



# **GIEAG Immobilien AG**

## Halbjahresabschluss 2017

– Einzelabschluss –



Maybachstraße, Stuttgart (Visualisierung: kresings / tactics)

Der Halbjahresabschluss der GIEAG Immobilien AG (GIEAG) zum 30.06.2017 wird auf der Unternehmenswebsite veröffentlicht und nicht beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers (Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Köln) eingereicht bzw. nicht im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht. Die Gesellschaft ist nach den gesetzlichen Vorschriften nicht verpflichtet einen Lagebericht aufzustellen.

◀irschgarten, Geretsried (von Kottermair Rebholz)





## Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,  
Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

die GIEAG Immobilien AG hat auch im ersten Halbjahr 2017 eine erfreuliche Geschäftsentwicklung verzeichnet. Wir haben unsere laufenden Projekte erfolgreich vorangetrieben und unseren Immobilienbestand deutlich erweitert.

Der vorliegende Halbjahresabschluss bezieht sich auf den Einzelabschluss der AG. Einen konsolidierten Konzern-Halbjahresabschluss veröffentlicht GIEAG nicht. Die Aussagekraft der Finanzkennzahlen ist daher begrenzt. Die Umsatzerlöse der Einzelgesellschaft setzen sich insbesondere aus den Innenumsätzen im Rahmen von Projektentwicklungs-, Asset-Management-, Service- und Dienstleistungsverträgen sowie Haftungsvergütungen zusammen. Der Umsatz der AG wurde in den ersten sechs Monaten 2017 auf 1,69 Mio. Euro von 0,47 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum gesteigert. Das Ergebnis nach Steuern konnte auf -0,02 Mio. Euro von -0,63 Mio. Euro verbessert werden.

Im Folgenden gehen wir auf Details aus dem operativen Geschäft der vergangenen Monate ein und geben auch einen Ausblick auf die künftige Geschäftsentwicklung.

Bei unserem Wohnbauprojekt „Kirschgarten“ in Geretsried bei München sind wir im Berichtszeitraum gut vorangekommen. So haben wir im März 2017 mit den Baumaßnahmen beginnen können. Der Vertrieb der geplanten 98 Wohnungen in vier Stadthäusern mit insgesamt 9.800 Quadratmetern Bruttogeschossfläche hat

sich ebenfalls sehr positiv entwickelt und 17 Wohnungen wurden bereits verkauft. Bis zum Frühjahr 2019 wollen wir das Projekt fertiggestellt haben.

Unser Bestandsportfolio konnten wir durch den Kauf von mehr als 300 Wohneinheiten an drei Standorten in Rheinland-Pfalz nochmals deutlich erweitern. Dadurch haben wir unser gesamtes Portfolio auf über 1.000 Wohneinheiten ausgebaut. Unsere Strategie ist hierbei die Standorte neu zu positionieren, Objekte teilweise zu sanieren und die Vermietungsleistung deutlich zu erhöhen. Wir konnten bereits erste vielversprechende Ergebnisse erzielen.

Uns ist nach Ende des Berichtszeitraums, im Juli 2017, der Verkauf unserer Logistikimmobilie in Lübeck an die Exeter Property Group gelungen, wodurch wir einen signifikanten Gewinn erzielen konnten. Eine Rolle spielte natürlich, dass wir das Objekt vollständig und langfristig vermieten konnten. Mit dem Bestandsmieter Minimax hatten wir eine Verlängerung des Mietvertrags bis Ende 2021 erreicht.

Für das weitere Wachstum unserer Gesellschaft sind wir sehr gut aufgestellt. Optimistisch stimmt uns natürlich unsere umfangreiche Projektpipeline. Dazu gehört zum Beispiel das Großprojekt „MayOffice“ und „MayLiving“ auf dem Stuttgarter Pragsattel mit einem gesamten Investitionsvolumen von mehr als 60 Mio. Euro, bei dem wir Büro- und Wohngebäude mit einer oberirdischen Bruttogeschossfläche von ca. 20.000 Quadratmetern und einer

dreigeschossigen Tiefgarage errichten. Im dritten Quartal 2019 soll das Projekt abgeschlossen sein.

Ein weiteres Büroimmobilienprojekt im deutlich zweistelligen Mio.-Euro-Bereich realisieren wir in Gerlingen bei Stuttgart. Auf einem 12.500 Quadratmeter großen Grundstück werden wir bis 2019/2020 ca. 30.000 Quadratmeter Bürofläche errichten. Auch aus diesem Projekt erwarten wir einen signifikanten positiven Ergebniseffekt.

Unser Projekt Karlsruhe mit rd. 32.300 Quadratmeter Mietfläche, welches wir Ende vergangenen Jahres erworben haben, kann weitere Fortschritte verzeichnen. So konnte mit dem Hauptmieter eine Mietvertragsverlängerung und Rückgabe einer Teilfläche vereinbart werden. Diese mietvertraglichen Anpassungen sind Grundlage für die zukünftigen Projektentwicklungen auf dem Grundstück. Aktuell laufen

umfangreiche Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen in einem der Bestandsobjekte.

Positiv wird sich weiterhin die verstärkte Bestandhaltung auswirken. So sind wir auch für das laufende Geschäftsjahr 2017 optimistisch und erwarten, das Ergebnis weiter zu verbessern.

Auch künftig wollen wir unsere Aktionäre mit einer Dividende an der positiven Geschäftsentwicklung beteiligen. Für das abgelaufene Geschäftsjahr haben wir nach Beschluss der Hauptversammlung im Juli 2017 eine Dividende in Höhe von 0,24 Euro je Aktie ausgeschüttet und damit das Niveau des Vorjahres beibehalten.

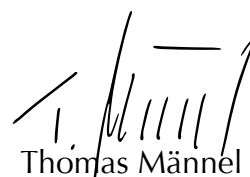
Wir möchten uns bei allen Aktionärinnen und Aktionären für das Vertrauen in unsere Gesellschaft bedanken. Unser Dank gilt auch unseren Geschäftspartnern für die gute Kooperation und unseren Mitarbeitern für ihr Engagement.

Herzlichst



Philipp Pferschy

Vorstand GIEAG Immobilien AG



Thomas Männel

Vorstand GIEAG Immobilien AG

## Inhaltsverzeichnis

<i>Bilanz zum 30. Juni 2017</i>	7
<i>Gewinn- und Verlustrechnung 01.01. – 30.06.17</i>	8
<i>Anhang</i>	9







## Gewinn- und Verlustrechnung 01.01. – 30.06.17

	1. Halbjahr 2017 €	1. Halbjahr 2016 €
<b>1. Umsatzerlöse</b>	1.691.874,64	471.071,52
<b>2. sonstige betriebliche Erträge</b>	40.056,22	17.148,40
<b>3. Materialaufwand</b> Aufwendungen für bezogene Leistungen	-414.955,51	-129.183,65
<b>4. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	-764.869,72	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-92.003,82</u>	-519.997,76
<b>5. Abschreibungen</b>		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-25.856,76	-14.284,28
<b>6. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	-394.448,51	-444.123,14
<b>7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	193.821,88	120.616,41
<b>8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	-245.254,38	-129.192,75
<b>9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<u>-7.668,00</u>	<u>0,00</u>
<b>10. Ergebnis nach Steuern</b>	-19.303,96	-627.945,25
<b>11. sonstige Steuern</b>	-3.100,06	-1.827,67
<b>12. Jahresüberschuss</b>	<b>-22.404,02</b>	<b>-629.772,92</b>
<b>13. Gewinnvortrag</b>	2.523.901,75	2.970.552,87
<b>14. Bilanzgewinn</b>	<b>2.501.497,73</b>	<b>2.340.779,95</b>



## Anhang

### I. Allgemeine Angaben zum Unternehmen

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

### II. Angaben zu Inhalt und Gliederung des Zwischenabschlusses

#### Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft wurde mit Satzung vom 07.12.1999 errichtet.

Der Zwischenabschluss zum 30.06.2017 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.

Der vorliegende Jahresabschluss ist grundsätzlich unter Beibehaltung der für den Vorjahresabschluss angewendeten Gliederungsvorschriften nach dem für kleine Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt (§§ 265 I 2, 266 ff. HGB).

Durch den Wegfall des außerordentlichen Ergebnisses durch das BilRUG ist das GuV-Gliederungsschema anzupassen und die Vorjahresbeträge in den gestrichenen Posten umzugliedern.

Die im Vorjahr als außerordentliche Aufwendungen gezeigten Euro 37.920,00 wurden in die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umgegliedert.

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. Die Geringwertigen Wirtschaftsgüter wurden im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben bzw. über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Der Abschreibungszeitraum entspricht der für zulässig gehaltenen branchenüblichen Nutzungsdauer bzw. den voraussichtlichen Restnutzungsdauern.

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.

Beim **Kassenbestand** und 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.

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

#### IV. Erläuterungen zur Bilanz

Die **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** weisen folgende Restlaufzeiten auf:

Art der Forderung	davon Restlaufzeit	
	bis 1 Jahr in EUR	größer 1 Jahr in EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	216.138,52 (Vj.: 112.630,64)	0,00 (Vj.: 0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00 (Vj.: 0,00)	15.840.304,37. (Vj.: 8.725.081,60)
Sonstige Vermögensgegenstände	333.883,27 (Vj.: 950.370,34)	1.979.383,49 (Vj.: 1.788.036,99)
Gesamt	550.021,79 (Vj.: 1.063.000,98)	17.819.687,86 (Vj.: 10.513.118,59)

Bei den **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** bestehen in Höhe von TEUR 518 Mitzugehörigkeiten zu den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von TEUR 15.322 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.

Die Berichtsgesellschaft hält zum Bilanzstichtag 44.950 eigene Stückaktien zur Gewinnung strategischer Investoren sowie zur Finanzierung von Akquisitionen (§ 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG), die sie im Juli 2013 und Januar 2012 erworben hat. Der rechnerische Nennwert der eigenen Anteile beträgt zum Bilanzstichtag EUR 44.950. Der Anteil am Grundkapital zum Bilanzstichtag beträgt 1,1 %.

Die **Verbindlichkeiten** weisen folgende Restlaufzeiten auf:

Art der Verbindlichkeit	bis 1 Jahr in EUR	mehr als 1 Jahr in EUR	über 5 Jahre in EUR
Verb. gegenüber Kreditinstituten	2.864.939,55 (Vj.: 360.218,37)	1.270.486,40 (Vj.: 48.350,24)	0 (Vj.: 0)
Verb. aus Lieferungen und Leistungen	259.889,55 (Vj.: 141.749,91)	0 (Vj.: 0)	0 (Vj.: 0)
Verb. geg. verbundenen Unternehmen	0 (Vj.: 0)	9.829.057,15 (Vj.: 8.875.504,86)	0 (Vj.: 0)
Sonstige Verbindlichkeiten	404.227,86 (Vj.: 86.958,94)	2.417.505,62 (Vj.: 350.000,00)	0 (Vj.: 0)
Gesamt	3.529.056,96 (Vj.: 588.927,22)	13.517.049,17 (Vj.: 9.273.855,10)	0 (Vj.: 0)

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind mit Grundschulden auf Grundstücke der Gesellschaft in Höhe von TEUR 580 besichert.

## V. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind **außerordentliche Aufwendungen** in Höhe von TEUR 7 enthalten. Diese betreffen eine Nachhaftung der Komplementärin aus einer Projektgesellschaft.

## VI. 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 18.178 (Vj. TEUR 11.440). Aufgrund der wirtschaftlich stabilen Situation der Unternehmen rechnet die Gesellschaft derzeit nicht mit einer Inanspruchnahme.

## VII. Sonstige Pflichtangaben

### Organmitglieder

Während des ersten Halbjahres gehörten die folgenden Personen dem Vorstand an:

Herr Philipp Pferschy, m.a. hsg, München

Herr Thomas Männel, Dipl.-Betriebswirt, München (ab 01.10.2016)


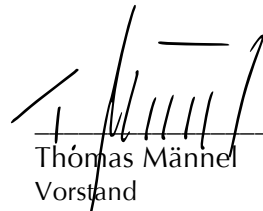
Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an:

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

Herr Alexander Pferschy, Dipl.-Ing., München (stellvertretender Vorsitzender)

Herr Günter Koller, Rechtsanwalt, München.

München, 30.08.2017

  
\_\_\_\_\_  
Philipp Pferschy  
Vorstand  
\_\_\_\_\_  
Thomas Männel  
Vorstand





OASIS II, Stuttgart (Foto: : wilhelmy-fotografie.de)

**GIEAG Immobilien AG**

Oettingenstraße 35

D-80538 München

T +49 89 290516-0

F +49 89 290516-11

[gieag.de](http://gieag.de)

[info@gieag.de](mailto:info@gieag.de)

*Datum der Veröffentlichung: 30. September 2017*