mit der Stadt Reutlingen konkrete Gespräche geführt, ein Einverständnis zu einer Flächenverschiebung von Gewerbe zu Wohnen von 40/60 hinzu 20/89 wurde positiv beschlossen.

Kirschgarten und Süd.Leben, Geretsried: Es wurden Abnahmemängel im Objekt bearbeitet, Gewährleistungsmängel bearbeitet und Abstimmungen mit der WEG durchgeführt. Ebenso wurde ein gerichtlich anhängiger Prozess mit mehreren Nachunternehmern fortgesetzt bzw. bearbeitet.

KWARTIER, Karlsruhe:

KWARTIER Works: Mit dem Globalmieter des Technikgebäudes, der GMG der Telekom, konnte Ende des Geschäftsjahres 2021 ein Abschluss eines neuen langfristigen Mietvertrages erreicht werden. Durch den neuen Mietvertrag sind wesentliche Teilflächen im Objekt frei für Neuvermietungen oder aber umfassende Revitalisierung und Neupositionierung des Objektes KWARTIER Works. Im Berichtsjahr 2023 wurde bedingt durch die Marktsituation mit einzelnen Interessen über einen möglichen Verkauf des Projektes gesprochen. Die Gespräche

waren jedoch alle gezeichnet von der komplexen Marktsituation und der damit einhergehenden Bewertung des Objektes, so dass sich ein potenzieller gewinnbringender Verkauf nicht abgebildet hat. Durch die anhaltende Marktlage wurde entschieden, die geplante umfangreiche Bestandssanierung zeitlich nach hinten zu schieben und eine interimswise Vermietung der frei gewordenen Flächen anzustreben und die Flächen dann entsprechend in einem ausgebauten Zustand zu vermarkten. Intensiv waren die Verhandlungen mit der finanzierenden Bank zur Verlängerung der Finanzierung. Diese konnte sodann nach Ende des Berichtszeitraums erfolgreich vertraglich fixiert werden.

KWARTIER Homes: Auch das Teilprojekt Homes, der Neubau von rd. 220 Mietwohnungen, verlief im Sinne der Tiefbauarbeiten weitestgehend planmäßig, wenn auch geringfügig zeitlich verzögert. Die Baugrube wurde sodann im Juli 2023 übergeben. Im Berichtsjahr wurde weiterhin an der Planung gefeilt, um etwaige Optimierungsmaßnahmen umsetzen zu können. Die größte Herausforderung im Berichtszeitraum ist die Bereitstellung für die Finanzierung notwendiges Eigenkapital. Hierzu wurde im Berichtsjahr umfangreich versucht, einen Kapitalpartner für die Umsetzung der Entwicklung zu gewinnen. Durch die komplexe Marktsituation ließ sich jedoch im Jahr 2023 kein Finanzpartner generieren. GIEAG hält an der Strategie jedoch weiterhin fest, das Projekt zu realisieren und dem Markt zuzuführen. Intensiv waren die Verhandlungen mit der finanzierenden Bank zur Verlängerung der Finanzierung. Diese konnte sodann nach Ende des Berichtszeitraums erfolgreich vertraglich fixiert werden. Im ersten Halbjahr 2025 soll mit einem Kapitalpartner ein Term Sheet geschlossen werden, zudem sind verschiedene Banken für die konkrete Finanzierung in der Ansprache.

Leipheim II, Leipheim b. Ulm: Bei dem Projekt Leipheim handelt es sich um ein Grundstück mit rd. 29.000 m² Grundstücksfläche mit teilweise abbruchreifen Altbestand, welches zusammen mit weiteren angrenzenden Wohnobjekten erworben wurde. Ziel war ursprünglich die Projektierung eines neuen Quartiers bzw. Stadtteilzentrums. Dieses Vorhaben wurde von der Stadt Leipheim nicht mehr unterstützt. Im Mai 2022 hatte GIEAG zwei Anträge auf Vorbescheid für den Umbau und/oder die Sanierung sowie den Neubau von vier Mehrfamilienhäusern gestellt. Beide Anträge wurden durch das zuständige Landratsamt abgelehnt. GIEAG hatte daraufhin

beim zuständigen Verwaltungsgericht Klage gegen die Ablehnungen erhoben. Nach Ende des Berichtszeitraums hat GIEAG für den Antrag auf Sanierung der Bestandsgebäude Recht erhalten – womit baurechtlich eine positive Entscheidung zugunsten des Projektes gefallen ist. Die Stadt Leipzig hat, als Beigeladene, Berufung gegen das Urteil eingelegt. Wir befinden uns nunmehr in ersten weitergehenden Abstimmungen mit der Stadt Leipzig und dem Landratsamt.

MayOffice und MayLiving, Stuttgart: Das Projekt MayLiving (Wohnen) und MayOffice (Büro) am Pragsattel in Stuttgart hat sich auch im Geschäftsjahr 2024 weiterentwickelt. Die restliche bauliche Umsetzung – u. a. der Außenanlagen – verlief weitestgehend planmäßig. Insgesamt läuft die Beseitigung der Abnahme- und Gewährleistungsmängel teilweise deutlich langsamer als geplant. Die Bearbeitung der Mängel und die Betreuung der Mängelbeseitigung ist sehr kosten- und personalintensiv. Beide Teilprojekte sind aus diesen und weiteren Gründen zeitlich deutlich verzögert, was sich schließlich auch auf die Kosten und damit auf die Rentabilität auswirkt.

MayOffice: Die Büromieteinheiten wurden in wesentlichen Teilen bereits bezogen. Die Vermarktungsaktivitäten der restlichen Büroflächen im 2. OG laufen weiter, wenn auch marktbedingt langsam. GIEAG selber hat im Oktober 2022 eine Teilfläche im 1. OG bezogen. Im Berichtszeitraum wurde weiter an der Beseitigung von Abnahmemängeln gearbeitet, zudem wurden kaufmännische Themen und Abrechnungen im Rahmen der Vermietung und des Verkaufs bearbeitet.

MayLiving: Das Projekt MayLiving (Wohnen) am Pragsattel in Stuttgart hat sich auch im Geschäftsjahr 2024 weiterentwickelt, wobei die Prognose hinsichtlich der zusätzlich zu vereinnahmenden Liquidität nicht erreicht werden konnte. Die restliche bauliche Abwicklung der letzten Wohnungen verlief weitestgehend planmäßig, wobei die Restarbeiten insgesamt sowie die Abnahme- und Gewährleistungsmängelbeseitigung teilweise nur sehr schleppend verlaufen und den zügigen wie auch planmäßigen Projektfortschritt und die Finalisierung stark behindern. Insbesondere die haustechnischen Anlagen wiesen noch zahlreiche Mängel auf. Insgesamt ist das Projekt aus mehreren Gründen zeitlich weiterhin deutlich verzögert, was sich schließlich auch auf die Kosten und damit auf die Rentabilität auswirken wird.

Der Verkauf der Eigentumswohnungen konnte bereits

in den Vorjahren abgeschlossen werden, die Fertigstellung und Übergabe dieser Einheiten konnten bis auf eine Wohnung abgeschlossen werden.

Aufgrund der verzögerten Übergabe von Wohneinheiten, der benachbarten Projektentwicklung und aufgrund von weiteren Mängeln sind einige Käufer anwaltlich vertreten bzw. versuchen ihre Forderungen gerichtlich durchzusetzen. Es wurden entsprechende Rückstellungen gebildet. Die Betreuung der Käufer bzw. Wohnungseigentümer ist sehr personal- und zeitintensiv.

Die Vermarktungsaktivitäten der restlichen Flächen (u. a. eine Gewerbeeinheit) liefen auch im Berichtszeitraum weiter und so konnte eine weitere (Gewerbe-)Einheit – geplant als Eisdielen – erfolgreich veräußert werden.

Wirtschaftlich war das Geschäftsjahr 2024 für die Gesellschaft weiter schwierig; aufgrund der höheren Kosten durch die beschriebenen Verzögerungen und die notwendigen Nacharbeiten ergab sich aber unter dem Strich dennoch ein positives Jahresergebnis, siehe hierzu 2.3 Wirtschaftliche Lage.

Die schriftliche Aufforderung zur Vorbereitung der Abnahme des Gemeinschaftseigentums wurde der WEG-Verwaltung mitgeteilt. Bis dato konnten wir uns aufgrund der Vielzahl offener Mängel im Gemeinschaftseigentum mit der WEG noch nicht über eine Abnahme des Gemeinschaftseigentums einigen, wodurch weiterhin ein relevanter restlicher Kaufpreisbetrag ausständig ist.

oha works, Oberhaching b. München: Das Projekt oha works wurde im Jahr 2023 erworben und als zukunftsweisende und nachhaltige Büroimmobilie konzipiert. Wir arbeiten an der Planung, um eine nachhaltige Büroimmobilie zu entwickeln, die den Anforderungen der LEED-Platin-Zertifizierung gerecht wird, dem höchsten Standard der Nachhaltigkeit. Darüber hinaus streben wir eine WiredScore-Zertifizierung an, um den Anforderungen der Digitalisierung und Vernetzung gerecht zu werden.

Im März 2023 wurde der Bauantrag eingereicht und der Abbruch des Bestandsgebäudes ohne Komplikationen im Juni 2023 abgeschlossen.

Der Neubau umfasst insgesamt rund 8.860 m² BGF R+S Fläche. Die Vermarktung des Projekts startete im Juli 2023 in Zusammenarbeit mit dem Vermarktungspartner CBRE. Aufgrund der aktuellen Marktsituation gestaltet sich die Vermarktung als schwierig, jedoch befinden wir uns weiterhin in Gesprächen. Es fanden vertiefende Gespräche zur Strukturierung der weiteren (Hochbau-)Finanzierung, basierend auf der vorherigen Finanzierung. Wir

führen einen aktiven Austausch mit dem Landratsamt München, der Vermarktungsseite CBRE, der Gemeinde Oberhaching sowie den Planungs- und Baubeteiligten, um das Projekt weiter voranzutreiben. Das Projekt wurde positiv aufgenommen und wird von der Gemeinde und den Nachbarn begrüßt.

Schkeuditz West, Gewerbe- und Logistikpark Schkeuditz b. Leipzig: Das sich bereits seit einigen Jahren in der Projektierung befindliche Projekt am Leipziger Flughafen konnte im vergangenen Jahr weiter vorangetrieben werden. Das Plangebiet mit rd. 358.000 m² befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Flughafen, direkt an der Bundesautobahn A 9 und verfügt über einen S-Bahn-Haltepunkt 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 Bestandsimmobilienportfolio in Rheinland-Pfalz, bestehend aus insgesamt 318 Wohneinheiten an drei Standorten in Speicher, Binsfeld und Baumholder konnte im 2023 und 2024 veräußert werden. Das Signing des Kaufvertrages mit einem Volumen von EUR 21.000.000 für Speicher und Binsfeld konnte am 18. Dezember 2024 vollzogen werden.

The Nest, Ottobrunn: GIEAG entwickelt am Finsinger Feld in Ottobrunn bei München ein rund 85.000 m² großes Gewerbeareal - The Nest. Das Grundstück wurde 2019 und 2020 in zwei Schritten (Phase 1: 43.500 m², Phase 2: 41.000 m²) angekauft. Beide Teilflächen sind derzeit teilweise bebaut; eine Zwischennutzung der be-

stehenden Büro- und Hallenflächen aus den 1980er- und 1990er-Jahren ist mit der Anmietung durch den Verkäufer selbst und ein Technologieunternehmen bereits gefunden. Unser Ziel ist die Entwicklung des Gesamtareals zu einem integrierten Büro- und Technologiecampus, der unterschiedlichste Nutzungen aus den Segmenten Office und Light Industrial vereint. Ergänzt um Gastronomie-, Dienstleistungs-, und Nahversorgungsangebote sowie ein modernes Bewirtschaftungskonzept soll ein attraktives Arbeitsumfeld geschaffen werden. Zielnutzer sind Unternehmen beispielsweise aus den Clustern Luft- und Raumfahrt, Energie- und Sicherheitstechnik, die einen modernen und flexiblen Standort zur Expansion oder zur Umsetzung neuer Arbeitswelten suchen.

Grundlage der Entwicklung ist ein städtebaulicher Entwurf des Büros Henn Architekten, der in enger Abstimmung mit der Gemeinde Ottobrunn der Bauleitplanung zugrunde gelegt wurde. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss für den künftigen Bebauungsplan Nr. 141 liegt seit Dezember 2021 vor. Im Berichtszeitraum konnte sowohl die Baurechtsschaffung als auch die Vermarktung des Areals weiter vorangetrieben werden. So erfolgte im März 2024 der Auslegungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung, und die Unterlagen für die erneute Auslegung des Bebauungsplans nach § 4a BauGB wurden weitgehend finalisiert. 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 mit dem Nutzer Isar Aerospace ein LOI für die Konzeption eines Gebäudes für Testinfrastruktur im künftigen Baugebiet GE 3.5 unterzeichnet. Außerdem wurde im November 2024 ein Vermarktungspitch mit mehreren Maklerhäusern durchgeführt. Im Berichtszeitraum wurden erste 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 weitergeführt und dem künftigen Generalunternehmer eine Pre-Construction Phase zur Optimierung der Planung und Kosten gestartet. Die Finanzierungen beider Projektgesellschaften für Grundstücksankauf und Entwicklungskosten konnten im Berichtszeitraum erfolgreich verlängert werden.

Projekt Domus: Aufgrund der beschriebenen Herausforderungen am Immobilienmarkt (siehe 2.1. Wirtschaftliches Umfeld) und des damit einhergehenden schlechten Geschäftsverlaufs im Berichtszeitraum (siehe 2.2. Geschäftsverlauf und 2.3. Wirtschaftliche Lage) hat der Vorstand zusammen mit dem Aufsichtsrat im November 2023 entschieden, einen International Business Review für die Gesellschaft und die Gruppe insgesamt erstellen zu lassen. Zu diesem Zeitpunkt war erkennbar, dass der Geschäftsverlauf und insbesondere die Liquiditätssituation der Gruppe sehr angespannt waren. Als Unterstützung wurde ein Team von Deloitte beauftragt. GSK wurde mit der Rechtsberatung im Prozess beauftragt.

Im Rahmen des anlaufenden Prozesses (sog. Projekt Domus) begannen Verhandlungen mit dem Hauptaktionär und den finanzierenden Banken mit dem Ziel, eine Überbrückungsvereinbarung (sog. Stillhaltevereinbarung) für den Zeitraum bis zum 29.02.2024 abzuschließen, um in diesem Zeitraum eine langfristige Finanzierung bis zum Ende des Betrachtungszeitraums Ende 2025 abzuschließen.

Auf Basis der bereitgestellten Informationen und der geführten Gespräche konnte Deloitte eine formelle und materielle Plausibilitätsprüfung der vorliegenden Einzelplanungen der Gesellschaften der Gruppe vornehmen und in der zweiten Jahreshälfte 2024 positiv abgeschlossen werden.

Bis zum Zeitpunkt der Berichtserstellung wurden im Geschäftsjahr 2024 mehrere (Sonder-) Tilgungen an Banken geleistet und auch in der ersten Jahreshälfte 2025 werden Kredite durch den Projektverkauf in Speicher Binsfeld bzw. die Refinanzierung in Gaggenau rückgeführt.

2.3 Wirtschaftliche Lage

2.3.1 Gesamtaussage des Vorstandes

Die Ertrags-, Vermögens-, und Finanzlage ist gekennzeichnet durch die allgemeine wirtschaftliche Lage, dem vergleichsweise hohen Zinsniveau, sowie im Speziellen durch die weiterhin schwierige Marktsituation im Immobilienbereich insbesondere im Segment der Projektentwicklung.

Als finanzielle Leistungsindikatoren werden bei GIEAG das Konzernergebnis (Konzernjahresüberschuss), sowie der Umsatzerlös angesehen. Die ursprünglichen Erwartungen hinsichtlich eines ausgeglichenen Konzernergebnisses für den Berichtszeitraum wurden übertroffen. Die

im Lagebericht des Vorjahres ausgegebene Prognose wurde demnach übertroffen, insbesondere da die Umsatzerlöse und sonstigen betrieblichen Erträge wie prognostiziert angestiegen sind

Aus der Geschäftstätigkeit ist ein Konzernüberschuss von TEUR 3.883 zu verzeichnen im Vergleich zu einem im Vorjahr negativen Konzernergebnis (TEUR -12.444). Hier wirkt sich insbesondere die Erhöhung der realisierten Umsatzerlöse aus in Höhe von TEUR 17.813 (Vorjahr: TEUR 15.920).

GIEAG verfügt über liquide Mittel aus der laufenden Geschäftstätigkeit, aus der Investitionstätigkeit sowie aus der Finanzierungstätigkeit, sodass sich die Gesellschaft weiter und im Rahmen der strategischen Ausrichtung und unter den aktuellen komplexen konjunkturellen Rahmenbedingungen entwickeln kann.

Es gilt, die Finanzlage der Gesellschaft stets dem Marktgeschehen und -gegebenheiten anzupassen und entsprechend rasch auf Veränderungen zu reagieren. Damit ist es notwendig, dass GIEAG durch die vorhandene und stetige zu aktualisierende, sensitive Planung der liquiden Mittel auf erwartete und unerwartete Geschehnisse vorbereitet ist. Mögliche positive und auch negative Szenarien der Liquiditätsentwicklung werden hierbei abgebildet, betrachtet und bewertet.

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

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

Im Geschäftsjahr 2024, wurde eine Projektentwicklung erfolgreich veräußert sowie Kaufverträge für den Verkauf von Bestandsportfolien im Dezember 2024 unterzeich-

net. Aus der Refinanzierung eines Bestandsportfolios wird weitere Liquidität für die GIEAG gewonnen. Der Vollzug ist für Ende Mai 2025 geplant. Die Kosten der im Bestand befindlichen Projekte werden auf ein Minimum reduziert. So werden Kosten nur dann verauslagt, wenn es absehbar ist, dass hierdurch ein konkretes Baurecht innerhalb einer vertretbaren Frist erreicht werden kann bzw. es der Bauvorbereitung gilt.

2.3.2 Ertragslage des Konzerns

Die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2024 sind gegenüber dem Vorjahr (TEUR 15.920) um TEUR 1.893 auf TEUR 17.813 gestiegen. Die Umsatzerlöse setzen sich insb. zusammen aus TEUR 5.375 (Vj. TEUR 5.985) Erlöse aus der Vermietung von Wohnimmobilien und aus TEUR 10.782 (Vj. TEUR 10.057) aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien. In Höhe von TEUR 1.656 (Vj. TEUR 301) handelt es sich um Umsatzerlöse aus dem Abverkauf von Wohnimmobilien und Stellplätzen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen TEUR 14.916 (Vj. TEUR 2.814). Dies entspricht einer deutlichen Steigerung gegenüber dem Vorjahr, insb. aufgrund des Verkaufs eines Grundstücks, welche im Sachanlagevermögen bilanziert war und daher als sonstiger betrieblicher Ertrag ausgewiesen wird. Daneben sind Erträge aus der ratierlichen Auflösung der passiven, technischen Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung in Höhe von TEUR 248 (Vj. TEUR 248) enthalten.

Der Personalaufwand für die rd. 29 konzernweiten Mitarbeiter:innen betrug TEUR 2.590 und fiel damit um TEUR 1.386 niedriger als der Vorjahresaufwand (Vj. TEUR 3.976). Ursächlich hierfür ist ein Sonderaufwand einer Bonusrückstellung im Vorjahr.

Die Abschreibungen beliefen sich insgesamt auf TEUR 2.006 (Vj. TEUR 6.283). Im Vorjahr wurde in Höhe von TEUR 4.067 eine außerplanmäßige Abschreibung auf Vermögensgegenstände im Umlaufvermögen vorgenommen. Von den planmäßigen Abschreibungen entfallen weiterhin TEUR 445 (Vj. TEUR 458) auf die Abschreibung der Geschäfts- oder Firmenwerte, welche aus der Anwendung 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 betragen im Geschäftsjahr 2024 TEUR 7.615 (Vj. TEUR 7.891). Dies entspricht einem Rückgang von TEUR 276 gegenüber dem Vorjahr und resultiert überwiegend aus gesunkenen Einstellungen in die EWB wengleich die Rechts- und Beratungskosten als gegenläufiger Effekt gestiegen sind.

Das Finanzergebnis belief sich auf TEUR -19.513 (Vj. TEUR -115.987) und war im Wesentlichen beeinflusst durch Finanzierungsaufwendungen für die Bestandsimmobilien und die Projektentwicklungen TEUR 19.080 (im Vj. TEUR 15.350).

Im Aufwand aus Ertragsteuern waren in Höhe von TEUR 2.616 (Vj. TEUR 398) laufende Ertragsteuern der Konzerngesellschaften enthalten. Demgegenüber stand unverändert der Ertrag aus der Auflösung von passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 136.

Insgesamt verbesserte sich das Konzernergebnis sehr deutlich von TEUR -12.444 im Vorjahr um TEUR 16.327 auf TEUR 3.883.

2.3.3 Vermögenslage des Konzerns

Die Bilanzsumme zum 31.12.2024 betrug TEUR 360.665 und ist damit gegenüber dem Vorjahr (TEUR 353.623) leicht gestiegen.

Wie im Vorjahr stellte das Anlagevermögen mit TEUR 56.695 (Vj. TEUR 71.163) bzw. 16 % (Vj. 20 %) des Gesamtvermögens einen wesentlichen Posten der Aktivseite dar.

Innerhalb des Anlagevermögens war mit TEUR 55.205 (Vj. TEUR 69.233) das Sachanlagevermögen dominierend. Hier waren insbesondere die Bestandsimmobilien des Konzerns ausgewiesen. Es gab hierbei eine Verminderung der Position aufgrund der Veräußerungen eines Grundstücks.

Unter den immateriellen Vermögensgegenständen waren mit TEUR 845 (Vj. TEUR 1.291) aktivierte Geschäfts- oder Firmenwerte ausgewiesen. Wie im Vorjahr entfiel der größte Anteil auf den Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Erwerb des Objektes Karlsruhe.

Das Vorratsvermögen war zum 31. Dezember 2024 gegenüber dem Vorjahr (Vj. TEUR 263.651) um TEUR 12.710 auf insgesamt TEUR 276.361 gestiegen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände betragen TEUR 6.669 (Vj. TEUR 6.993).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich im Berichtsjahr von TEUR 3.127 um TEUR 448 auf TEUR 3.575.

In den sonstigen Vermögensgegenständen stellten wie im Vorjahr Darlehensforderungen gegen konzernfremde Dritte und Steuerguthaben mit die höchsten Einzelposten TEUR 1.953 (Vj. TEUR 2.542).

Die liquiden Mittel der Gesellschaft sind von TEUR 11.665 um TEUR 9.019 auf TEUR 20.684 gestiegen. Die Entwicklung der Cashflows wird unter 2.3.4 Finanzlage des Konzerns erläutert.

Das Konzern-Eigenkapital belief sich auf TEUR 59.095 (Vj. TEUR 55.465) zum Bilanzstichtag. Die positive Veränderung resultiert aus dem erzielten Konzernjahresüberschuss im Berichtsjahr. Zum 31. Dezember 2024 wird eine Eigenkapitalquote von 16,4 % (Vorjahr auf 15,6 %) ausgewiesen.

Der Bilanzgewinn erhöhte um TEUR 4.010 von TEUR 31.595 im Vorjahr auf TEUR 35.605 im Berichtsjahr.

Bestandteil des Konzern-Eigenkapitals waren mit TEUR 9.267 (Vj. TEUR 9.515) wie im Vorjahr die passiven Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung. Hierbei handelte es sich um technische Unterschiedsbeträge, welche Eigenkapitalcharakter haben. Die ausgewiesenen Anteile anderer Gesellschafter betrafen hauptsächlich eine Minderheitsbeteiligung von 5,1 % an dem Projekt Karlsruhe.

Die Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 3.153 (Vorjahr: TEUR 3.394) sowie die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 5.354 (Vorjahr: TEUR 5.932) liegen unter dem Vorjahresniveau, was im Wesentlichen durch geringere Rückstellungen für Tantieme und Rechts- und Beratungskosten bedingt ist.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe

von TEUR 267.590 (Vj. TEUR 253.095) enthielten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr in Höhe von TEUR 220.660 (Vj. TEUR 196.888). Diese betrafen größtenteils laufende Projektfinanzierungen im Rahmen von Kontokorrentkrediten, welche aus Anschlussfinanzierungen bzw. Objektveräußerungen zurückgeführt werden.

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

Der Anteil der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit einer Restlaufzeit unter einem Jahr betrug TEUR 3.637 (Vj. TEUR 11.300), welcher über bestehende Projektfinanzierungen und/oder Finanzmittelfonds abgedeckt ist.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 11.161 (Vj. TEUR 11.870) enthielten in Höhe von TEUR 183 (Vj. TEUR 1.320) Verbindlichkeiten aus Steuern und in Höhe von rund TEUR 9.299 (Vj. TEUR 8.852) sonstige Darlehensverbindlichkeiten. Der Anteil der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr betrug TEUR 10.488 (Vj. TEUR 10.934). Die sonstigen Darlehensverbindlichkeiten sind aus laufenden Projektfinanzierungen sowie aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit und Finanzierungstätigkeit gedeckt.

Die passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 9.644 (Vj. TEUR 9.781) resultieren aus der Anwendung der Neubewertungsmethode zum 01.01.2016.

2.3.4 Finanzlage des Konzerns

Der Finanzmittelfonds zum 31.12.2024 betrug TEUR 13.837 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 108.119 verbessert (Vorjahr: TEUR -94.282). Der Finanzmittelfonds setzte sich aus den liquiden Mitteln in Höhe von TEUR 20.684 (Vj. TEUR 11.665) abzüglich kurzfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 6.847 (Vj. 105.947) zusammen. Laufende Konten (Kontokorrentkonten), welche einen passiven Saldo aufweisen, werden mit dem Finanzmittelfonds verrechnet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 267.590 (Vj. TEUR 253.095) wurden als Finanzierungstätigkeit des Konzerns gewertet. Ebenfalls wurden wie im Vorjahr die sonstigen Darlehensverbind-

lichkeiten, welche unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen wurden, der Finanzierungstätigkeit zugeordnet.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug TEUR -9.184 (Vj. TEUR -3.625). Maßgeblich ist hierfür trotz eines positiven Konzernjahresüberschusses der Ausweis des Ergebnisses aus dem Verkauf eines Grundstücks im Cashflow aus der Investitionstätigkeit.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit war positiv mit

TEUR 23.454 (Vj. TEUR 26.561). Dies resultierte, wie oben beschrieben, aus den Verkäufen von Anlagevermögen analog dem Vorjahr.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit war positiv mit TEUR 93.849 (Vj. TEUR -125.228) und resultierte aus Verlängerungen von Kreditlaufzeiten.

Insgesamt errechnet sich eine positive Veränderung des Finanzmittelfonds in Höhe von TEUR 108.119 auf TEUR 13.837.

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 substanzielle 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

3.2.1 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.

3.2.2 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.¹⁵

Die schlanke Unternehmensstruktur und hohe Flexibilität des Teams erlauben es der GIEAG zudem, frühzeitig auf veränderte Marktbedingungen zu reagieren und neue Potenziale in ausgewählten Marktsegmenten effizient zu erschließen.

¹⁵ nicht geprüft i. Rahmen d. Abschlussprüfung d. d. Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

3.3 Risiken

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

3.3.1 Liquiditätsrisiken

Um den Geschäftsverlauf in den kommenden Jahren aufrecht zu erhalten, bedarf es einer kontinuierlichen Liquiditätsüberdeckung, mit welcher etwaige Risiken abgefedert werden können. Zur Liquiditätsgenerierung werden derzeit nicht strategische Wohnportfolien verkauft bzw. erfolgt eine Refinanzierung. Bei anderen Projekten gibt es LOI für einen Projektverkauf bzw. vertiefte Gespräche, sodass auch hier zusätzliche Liquidität generiert werden kann. Hierbei beweist sich die Strategie der GIEAG, als Bestandshalter und Projektentwickler am Markt aktiv zu sein. Sollten wider Erwarten Projektverkäufe nicht erfolgen und gleichzeitig Baukosten und / oder Kapitalkosten steigen, kann sich dieses negativ auf die Liquiditätslage und damit die Fähigkeit der Unternehmensfortführung auswirken.

3.3.2 Konjunktur- und Finanzmarktrisiken

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

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

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

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

Aufgrund des andauernden Ukraine-Krieges ist das wirtschaftliche und konjunkturelle Umfeld und dessen Ausblick in Deutschland weiterhin negativ.

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

Insgesamt können die Konjunktur- und Finanzmarktrisiken für das Jahr 2025 als durchaus weiter hoch eingeschätzt werden.

3.3.3 Zinsänderungsrisiko

Die Immobilien von GIEAG sind im Wesentlichen durch Bankdarlehen finanziert. Die Zinsen haben sich die vergangenen Monate kontinuierlich reduziert, sind jedoch im Vergleich zum Zeitpunkt des Ankaufs auf einem höheren Niveau; dies wiederum beeinflusst das Ergebnis der Tochter- bzw. Projektgesellschaften nicht unerheblich. Sofern das Zinsniveau weiter auf relativ hohem Niveau bleibt, besteht ein weitergehendes Zinsänderungsrisiko und damit Kostenrisiko für die GIEAG-Gruppe. Die Finanzierung der Projektentwicklungen erfolgte bisher in der Regel auf Basis eines variablen Zinssatzes (z. B. 3-Monats-Euribor), die Finanzierung der Bestandsobjekte erfolgt in der Regel auf Basis eines fixen Zinssatzes. Es erfolgt eine laufende Überwachung des Zins- und Finanzmarktumfeldes sowie der inflationsbedingten Preisentwicklungen, um zeitnah auf Änderungen reagieren zu können.

Ein Risiko von Zinssteigerungen ist aktuell nicht absehbar, jedoch auf Grund des aktuellen Weltmarktesgeschehens partiell nicht auszuschließen. Sofern sich die Zinslandschaft insgesamt weiter nach oben entwickelt und Zinsen wieder steigen sollten, wird dies zu weiteren negativen Bewertungseffekten im Immobilienbereich führen. Der Druck der Anleger, aus Renditegesichtspunkten in Immobilien investieren zu müssen, wird zurückgehen, und damit auch die Bewertungen und Preise für Immobilien – und dies für jede Assetklasse, Nutzungsart und Lage. Für das Geschäftsmodell der Projektentwicklung ist dies

insofern bedeutsam, da Immobilien nicht schnell handelbar und nicht fungibel sind. Der zeitliche Aspekt einer Projektentwicklung ist bei einer volatilen Zinslandschaft sehr bedeutend und erhöht das Risiko – im Hinblick auf die Finanzierungskosten und eben auch auf die Bewertung.

3.3.4 Finanzierungs- und Liquiditätsrisiko

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

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

3.3.5 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 Rohstoffknappung 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.

3.3.6 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.

3.3.7 Personal- und Organisationsrisiken

Der wirtschaftliche Erfolg der GIEAG-Gruppe hängt ganz wesentlich von den personellen Ressourcen, den Mitarbeiter:innen, ab. Die Motivation, das Fachwissen und die Loyalität der Belegschaft sind wesentlich für den Erfolg von GIEAG. Die zentral leitenden Positionen im Bereich der Projektentwicklung, im technischen Bereich, im Asset-Management und in der kaufmännischen Unternehmenssteuerung sind stets mit hoch qualifizierten Mitarbeiter:innen besetzt, was ein wesentlicher Erfolgsfaktor für GIEAG ist. Auch im Berichtsjahr hat sich gezeigt, dass neu zu besetzende oder freie Positionen in der GIEAG-Gruppe mit ausreichend fachkundigem Personal besetzt wurden, wenngleich die Personalgewinnung und -bindung finanziell und zeitlich deutlich aufwendiger ist

als in zurückliegenden Jahren. Das Risiko, nicht ausreichend Personalressourcen zum notwendigen Zeitpunkt zur Verfügung zu haben, wird durch eine vorausschauende Personal- und Ressourcenplanung, inklusive einer zukunftsorientierten digitalisierten Personalentwicklung und -rekrutierung reduziert.

Gleichsam ergeben sich aber auch Risiken, die in der Organisation selbst entstehen können. Sie kann ineffizient oder mangelhaft sein, Arbeitsfelder können sich überschneiden, Prozesse nicht fachgerecht abgestimmt oder aufgesetzt sein oder Kommunikationsweisen 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 ist das gegenwärtige Gesamtrisiko von GIEAG deutlich höher als im Vorjahr bzw. den Vorjahren. 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 Unternehmensrisiko 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 (IWF) prognostiziert für das Jahr 2025 ein weltweites Wirtschaftswachstum von 3,3 %. Damit bleibt das Wachstum unter dem historischen Durchschnitt von 3,7 % (2000–2019). Die Wachstumsrate für Europa wurde vom IWF auf 1,0 % festgelegt.¹⁶

Deutsche Wirtschaft: Für das Jahr 2025 wird ein reales Wirtschaftswachstum von 0,3 % erwartet. Dieses verhaltene Wachstum resultiert aus einer zunächst schwachen binnenwirtschaftlichen Nachfrage, die sich im Jahresverlauf bei sinkender Inflation, steigenden Realeinkommen und zunehmender Planungssicherheit allmählich beleben dürfte.¹⁷

Zinsentwicklung: Die Europäische Zentralbank (EZB) hat am 6. März 2025 den Leitzins um 0,25 Prozentpunkte auf 2,65 % gesenkt. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Kerninflation, welche die Preise ohne Lebensmittel und Energie umfasst.

Damit setzt die EZB ihren Kurs einer vorsichtigen geldpolitischen Lockerung fort, nachdem sie bereits im Juni 2024 mit ersten Zinsschritten auf den Rückgang der Inflation reagiert hatte.¹⁸

Immobilienmarkt: 2025 dürfte sich die positive Dynamik des vierten Quartals 2024 fortsetzen. Es wird ein Transaktionsvolumen von bis zu 40 Milliarden Euro im

Gesamtjahr erwartet – getragen von einem attraktiveren Zinsumfeld und wachsender Investorenzuversicht. Immobilieninvestitionen gelten wieder als kalkulierbarer, was insbesondere institutionelle Investoren zurück in den Markt führt.

Aktives Assetmanagement wird dabei zum entscheidenden Erfolgsfaktor. Auch erstklassige Objekte dürften wieder höhere Preise erzielen – ein Zeichen wachsender Wettbewerbsintensität bei Core-Produkten.

Trotz positiver Signale bleibt das Umfeld herausfordernd: Geopolitische Unsicherheiten, die Bundestagswahl und strukturelle Schwächen der Wirtschaft könnten die Erholung dämpfen. Dennoch wird 2025 als Jahr neuer Investitionschancen gesehen – insbesondere für Anleger mit klarem Fokus und professionellem Managementansatz.¹⁹

Büro- und Wohnimmobilien: Der deutsche Büroimmobilienmarkt zeigte 2024 erste Erholungsanzeichen: Der Vermietungsumsatz der Top-5-Märkte wird bei rund 2,2 Mio. m² erwartet. Treiber dieser Entwicklung sind die Rückkehr größerer Abschlüsse, eine breite Nutzernachfrage insbesondere im Flächensegment unter 1.000 m² sowie das Auslaufen älterer Mietverträge.

Für 2025 wird eine beschleunigte Evolution des Büros erwartet. Zentrale Herausforderungen liegen in der Optimierung von Flächennutzung und der qualitativen Auf-

¹⁶ International Monetary Fund (IMF). (Januar 2025), Global Growth: Divergent and Uncertain, Abgerufen am 10.04.2025 von <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2025/01/17/world-economic-outlook-update-january-2025>

¹⁷ Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz. (29. Januar 2025) Jahreswirtschaftsbericht 2025. <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/2025/20250129-jahreswirtschaftsbericht-2025.html#:~:text=Die%20Bundesregierung%20erwartet%20f%C3%BCr%20das,auch%20von%20den%20Investitionen%20ausgehen.>

¹⁸ Statista. (13.03.2025). Leitzins der EZB - Entwicklung bis 2025. Abgerufen am 10.04.2025, <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/201216/umfrage/ezb-zinssatz-fuer-das-hauptrefinanzierungsgeschaefit-seit-1999/>

¹⁹ CBRE. (2025). Deutscher Investmentmarkt Q4 2024. Abgerufen am 14.04.2025, https://mktgdocs.cbre.com/2299/b5a2694a-a8a0-45a2-bcc2-5524c92fa92f-1793679813/Investmentmarktbericht_Deutsch.pdf

wertung der Arbeitsumgebung. Im Fokus stehen höhere Flächenqualität, flexible Arbeitsformen, eine erhöhte Effizienz, sowie ein Anstieg von Allgemeinflächen.

Vor allem zentrale CBD-Lagen profitieren von der wachsenden Nachfrage, während veraltete Objekte in peripheren Lagen zunehmend mit Nachvermietungsrisiken konfrontiert werden.

Trotz einer veränderten Risikowahrnehmung gegenüber der Assetklasse Büro eröffnen sich neue Chancen. Manage-to-Core-Strategien ermöglichen es Investoren, von den langfristig positiven Wertsteigerungspotenzialen der Bürovermietungsmärkte gezielt zu profitieren.²⁰

4.2 Strategische Ausrichtung

Auch im Jahr 2025 bleibt GIEAG ihrer strategischen Grundausrichtung treu. Als Projektentwickler von Büro-, 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, 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.²¹

4.3 Erwartete Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

GIEAG geht grundsätzlich von einer sich stabilisierenden Wertentwicklung der Gesellschaft – und damit einem Werterhalt – hierbei insbesondere des Immobilienbestandes – für das Jahr 2025 aus. Grundlage hierfür ist die erfolgreich umgesetzte Maßnahme im Rahmen des Projektes Domus und der damit einhergehenden Durchfinanzierung der Gesellschaft und der Projekte. Weitere Grundlagen sind die im laufenden Jahr durch- und weitergeführten Projektentwicklungen, ein aktives Asset- und Property Management, als auch geplante Veräußerungen und damit eine Reduzierung des Projektportfolios. Die Fortentwicklung des Immobilienbestandes trägt zum Werterhalt wesentlich bei.

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

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

Im Rahmen der prognostizierten konjunkturellen sich fortsetzenden herausfordernden Rahmenbedingungen auf der einen Seite, von erfolgten Zinssenkungen und der Unsicherheit darüber, ob es weitere geben wird sowie eines bereits Kaufvertrags für den Verkauf eines Bestandsportfolios zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Gesellschaft auf der anderen Seite ist anzunehmen, dass das Konzernergebnis (Konzernjahresüberschuss) für das laufende Geschäftsjahr 2025 positiv auf einen hohen einstelligen Betrag ausfallen wird. Zudem wird Liquidität über die Refinanzierung eines Bestandsportfolios in der ersten Jahreshälfte 2025 generiert.

²⁰ CBRE (28. Januar 2025). Germany Real Estate Market Outlook 2025. Abgerufen am 11.04.2025 von <https://www.cbre.de/insights/reports/germany-real-estate-market-outlook-2025>

²¹ nicht geprüft i. Rahmen d. Abschlussprüfung d. d. Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Die Umsatzerlöse werden 2025 im Vergleich zum Vorjahr weitestgehend stabil auf dem Niveau von 2024 bleiben.

Im Rahmen einer Portfolio-Optimierung sind sonstige betriebliche Erträge aus dem Abverkauf bzw. der Begründung von Joint Venture Strukturen von Projekten, wie auch dem Verkauf einer Bestandsimmobilien im Geschäftsjahr 2025 geplant. Im Rahmen von sich im Prozess befindlichen Refinanzierungen von Immobilien wird GIEAG Fremdfinanzierungen zurückführen, wodurch eine anteilige Reduzierung der Verschuldung im Konzern zu erwarten ist.

München, 06. Mai 2025



Benjamin Johansson

Vorstand



Daniel Argyrakis

Vorstand

KONZERNABSCHLUSS 2024

DER GIEAG IMMOBILIEN AG, MÜNCHEN

Konzernbilanz	32
Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung	35
Entwicklung des Eigenkapitals	36
Kapitalflussrechnung	38
Anhang zum Konzernabschluss	40
Anlagenspiegel zum Konzernabschluss	46
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	48

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



KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024

AKTIVA (in €)	2024	2023
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	40.667,00	57.924,00
2. Geschäfts- oder Firmenwert	845.511,94	1.290.684,98
	886.178,94	1.348.608,98
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	54.795.318,02	68.762.142,89
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	409.703,14	466.047,14
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	4.708,06
	55.205.021,16	69.232.898,09
III. Finanzanlagen		
Beteiligungen	603.857,54	581.357,54
	56.695.057,64	71.162.864,61
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	188.760.923,09	175.301.229,80
2. fertige Erzeugnisse und Waren	85.148.744,67	85.146.235,86
3. geleistete Anzahlungen	2.451.781,82	3.203.322,34
	276.361.449,58	263.650.788,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.574.922,29	3.127.437,48
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	98.470,53	43.279,85
3. sonstige Vermögensgegenstände	2.995.760,30	3.822.707,43
	6.669.153,12	6.993.424,76
IV. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	20.684.062,31	11.665.055,89
	303.714.665,01	282.309.268,65
C. Rechnungsabgrenzungsposten	255.651,77	150.982,69
	360.665.374,42	353.623.115,95

PASSIVA (in €)	2024	2023
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital		
1. Gezeichnetes Kapital	4.200.000,00	4.200.000,00
2. Nennbetrag eigener Anteile	-14.650,00	-14.650,00
	4.185.350,00	4.185.350,00
II. Kapitalrücklage	492.120,60	492.120,60
III. Gewinnrücklagen		
1. gesetzliche Rücklage	443.434,29	443.434,29
2. andere Gewinnrücklagen	7.652.527,56	7.652.527,56
	8.095.961,85	8.095.961,85
IV. Bilanzgewinn	35.604.575,52	31.595.221,26
V. Nicht beherrschende Anteile	1.449.846,59	1.581.867,80
VI. Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung	9.267.012,86	9.514.613,20
	59.094.867,42	55.465.134,71
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	3.152.750,84	3.394.227,23
2. sonstige Rückstellungen	5.354.186,29	5.932.325,04
	8.506.937,13	9.326.552,27
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	267.590.265,37	253.095.209,03
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	1.583.177,83
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.636.899,98	11.299.950,84
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	243.869,72	298.345,58
5. sonstige Verbindlichkeiten	11.161.335,14	11.870.174,94
<i>davon aus Steuern:</i>	<i>183.050,50</i>	<i>1.320.300,75</i>
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	<i>6.409,55</i>	<i>9.549,45</i>
	282.632.370,21	278.146.858,22
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	787.387,16	903.110,40
E. PASSIVE LATENTE STEUERN	9.643.812,50	9.781.460,35
	360.665.374,42	353.623.115,95



KONZERN-GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG 2024

€	2024	2023
1. Umsatzerlöse	17.812.710,87	15.920.490,24
2. Erhöhung / Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	10.296.058,44	20.195.238,37
3. sonstige betriebliche Erträge	14.916.350,08	2.814.223,29
<i>davon aus der Währungsumrechnung:</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
4. Materialaufwand		
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Leistungen	-5.267.107,67	-17.543.066,84
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-2.249.297,07	-3.448.401,77
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-341.027,26	-528.008,83
<i>davon für Altersversorgung:</i>	<i>7.714,00</i>	<i>8.800,00</i>
	-2.590.324,33	-3.976.410,60
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.006.068,45	-2.216.133,15
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	-4.066.676,97
	-2.006.068,45	-6.282.810,12
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.614.527,06	-7.890.981,43
8. Erträge aus Beteiligungen	0,00	0,00
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	232.546,76	333.388,66
<i>davon aus verbundenen Unternehmen:</i>	<i>0,00</i>	<i>252,19</i>
<i>davon aus Abzinsung:</i>	<i>4700,00</i>	<i>0,00</i>
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-19.745.828,35	-15.920.269,92
<i>davon an verbundene Unternehmen:</i>	<i>0,00</i>	<i>252,19</i>
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.090.033,78	-37.328,89
<i>davon aus der Veränderung der latenten Steuern:</i>	<i>135.739,53</i>	<i>135.739,53</i>
12. Ergebnis nach Steuern	3.943.776,51	-12.387.527,24
13. sonstige Steuern	-60.586,49	-56.551,83
14. Jahresüberschuss (Vorjahr: Jahresfehlbetrag)	3.883.190,02	-12.444.079,07
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	31.595.221,26	43.899.371,54
16. Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Ergebnisse	126.164,24	139.928,79
17. Bilanzgewinn	35.604.575,52	31.595.221,26

ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS ZUM 31. DEZEMBER 2024

Eigenkapital des Mutterunternehmens

	(Korrigiertes) Gezeichnetes Kapital			Rücklagen			
	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Summe	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen		
	Summe	Summe		Summe	Gesetzliche Rücklagen	andere Gewinnrücklagen	Summe
Stand am 01.01.2024	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
Kapitalerhöhung- oder herabsetzung	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
Ausgabe von Anteilen	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
Erwerb oder Veräußerung eigener Anteile	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
Einziehung von Anteilen	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
Einforderung oder Einzahlung bisher nicht eingeforderter Einlagen	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
Einstellung in bzw. Entnahme aus Rücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
Währungsumrechnung	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
Sonstige Veränderungen	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
Änderungen des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
Konzernjahresergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
Stand am 31.12.2024	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

KAPITALFLUSSRECHNUNG

ZUM 31. DEZEMBER 2024

T€	2024	2023
Periodenergebnis	3.883	-12.444
-/+ auf nicht beherrschende Anteile entfallendes Jahresergebnis	126	140
+/- zahlungsunwirksame Veränderungen der nicht beherrschenden Anteile	-132	-146
+/- Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.006	2.216
+/- Zunahme / Abnahme der sonstigen Rückstellungen	-232	1.134
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-370	1.298
+/- Abnahme / Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus LuL sowie anderer Aktiva, die nicht der Investition- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-12.758	-16.437
+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus LuL sowie anderer Passiva	-9.169	12.312
+/- Verlust / Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-10.764	-1.293
+/- Aufwendungen / Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
+ Einzahlungen im Zusammenhang mit Erträgen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
- Auszahlungen im Zusammenhang mit Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
+/- Zinsaufwendungen / -erträge	19.513	15.587
+/- Sonstige Beteiligungserträge	0	0
+/- Ertragsteueraufwand / -ertrag	2.090	37
-/+ Ertragsteuerzahlungen / -erstattungen	-3.377	-6.028
<i>Rundung</i>	0	-1
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-9.184	-3.625
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-8	-50
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	23.303	8.638
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-46	-115
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-23	-206
+ Einzahlungen aus Abgängen aus dem Konsolidierungskreis	0	0
- Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	0	0
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	17.961
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0
+ Einzahlungen im Zusammenhang mit Erträgen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0

T€	2024	2023
-		
Auszahlungen im Zusammenhang mit Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
+ Erhaltene Zinsen	228	333
+ Erhaltene Dividenden	0	0
Rundung	0	0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	23.454	26.561
+		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	0	0
+		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung von anderen Gesellschaftern	0	0
-		
Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzung an Gesellschafter des Mutterunternehmens	0	0
-		
Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzung an andere Gesellschafter	0	0
+		
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	0	0
-		
Auszahlungen aus der Rücknahme von Anleihen und der Tilgung von (Finanz-)Krediten	113.595	-109.308
+		
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	0	0
+		
Einzahlungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
-		
Auszahlungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
-		
Gezahlte Zinsen	-19.746	-15.920
-		
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	0	0
-		
Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter	0	0
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	93.849	-125.228
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	108.119	-102.292
+/-		
Wechselkurs-, konsolidierungskreis- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	0
+		
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	-94.282	8.010
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	13.837	-94.282

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

ZUM 31. DEZEMBER 2024

Firma, Sitz	Beteiligung in %
GIEAG Wohnen GmbH, Oberhaching	100,00
Wohnbau Gaggenau GmbH, Gaggenau ¹	100,00
GIEAG Projekt 100 GmbH, Oberhaching ¹	100,00
GIEAG Projekt 250 GmbH, Oberhaching ¹	100,00
GIEAG Projekt 280 GmbH, Oberhaching ¹	100,00
GIEAG Development GmbH (ehem. GIEAG Projekt 230 GmbH), Oberhaching	100,00
GIEAG Projekt 310 GmbH, Oberhaching ²	94,90
GIEAG Projekt 320 GmbH, Oberhaching ³	94,90
GIEAG Projekt 350 GmbH, Oberhaching ²	100,00
GIEAG Projekt 370 GmbH, Oberhaching ²	100,00
GIEAG Projekt 390 GmbH, Oberhaching ²	100,00
GIEAG Projekt 400 GmbH, Oberhaching ²	100,00
GIEAG Projekt 170 GmbH, Oberhaching ⁴	100,00
GIEAG Projekt 180 GmbH, Oberhaching ⁴	100,00
GIEAG Projekt 260 GmbH, Oberhaching ⁴	100,00
GIEAG Projekt 270 GmbH, Oberhaching ⁴	100,00
GIEAG Projekt 290 GmbH, Oberhaching ⁴	90,00
GIEAG Projekt 300 GmbH, Oberhaching ⁴	100,00
GIEAG Projekt 340 GmbH, Oberhaching ⁴	100,00
GIEAG Projekt 360 GmbH, Oberhaching ⁴	100,00
GIEAG Projekt 110 GmbH, Oberhaching	100,00
GIEAG Projekt 120 GmbH i.L., Oberhaching	100,00
GIEAG Projekt 160 GmbH i.L., Gaggenau	100,00
GIEAG Projekt 190 GmbH, Oberhaching	100,00
GIEAG Projekt 380 GmbH, Oberhaching	89,00

¹ Enkeltochter zur GIEAG Immobilien AG über Tochtergesellschaft GIEAG Wohnen GmbH

² Enkeltochter zur GIEAG Immobilien AG über Tochtergesellschaft GIEAG Development GmbH

³ Urenkeltochter zur GIEAG Immobilien AG über Enkelgesellschaft GIEAG Projekt 310 GmbH

⁴ gehalten von GIEAG Immobilien AG und Tochtergesellschaft GIEAG Development GmbH

Bilanzstichtag aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften ist der 31.12.2024.

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.

GIEAG 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 2024 bis 31. Dezember 2024 ist gemäß §§ 290 ff. HGB im Einklang mit den §§ 242 ff. und 264 ff. HGB aufgestellt.

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

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

II. Angaben zum Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind, neben der Muttergesellschaft, die folgenden inländischen Tochterunternehmen einbezogen. Die Konsolidierung erfolgt im Rahmen einer Vollkonsolidierung.

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 31.12.2024 richten sich demnach nach den Vorschriften der §§ 242 bis 288 HGB.

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

Soweit nachfolgend nicht anders angegeben wurden die

Vermögensgegenstände und Schulden im Rahmen von § 301 Abs. 1 Satz 2 HGB nach der Neubewertungsmethode unter Aufdeckung von stillen Reserven und Lasten angesetzt.

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

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

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

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

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

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

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 Erfüllungsbe-

trag. 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 2024 hat sich das Unternehmen durch Einzelmaßnahmen stabilisiert. Für weitere Ausführungen verweisen wir auf den Lagebericht.

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 1.773 (Vj. TEUR 1.146) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** setzen sich im Wesentlichen aus abgegrenzten Finanzierungsnebenkosten, Leasingsonderzahlungen und Lizenzen 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 Investitionen 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 31.595 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 9.267 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 2.931), Medientrennung (TEUR 670), Rechtsanwalts- und Prozesskosten (TEUR 275), Tantiemen und Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 800), Kosten für Jahresabschluss und Prüfung (TEUR 374), Urlaubsverpflichtungen (TEUR 52), Sanierung (TEUR 118), Ausstehende Rechnungen (TEUR 35) sowie Aufbewahrung (TEUR 99).

Zur Sicherung der Konzernverbindlichkeiten bestehen **Sicherheiten** an konzernfremde Dritte in Höhe von gesamt TEUR 401.841 (Vj. TEUR 264.243). 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 Re-

Die Verbindlichkeiten weisen folgende Restlaufzeiten auf:

T€	Gesamt	Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	2-5 Jahre	größer 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	267.590	220.660	39.114	7.816
<i>Vorjahr</i>	<i>253.095</i>	<i>196.888</i>	<i>38.408</i>	<i>17.799</i>
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0	0	0	0
<i>Vorjahr</i>	<i>1.583</i>	<i>1.583</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.637	3.637	0	0
<i>Vorjahr</i>	<i>11.300</i>	<i>11.300</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	244	0	244	0
<i>Vorjahr</i>	<i>298</i>	<i>79</i>	<i>219</i>	<i>0</i>
Sonstige Verbindlichkeiten	11.162	10.488	674	0
<i>Vorjahr</i>	<i>11.871</i>	<i>10.934</i>	<i>937</i>	<i>0</i>
Summe	282.633	234.785	40.032	7.816
<i>Vorjahr</i>	<i>278.147</i>	<i>220.784</i>	<i>39.564</i>	<i>17.799</i>

serven 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 01.01.2024 (T€)	9.781
Veränderung 2024 (T€)	-137
Stand 31.12.2024 (T€)	9.644

VI. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** setzen sich zusammen aus TEUR 5.375 (Vj. TEUR 5.985) Erlöse aus der Vermietung von Wohnimmobilien und aus TEUR 10.782 (Vj. TEUR 10.057) aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien. In Höhe von TEUR 1.656 (Vj. TEUR 301) 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). Erlösschmälerungen sind in Höhe von TEUR 0 enthalten (Vj. TEUR -423).

VII. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr in Höhe von TEUR 745, mit einer Restlaufzeit zwischen zwei und vier Jahren im Zeitraum 2026 bis 2028 in Höhe von insgesamt TEUR 2.212 sowie mit einer Laufzeit ab dem Jahr 2029 in Höhe von TEUR 668 jährlich.

VIII. Sonstige Angaben

Der Konzern beschäftigte im Geschäftsjahr 2024 durchschnittlich 24,25 Arbeitnehmer, davon 1,25 geringfügig Beschäftigte und Werkstudenten.

Dem Vorstand der Muttergesellschaft gehörten im Geschäftsjahr 2024 folgende Personen an:

- Herr Philipp Pferschy, M.A. HSG, München (bis 31.07.2024)
- Herr Daniel Argyrakis, Syndikus Steuerberater, Gräfelfing (seit 01.01.2025)
- Herr Benjamin Johansson, Dip.-Ing. (FH) M.Eng., Seefeld

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 2024 ausgewiesenen Bilanzgewinn der Muttergesellschaft keine Dividende auszuschütten.

IX. Ergänzende Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde auf Grundlage der Konzernbilanz zum 31.12.2024 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 2024) 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 Bankkon-

ten 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:

T€	31.12.2024	31.12.2023
Kassenbestand, Bankguthaben	20.684	11.665
Negative laufende Finanzmittel	6.847	105.947
Rundungsdifferenz	0	0
=Finanzmittelfonds	13.837	-94.282

X. Ergänzende Angaben zum Konzern-Eigenkapitalspiegel

Zum Bilanzstichtag 31.12.2024 standen den Gesellschaftern der Muttergesellschaft TEUR 39.361 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.

XI. Nachtragsbericht

Ereignisse nach dem Stichtag mit besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz und Ertragslage des Konzerns waren unter anderem:

- Die GIEAG Projekt 180 GmbH wurde auf die GIEAG Development GmbH verschmolzen (Eintragung im Handelsregister: 03.01.2025)

München, 6. Mai 2025



Benjamin Johansson

Vorstand



Daniel Argyrakis

Vorstand



ANLAGENSPIEGEL ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2024

	Anschaffungskosten						Stand 31.12.2024
	Stand	Zugang aus Neubewertung	Stand nach Neu- bewertung	Zugänge	Umbuch- ungen	Abgänge	
	01.01.2024	01.01.2024	01.01.2024	2024	2024	2024	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	99.581,89	0	99.581,89	8.001,63	0	0	107.583,52
2. Geschäfts- oder Firmenwert	6.298.528,27	0	6.298.528,27	0	0	0	6.298.528,27
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	6.398.110,16	0	6.398.110,16	8.001,63	0	0	6.406.111,79
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	86.346.985,03	0	86.346.985,03	0	0	15.373.281,52	70.973.703,51
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	743.206,31	0	743.206,31	46.214,96	4.708,06	79.593,84	714.535,49
3. Geleistete Anzahlungen	4.708,06	0	4.708,06	0	-4.708,06	0	0
SUMME Sachanlagen	87.094.899,40	0	87.094.899,40	46.214,96	0	15.452.875,36	71.688.239,00
III. Finanzanlagen	581.357,54	0	581.357,54	22.500,00	0	0	603.857,54
SUMME Finanzanlagen	581.357,54	0	581.357,54	22.500,00	0	0	603.857,54
SUMME Anlagevermögen	94.074.367,10	0	94.074.367,10	76.716,59	0	15.452.875,36	78.698.208,33

Abschreibungen					Buchwerte		
Stand	Zugänge	Minderheitenanteile	Abgänge	Stand	Stand	Stand	
01.01.2024	2024	2024	2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023	
41.657,89	25.258,63	0	0	66.916,52	40.667,00	57.924,00	
5.007.843,29	445.173,05	0	0	5.453.016,34	845.511,93	1.290.684,98	
5.049.501,18	470.431,68	0	0	5.519.932,86	886.178,93	1.348.608,98	
17.584.842,14	1.469.820,70	7.765,29	2.884.042,67	16.178.385,46	54.795.318,05	68.762.142,89	
277.159,17	65.816,08	0	38.142,90	304.832,35	409.703,14	466.047,14	
0	0	0	0	0	0	4.708,06	
17.862.001,31	1.535.636,78	7.765,29	2.922.185,57	16.483.217,81	55.205.021,19	69.232.898,09	
0	0	0	0	0	603.857,54	581.357,54	
0	0	0	0	0	603.857,54	581.357,54	
22.911.502,49	2.006.068,45	7.765,29	2.922.185,57	22.003.150,67	56.695.057,66	71.162.864,61	

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 2024, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 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 2024 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 Ordnungs-

mäßigkeit 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 Generierung der Liquidität werden im Geschäftsjahr 2025 verschiedene Wohnportfolien veräußert oder refinanziert. Sollte es im Rahmen der geplanten Veräußerungen zu Verzögerungen kommen und/oder es zudem, bedingt durch die gesamtwirtschaftliche Marktentwicklung zu einem Anstieg der Bau und/oder Kapitalkosten kommen, könnte sich dies nach Einschätzung des Vorstandes negativ auf die Liquidität und damit auf die Fortführungsprognose auswirken.

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 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.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Grünwald b. München, den 7. Mai 2025

LKC Grünwald GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Malte Thalemann
Wirtschaftsprüfer

Nicole Schimpfhauser
Wirtschaftsprüfer



The Nest, Ottobrunn

EINZELABSCHLUSS 2024

DER GIEAG IMMOBILIEN AG, MÜNCHEN

Bilanz	54
Gewinn- und Verlustrechnung	56
Anhang zum Einzelabschluss	57
Verbindlichkeitspiegel	60
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	61

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024

AKTIVA (in €)	2024	2023
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	19.234,00	26.434,00
II. Sachanlagen		
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	400.559,14	454.754,14
2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0	4.708,06
	400.559,14	459.462,20
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.994.382,52	2.994.382,52
2. Beteiligungen	603.857,54	581.357,54
	3.598.240,06	3.575.740,06
	4.018.033,20	4.061.636,26
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	932.334,00	932.334,00
geleistete Anzahlungen	0	46.200,00
	932.334,00	978.534,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	240.109,24	156.718,19
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	70.056.653,27	64.508.248,19
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	98.470,53	43.279,85
4. sonstige Vermögensgegenstände	724.448,85	308.467,29
	71.119.681,89	65.016.713,52
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.369.978,44	6.712.084,23
	74.421.994,33	72.707.331,75
C. Rechnungsabgrenzungsposten	67.669,60	52.818,72
	78.507.697,13	76.821.786,73

PASSIVA (in €)	2024	2023
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital		
1. Gezeichnetes Kapital	4.200.000,00	4.200.000,00
2. Nennbetrag eigener Anteile	-14.650,00	-14.650,00
	4.185.350,00	4.185.350,00
II. Kapitalrücklage		
Agio bei Ausgabe von Anteilen	492.120,60	492.120,60
III. Gewinnrücklagen		
gesetzliche Rücklagen	443.434,29	443.434,29
IV. Bilanzgewinn	39.360.837,60	39.380.981,31
	44.481.742,49	44.501.886,20
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	526.093,50	1.395.819,00
2. sonstige Rückstellungen	1.142.220,14	1.834.128,06
	1.668.313,64	3.229.947,06
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	464.302,81	711.602,82
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	24.688.718,14	21.348.036,30
3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	79.085,41
4. sonstige Verbindlichkeiten	7.204.620,05	6.951.228,94
<i>davon aus Steuern:</i>	144.776,16	325.253,93
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	6.409,55	9.549,45
	32.357.641,00	29.089.953,47
	78.507.697,13	76.821.786,73

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2024

€	2024	2023
1. Umsatzerlöse	6.764.649,17	5.463.537,47
2. sonstige betriebliche Erträge	116.169,56	834.208,13
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-2.225.843,16	-3.416.266,85
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-334.054,47	-518.380,68
<i>davon für Altersversorgung:</i>	7.714,00	8.800,00
	-2.559.897,63	-3.934.647,53
4. Abschreibungen	-76.956,48	-108.660,59
5. sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.851.439,67	-5.046.787,90
6. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	42.237,84	2.102,50
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	19.012,83	192.945,91
<i>davon Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen:</i>	4.700,00	0,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-845.170,33	-833.924,40
9. erstattete Steuern vom Einkommen und Ertrag / Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	373.195,53	-26.357,10
10. Ergebnis nach Steuern	-18.199,18	-3.457.583,51
11. sonstige Steuern	-1.944,53	-3.737,56
12. Jahresfehlbetrag	-20.143,71	-3.461.321,07
13. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	39.380.981,31	42.842.302,38
14. Bilanzgewinn	39.360.837,60	39.380.981,31

ANHANG ZUM EINZELABSCHLUSS

ZUM 31. DEZEMBER 2024

I. Allgemeine Angaben zum Unternehmen

Die Gesellschaft GIEAG Immobilien AG hat ihren Sitz in München. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der HRB 130721 eingetragen.

II. Angaben zu Inhalt und Gliederung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Ergänzend wurden die Regelungen des AktG beachtet. Die Gesellschaft weist die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB auf.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

III. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

Die Rechnungsabgrenzungsposten wurden mit den Nennbeträgen angesetzt.

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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

IV. Erläuterungen zur Bilanz

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände weisen folgende Restlaufzeiten auf:

Art der Forderungen (in €)	bis 1 Jahr	größer 1 Jahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	240.109,24	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>156.718,19</i>	<i>0,00</i>
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	34.615.105,99	35.441.547,28
<i>Vorjahr</i>	<i>6.795.834,61</i>	<i>57.712.413,58</i>
Forderungen ggü. Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	98.470,53	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>43.279,85</i>	<i>0,00</i>
Sonstige Vermögensgegenstände	515.906,01	208.542,84
<i>Vorjahr</i>	<i>99.924,45</i>	<i>208.542,84</i>
Gesamt	35.469.591,77	35.650.090,12
<i>Vorjahr</i>	<i>7.095.757,10</i>	<i>57.920.956,42</i>

Bei den **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** bestehen in Höhe von TEUR 24.371 (Vj TEUR 18.164) Mitzugehörigkeiten zu den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von TEUR 45.686 (Vj. TEUR 46.344) Mitzugehörigkeiten zu den sonstigen Vermögensgegenständen.

Das **Grundkapital** beträgt Euro 4.200.000,00 und ist eingeteilt in 4.200.000,00 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Der **Bilanzgewinn** hat sich wie folgt entwickelt (in €):

Bilanzgewinn zum 31.12.2023	39.380.981,31
Jahresfehlbetrag 2024	20.143,71
Ausschüttung 2024	0
Bilanzgewinn zum 31.12.2024	39.360.837,60

Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen, aus dem zum 31. Dezember 2024 ausgewiesenen Bilanzgewinn keine Dividende auszuschütten.

Die Berichtsgesellschaft hält zum Bilanzstichtag 14.650 (Vj. 14.650) eigene Stückaktien zur Gewinnung strategischer Investoren sowie zur Finanzierung von Akquisitionen (§ 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG), die sie im Juli 2013 und Januar 2012 erworben hat. Der rechnerische Nenn-

wert der eigenen Anteile beträgt zum Bilanzstichtag Euro 14.650,00 (Vj. Euro 14.650,00). Der Anteil am Grundkapital zum Bilanzstichtag beträgt 0,35 % (Vj. 0,35 %).

Bei den **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** bestehen in Höhe von TEUR 0 (Vj. TEUR 1) Mitzugehörigkeiten zu den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von TEUR 24.689 (Vj. TEUR 21.347) Mitzugehörigkeiten zu den sonstigen Verbindlichkeiten.

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

V. Haftungsverhältnisse

I. S. d. § 251 HGB bestanden zum Bilanzstichtag gegenüber Darlehensgebern zugunsten von verbundenen Unternehmen Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften, Gewährleistungsverträgen sowie Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von insgesamt TEUR 37.983.

Die GIEAG Immobilien AG hat Ihre Anteile an der GIEAG Projekt 340 GmbH zur Sicherung von Darlehensverbindlichkeiten verschiedener Tochtergesellschaften mit einem Buchwert von TEUR 3 verpfändet.

Des Weiteren besteht eine Patronatserklärung zwischen der GIEAG Immobilien AG (Patron) und der P2G GmbH bis zu einem Gesamtbetrag von TEUR 300.

VI. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr in Höhe von TEUR 166, mit einer Restlaufzeit zwischen zwei und vier Jahren – im Zeitraum 2026 bis 2028 - in Höhe von insgesamt TEUR 164. Weitere sonstige finanzielle Verpflichtungen ab dem Jahr 2029 bestehen zum 31.12.2024 nicht.

VII. Sonstige Pflichtangaben

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2024 durchschnittlich 18,75 Arbeitnehmer.

Organmitglieder

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

- Herr Philipp Pferschy, M.A. HSG, München (bis 31.07.2024)
- Herr Daniel Argyrakis, Vorstand - Syndikus Steuerberater, Gräfelfing (seit 01.01.2025)
- Herr Benjamin Johansson, Dipl.-Ing. (FH) M.Eng., Seefeld

Gesamtprokura wurde erteilt an:

- Herr Daniel Schapperer, Gilching (seit 01.01.2024)

Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an:

- Herr Prof. Christoph Ehrhardt, Dipl.-Ing. Architekt, Dipl. Wirt. Ing. Wirtschaftsingenieur, Stuttgart
- (Vorsitzender)
- Herr Alexander Pferschy, Dipl.-Ing., München (stellvertretender Vorsitzender)
- Herr Günter Koller, Rechtsanwalt, München

München, 06. Mai 2025



Benjamin Johansson

Vorstand



Daniel Argyrakis

Vorstand

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2024

in €	Art der Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag	Restlaufzeit		
			bis 1 Jahr	2-5 Jahre	über 5 Jahre
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	464.302,81	464.302,81	0,00	0,00
	<i>Vorjahr</i>	<i>711.602,82</i>	<i>711.602,82</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	24.688.718,14	20.065.368,58	4.623.349,56	0,00
	<i>Vorjahr</i>	<i>21.348.036,30</i>	<i>12.574.871,49</i>	<i>8.773.164,81</i>	<i>0,00</i>
	Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Vorjahr</i>	<i>79.085,41</i>	<i>79.085,41</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
	Sonstige Verbindlichkeiten	7.204.620,05	6.998.529,60	206.090,45	0,00
	<i>Vorjahr</i>	<i>6.951.228,94</i>	<i>2.130.590,05</i>	<i>4.820.638,89</i>	<i>0,00</i>
	Gesamt	32.357.641,00	27.528.200,99	4.829.440,01	0,00
	<i>Vorjahr</i>	<i>29.089.953,47</i>	<i>15.496.149,77</i>	<i>13.593.803,70</i>	<i>0,00</i>

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die GIEAG Immobilien AG, München:

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GIEAG Immobilien AG, München, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung

mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus 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 Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss 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 unser Prüfungsurteil 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 Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der

Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

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

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

Grünwald b. München, den 07. Mai 2025

LKC Grünwald GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Malte Thalemann
Wirtschaftsprüfer

Nicole Schimpfhauser
Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

GIEAG Immobilien AG
Nymphenburger Straße 64
D-80335 München

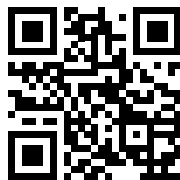
T +49 89 290516-0
Website: www.gieag.de
E-Mail: info@gieag.de

Amtsgericht München HRB 130721
Vorstand: Benjamin Johansson, Daniel Argyrakis
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Prof. Christoph Ehrhardt

E-Mail-Verteiler

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

<http://eepurl.com/gAaXXL>



Inhaltliche Konzeption / Text:

PB3C GmbH, Berlin. In Zusammenarbeit mit

Grafik / Layout:

Kartenhouse Design / Ben Toepel, München

Druck:

Tri-Punkt Solutions GmbH, München. Auflage: 35 Stk.

Bildnachweis:

The Nest, Ottobrunn, von Henn GmbH
Vorstand, München, von Andreas Fuchs

WERTE ENTWICKELN FÜR GENERATIONEN



GIEAG Immobilien AG

Nymphenburger Straße 64
D-80335 München
T +49 89 290516-0

www.gieag.de
info@gieag.de

Datum der Veröffentlichung: Juni 2025

