

HV-Bericht GIEAG Immobilien AG

Details zu GIEAG Immobilien AG

WKN:	Straße, Haus-Nr.:	Telefon:	IR Ansprechpartner:
549227	Oettingenstraße 35,	+49 (0)89 / 290516 - 13	Herr Benjamin Johansson
ISIN:	80538 München, Deutschland	Internet: http://www.gieag.de	ir@gieag.de
DE0005492276			

HV-Bericht GIEAG Immobilien AG - Es läuft deutlich besser, als der kollabierte Aktienkurs vermuten lässt

Die GIEAG Immobilien AG hatte für den 8. Juli 2026 zur Hauptversammlung in das Haus der Bayerischen Wirtschaft nach München eingeladen. Etwa 40 Aktionäre und Gäste hatten sich dort eingefunden, darunter Matthias Wahler für GSC Research, um sich über das in der Projektentwicklung, aber auch als Bestandshalter tätige Immobilienunternehmen zu informieren.

Der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Alexander Pferschy eröffnete die Versammlung pünktlich um 10 Uhr und teilte mit, dass der Aufsichtsratsvorsitzende Prof. Christoph Erhardt mit dem Zug hängengeblieben ist und etwa 30 Minuten später ankommen wird. So lange übernehme er als sein Stellvertreter die Versammlungsleitung. Das dritte Aufsichtsratsmitglied Günter Koller war terminlich verhindert und entschuldigt.

Im Folgenden informierte Herr Pferschy über eine personelle Veränderung. Der erst im Januar 2025 in den Vorstand berufene Daniel Argyrakis ist am 11. August 2025 auf eigenen Wunsch wieder ausgeschieden. Seither fungiert Benjamin Johansson als Alleinvorstand.

Weiter teilte er mit, dass auf die Bestellung eines Notars verzichtet wurde, nachdem dies mit Blick auf die übersichtliche Tagesordnung nicht notwendig war. Der Versammlungsleiter wird mit Unterstützung von Rechtsanwalt Dr. Alexander Thomas ein privatschriftliches Protokoll erstellen.

Nach diesen Ausführungen übergab Herr Pferschy das Wort an den Vorstand.

Bericht des Vorstands

Herr Johansson begann mit einigen Ausführungen zum Marktumfeld. Wie er aufzeigte, hat sich der Immobilienmarkt zuletzt stabilisiert, die neuerliche Zinswende nach oben sorgt jedoch erneut für Unsicherheit. Hinzu kommen die schwache konjunkturelle Entwicklung und die geopolitischen Spannungen, was sich insgesamt dämpfend auf die Stimmung auswirkt. In der Breite zeigte die Preisentwicklung im Jahresverlauf dennoch nach oben, am Ende allerdings mit nachlassender Dynamik.

Die GIEAG ist unverändert in den drei Assetklassen Wohnen, Büro und Light Industrial aktiv. Im Bereich Wohnen war, getrieben vor allem von der anhaltenden Wohnraumknappheit und dem Trend hin zu energieeffizienteren Objekten, insbesondere in den großen Städten eine erfreuliche Entwicklung zu verzeichnen. Im Bürobereich stabilisierten sich die Preise, jedoch gibt es weiterhin hohe strukturelle Leerstände, woran sich nach Einschätzung des Vorstands mit dem Trend hin zu mobilem Arbeiten so schnell auch nichts ändern dürfte. Light Industrial ist, getragen insbesondere von der Logistikbranche, nach wie vor eine der gefragtesten Assetklassen. Mit Blick auf die Flächenknappheit eröffnen sich gerade in guten Lagen große Chancen.

Das Portfolio der GIEAG umfasst, wie Herr Johansson im Folgenden aufzeigte, im Süden und in der Mitte Deutschlands elf Objekte im Bestand oder als Assets im Management. Konkret handelt es sich um MayOffice und MayLiving in Stuttgart, Gaggenau I und II, Gerlingen-Work, das Heinzelmann Areal in Reutlingen, der Kirschgarten in Geretsried, das Quartier Works und Quartier Homes in Karlsruhe, die Hermann-Köhl-Straße in Leipheim, oha works in Oberhaching, den Gewerbe- und Logistikpark Schkeuditz bei Leipzig sowie das Finsinger Feld in Ottobrunn.

Im Anschluss berichtete Herr Johansson von den wesentlichen Ereignissen des Geschäftsjahres 2025. Ein Wohnportfolio mit knapp 200 Wohneinheiten und rund 22.350 qm Mietfläche in den rheinland-pfälzischen Gemeinden Speicher und Binsfeld wurde erfolgreich veräußert. Die Liegenschaften hatten sich seit 2017 im Eigentum der GIEAG befunden. Des Weiteren berichtete er von der erfolgreichen Prolongation von Bankdarlehen. Ein Highlight war, dass die Gemeinde Ottobrunn im September 2025 den Satzungsbeschluss für die Projektentwicklung „Finsinger Feld“ erteilt hat, von der sich der Vorstand viel verspricht. Des Weiteren konnten in Karlsruhe neue Partner gewonnen werden, mit denen das Projekt KARLO nun in die Umsetzung gehen kann. Überdies konnte er den erfolgreichen Abschluss der Gespräche zur Refinanzierung des Projekts Gerlingen Work mit einer neuen Kreditlaufzeit bis 2028 vermelden.

Sodann präsentierte Herr Johansson das Zahlenwerk. Der Konzernumsatz ging im Geschäftsjahr 2025 um 16,7 Prozent auf 14,8 (Vorjahr:

17,8) Mio. Euro zurück. Der Rückgang ist auf gezielte Portfolioanpassungen sowie das weiterhin herausfordernde Marktumfeld zurückzuführen und war im Rahmen der strategischen Planung erwartet worden. Die Erlöse aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien verringerten sich auf 9,8 (10,8) Mio. Euro und die Erlöse aus der Vermietung von Wohnimmobilien auf 3,6 (5,4) Mio. Euro. Weitere 1,4 (1,7) Mio. Euro wurden mit dem Abverkauf von Wohnimmobilien und Stellplätzen Erlöst.

Die Gesamtleistung erhöhte sich trotz des rückläufigen Umsatzes auf 46,9 (43,0) Mio. Euro, da korrelierend zu den Projektfortschritten Bestandserhöhungen in Höhe von 18,5 (10,3) Mio. Euro verbucht wurden. Die sonstigen betrieblichen Erträge von 13,5 (14,9) Mio. Euro resultieren vor allem aus dem Verkauf von zwei Bestandsimmobilien im Zuge der Portfolioanpassungen.

Der Materialaufwand ging durch den Baufortschritt bei den Projekten und damit korrelierend zu den Bestandserhöhungen auf 15,8 (5,3) Mio. Euro nach oben. Der Personalaufwand erhöhte sich vor allem bedingt durch ausstehende Tantiemen, die an Gesellschafter zu leisten sind, auf 4,0 (2,6) Mio. Euro. Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf 5,3 (7,6) Mio. Euro resultiert laut Herrn Johansson unter anderem aus niedrigeren Einzelwertberichtigungen und geringeren Rechts- und Beratungskosten.

Das EBIT verringerte sich auf 19,9 (25,6) Mio. Euro, was bezogen auf die Gesamtleistung immer noch einer Marge von 42,5 (59,3) Prozent entspricht. Der Jahresüberschuss erreichte dank eines auf 14,9 (19,7) Mio. Euro stark gesunkenen Zinsaufwands mit 3,85 (3,88) Mio. Euro aber praktisch das Vorjahresniveau. Das Ergebnis je Aktie errechnet sich unverändert mit 0,92 Euro.

Mit dem Jahresüberschuss erhöhte sich das Eigenkapital auf 62,6 (59,1) Mio. Euro. Bei einer auf 352,5 (360,7) Mio. Euro leicht verkürzten Bilanzsumme verbesserte sich die Eigenkapitalquote auf 17,8 (16,4) Prozent, womit sich der Vorstand recht zufrieden zeigte. Zugleich schreitet die Entschuldung weiter voran. Die Finanzschulden insgesamt reduzierten sich auf 269,9 (282,6) Mio. Euro, die Bankverbindlichkeiten auf 229,3 (267,6) Mio. Euro. Die Erlöse aus dem Verkauf von zwei Bestandsimmobilien sowie ein Teil der liquiden Mittel flossen in die Rückführung von Bankdarlehen. Der Cash-Bestand reduzierte sich auf 8,2 (20,7) Mio. Euro.

Herr Johansson sprach auch einige Worte zum Einzelabschluss, der allerdings nur die Holding abbildet und insoweit eine beschränkte Aussagekraft hat. Das Ergebnis wird maßgeblich durch Verwaltungs- und Finanzierungskosten der Holding geprägt, weshalb das Geschäftsjahr 2025 mit einem Fehlbetrag von 2,1 (0,1) Mio. Euro abschloss. Auch auf dieser Basis ist mit Eigenmitteln von 42,4 (44,5) Mio. Euro und einer Eigenkapitalquote von 48,8 (56,7) Prozent aber eine solide Finanzierung gegeben. Die Aktivseite der Bilanz wird, da die AG die Projektgesellschaften intern finanziert, geprägt von den Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 80,8 (70,1) Mio. Euro.

Für die kommenden Jahre zeigte sich der Vorstand recht zuversichtlich. Für 2026 und 2027 erwartet er nachhaltig positive Ergebniseffekte. Die GIEAG profitiert von den diversifizierten Assetklassen, die für stabile Erträge sorgen. Zusätzlich soll bis Ende 2028 durch die Einbindung von Kapitalpartnern ein attraktives Bestandsportfolio mit Fokus auf Cashflow und Ergebnis aufgebaut werden. Geplant ist außerdem, dass die GIEAG verstärkt als Investmentmanager für Dritte tätig ist und dabei die vollständige Wertschöpfungskette vom Marktscreening und Sourcing über Asset- und Property-Management bis hin zu Finanzierung und Verkauf abbildet. Überdies soll die Ertragslage durch ein aktives Bestandsmanagement und Optimierungsmaßnahmen noch weiter verbessert werden.

Allgemeine Aussprache

Als erster sprach wie schon in den Vorjahren Aktionär Dr. Bernhard Marcinowsky. Er hat vor Jahren eine Eigentumswohnung im Projekt in MayLiving in Stuttgart für seine Tochter gekauft und immer wieder die Probleme geschildert, die sich in der Folge ergeben haben und die nach seiner Wahrnehmung allein der GIEAG geschuldet sind. Zu seinem Bedauern hat sich auch nach fünf Jahren noch keine zufriedenstellende Lösung gefunden, was er als Verzögerungs- und Zermürbungstaktik wertete.

In seiner Antwort informierte Herr Johansson, dass die GIEAG mit Dr. Marcinowsky in regelmäßigem Austausch zu diesem Thema steht. Es wurde auch schon ein Ausgleich an die Familie gezahlt. Des Weiteren hat die GIEAG noch einmal einen siebenstelligen Betrag investiert, um das Projekt fertigzustellen, was, das räumte der Vorstand, tatsächlich schon sehr viel Zeit in Anspruch nimmt. Noch gibt es auch keine Einigung zwischen den beauftragten Gutachtern.

Zugleich versicherte Herr Johansson, dass es vorangeht. Es gab Termine mit dem Rechtsvertreter der Hausgemeinschaft und vereinzelt Kunden, bei denen von allen Seiten der Wille zu einem Abschluss der Thematik zu erkennen war. Vorstand und Aufsichtsrat stehen weiterhin fest dazu, dass das Projekt fertiggestellt werden soll und alle Eigentümer ins Grundbuch eingetragen werden können, sobald alle Voraussetzungen erfüllt sind. Eine zeitliche Eingrenzung wagte er jedoch nicht, nachdem dies auch abhängig von Dritten wie den Handwerkern ist.

Die zweite Wortmeldung kam von Volker Deibert, der sich selbst und andere Aktionäre vertrat. Ihn interessierte zunächst, wo die GIEAG in den nächsten Jahren investieren will und welche Renditeerwartungen der Vorstand hat.

Herr Johansson zeigte auf, dass er nach wie vor die Projektentwicklung im Bereich Wohnen in Städten wie München oder Stuttgart als

lukrativ ansieht. Auch der Bereich Light Industrial erscheint ihm vielversprechend. Hier steht zunächst das Projekt in Ottobrunn im Mittelpunkt, das mit der Lage nahe München in Verbindung mit der enormen Größe große Chancen eröffnet. Die GIEAG ist auch offen dafür, Managementleistungen für Dritte zu erbringen, wofür er eine steigende Nachfrage erkennt. Überdies will er den Eigenbestand weiter ausbauen. Derzeit laufen Gespräche mit Kapitalpartnern, die investieren möchten, die selbst aber kein Immobilien-Know-how haben.

Des Weiteren wollte Herr Deibert wissen, ob die Gesellschaft Darlehen an die Großaktionärin oder verbundene Personen ausgereicht hat und wenn ja, zu welchen Konditionen. Dies ist nach Aussage des Vorstands nicht der Fall. Ferner informierte er auf Nachfrage des Aktionärs, dass für konzernintern ausgereichte Darlehen in den letzten Jahren keine Zinsen genommen wurden.

Überrascht zeigte sich Herr Deibert von seiner Meinung nach unerwartet schnellen Ausscheiden von Vorstandsmitglied Daniel Argyrakis. Befragt nach dem Grund informierte Prof. Erhardt, dass auch der Aufsichtsrat überrascht war, als Herr Argyrakis mitgeteilt hat, dass er ein Angebot aus einer anderen Branche erhalten habe, welches er angesichts der schwierigen Rahmenbedingungen in der Immobilienbranche bevorzugen würde. Es gab keine Gehaltsfortzahlung und keine Abfindung, vertragsmäßig hatte Herr Argyrakis aber Anspruch auf anteilige Tantiemen.

Befragt nach den größten Posten innerhalb der Bilanzposition unfertige Erzeugnisse erläuterte Herr Johansson, dass darin die Projektentwicklungen enthalten sind. Primär betrifft dies das Projekt in Ottobrunn, das sich auf 14 Baufelder aufteilt, die jetzt in die Vermarktung gehen. Die Gespräche gestalten sich im aktuellen Umfeld allerdings zäh. Enthalten sind außerdem die Projekte in Reutlingen, Oberhaching und das Quartier Worx in Karlsruhe.

Das zentrale Thema der Wortmeldung von Herrn Deibert war die Aktie, die mittlerweile nicht mehr an der Börse gelistet ist und für die außerbörslich bei Valora nur noch ein Geldkurs von 1,35 Euro und ein Briefkurs von 3,85 Euro aufgerufen werden. Ein Großteil der investierten Aktionäre dürfte nach seiner Einschätzung mit diesem sehr niedrigen Kursniveau höchst unzufrieden sein. Die Aktie notiert damit weit unter dem Buchwert, der sich aus dem Konzerneigenkapital mit 14,90 Euro errechnet. Auch in Relation zum Ergebnis je Aktie von 0,92 Euro sah er tendenziell eine Unterbewertung.

Sehr unzufrieden zeigte sich Herr Deibert vor diesem Hintergrund damit, dass auf die Zahlung einer Dividende komplett verzichtet werden soll, obwohl ein deutlich positives Konzernergebnis erwirtschaftet worden ist und sich in der AG ein enorm hoher Bilanzgewinn von 37,3 Mio. Euro findet. Nach seiner Auffassung müsste damit wenigstens die Mindestdividende gezahlt werden, nachdem dafür gerade einmal 168 Tsd. Euro aufgewendet werden müssten. Insgesamt verlangte er eine Aussage, wie mit den verbliebenen Streubesitzaktionären weiter verfahren werden soll.

Hinsichtlich der unbefriedigenden Aktienkursentwicklung verwies Herr Johansson auf das schwierige Marktumfeld insbesondere in der Immobilienbranche. Die Rahmenbedingungen haben sich in den letzten Jahren bekanntlich massiv verändert. Die Zahlung einer Dividende wäre nach Überzeugung von Vorstand und Aufsichtsrat in einem Umfeld mit wieder steigenden Zinsen und immer höheren Kapitalanforderungen durch die finanzierenden Banken nicht zielführend. Vorstand und Aufsichtsrat erscheint es sinnvoller, das Geld einzubehalten und in die Projektentwicklungen zu investieren.

Herr Pferschy ergänzte, dass seine Familie in den letzten Jahren keine Aktien verkauft, die Kursentwicklung also nicht beeinflusst hat. Tatsächlich ist der Streubesitz sehr gering. Die Familie Pferschy war aber, wie er erinnerte, schon seit dem Börsenlisting mit mehr als 90 Prozent beteiligt. Weiterhin teilte er mit, dass geprüft wird, ob ein Ankaufangebot unterbreitet werden könnte. Aus Sicht der Familie gibt es aber noch steuerliche Themen zu klären. Man sei deshalb bemüht, einen Drittinvestor zu finden, der gegebenenfalls ein Ankaufangebot unterbreitet.

Abstimmungen

Vor Eintritt in die Abstimmungen informierte Prof. Erhardt, der zwischenzeitlich die Versammlungsleitung übernommen hatte, über die aktuelle Präsenz. Auf der Hauptversammlung waren 3.879.841 Aktien vertreten. Bezogen auf das Grundkapital von 4.200.000 Euro, eingeteilt in ebenso viele Aktien, entsprach dies einer Quote von 92,38 Prozent. 14.650 Aktien hält die Gesellschaft im eigenen Bestand.

Alle Beschlüsse, im Einzelnen waren dies der Vortrag des gesamten Bilanzgewinns in Höhe von 37,3 Mio. Euro auf neue Rechnung (TOP 2), die Entlastung von Vorstand (TOP 3) und Aufsichtsrat (TOP 4) sowie die Bestellung der LKC Grünwald GmbH & Co. KG zum Abschlussprüfer (TOP 5), wurden bei jeweils etwas mehr als 9.000 Gegenstimmen mit Zustimmungsquoten über 99,7 Prozent gefasst.

Herr Deibert gab für sich und die von ihm vertretenen Aktionäre Widerspruch zu den Beschlussfassungen zu Protokoll.

Um 12:28 Uhr schloss der Vorsitzende die Versammlung.

Fazit

Bei der GIEAG Immobilien AG läuft es deutlich besser, als der geradezu kollabierte Aktienkurs vermuten lässt. Mit beigetragen zu der sehr schwachen Kursperformance hat sicherlich das Delisting, womit die Aktie jetzt nur noch außerbörslich bei Valora (www.veh.de) gelistet ist. Dort findet nur selten ein Umsatz statt, selbst auf Basis des Briefkurses von 3,85 Euro scheint die Aktien nach den gängigen Kennzahlen aber günstig bewertet zu sein. Das Ergebnis je Aktie errechnet sich in den Jahren 2024 und 2025 jeweils mit 0,92 Euro und der Buchwert beträgt bezogen auf das Konzerneigenkapital 14,90 Euro.

Fraglos gibt es auch Herausforderungen zu bewältigen. Das Marktumfeld gestaltet sich in der Immobilienbranche weiterhin schwierig und speziell in der Projektentwicklung haben sich die Perspektiven mit den wieder steigenden Zinsen erneut eingetrübt. Ein Thema ist sicherlich auch die immer noch hohe Verschuldung, die nur langsam zurückgeführt wird. Die Eigenkapitalquote ist mit 17 Prozent gerade so akzeptabel. Bisher ist es aber immer gelungen, die Kredite zu vernünftigen Konditionen zu prolongieren. Der Zinsaufwand fiel im Geschäftsjahr 2025 sogar niedriger aus.

Ein Pluspunkt ist zweifellos die breite Aufstellung der GIEAG über die drei Assetklassen Wohnen, Büro und Light Industrial. Zudem ist die Gesellschaft nicht nur in der Projektentwicklung, sondern auch als Bestandhalter aktiv, was zusätzliche Stabilität verleiht. Anleger, die sich vom außerbörslichen Handel in Verbindung mit einem Streubesitz von nur rund 6 Prozent nicht abschrecken lassen, könnten durchaus über ein Investment nachdenken. Offenbar gibt es auch Überlegungen, ein Rückkaufangebot zu unterbreiten, was sicherlich weit über dem aktuellen Kurs angesiedelt sein müsste, um zumindest annähernd einen fairen Wert abzubilden.

Kontaktadresse

GIEAG Immobilien AG
Oettingenstraße 35
D-80538 München

Tel.: +49 (0)89 / 290 516-13

Internet: www.gieag.de

Ansprechpartner Investor Relations

Benjamin Johansson, Alleinvorstand

E-Mail: ir@gieag.de

Hinweis: Der Verfasser ist Aktionär der beschriebenen Gesellschaft.

Veröffentlichungsdatum: 14.07.2026 - 13:14

Redakteur: mwa