

Offenlegungsexemplar

**Konzernabschluss  
zum 31. Dezember 2024**

GuN Holding GmbH & Co. KG

**GuN Holding GmbH & Co. KG, Hamburg**  
**Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024**

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Aktiva</b>				<b>Passiva</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	10.609.980,07	115.002,10	20.000,00	20.000,00
2. Geschäfts- oder Firmenwert	16.880.844,91	5.610,53	41.174.583,45	42.772.044,89
3. Geleistete Anzahlungen	175.591,50	0,00	169.087,461,70	151.164.176,34
II. Sachanlagen			8.773.299,63	8.039.716,74
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	38.980.501,16	8.036,14	219.055.344,78	201.995.937,97
2. Technische Anlagen und Maschinen	42.361.534,03	17.788.706,86	1.176.548,78	960.809,75
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.552.158,55	4.627.974,88	19.699.979,43	15.944.269,21
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	14.940.427,43	33.713.515,67	38.744.635,27	40.285.204,34
III. Finanzanlagen			58.444.614,70	56.229.473,55
1. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	11.175.638,17	3.119.965,36	479.820.478,57	622.113.771,54
2. Beteiligungen	14.702.299,88	9.577.837,80	45.335.949,22	53.137.128,52
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	32.866.591,67	33.699.997,36	9.627.169,19	5.189.339,57
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	16.910.478,22	7.533.374,53	17.411.528,94	18.943.636,00
5. Sonstige Ausleihungen	53.789,04	400.789,04	182.352.812,05	116.781.424,41
6. Geleistete Anzahlungen	0,00	383.247,35	734.547.937,97	816.165.300,04
<b>B. Umlaufvermögen</b>	<u>204.209.834,63</u>	<u>110.974.057,62</u>	<u>275.913,24</u>	<u>742.604,14</u>
I. Vorräte				
1. Unfertige Erzeugnisse, Unfertige Leistungen	211.907.803,74	531.795.373,08	3.342.970,12	1.298.305,97
2. Fertige Erzeugnisse	384.603.967,10	287.543.019,74		
3. Geleistete Anzahlungen	490.281,32	57.012.765,00		
4. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	-3.695.390,54	-143.552.837,10		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	39.301.620,66	51.606.039,46		
2. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	18.703.999,39	11.056.747,68		
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	18.553.112,44	23.780.442,71		
4. Forderungen gegen Gesellschafter	3.520.000,00	1.032.000,00		
5. Sonstige Vermögensgegenstände	27.265.122,21	21.085.446,88		
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>108.889.804,14</u>	<u>121.150.144,07</u>	<u>3.821.375,28</u>	<u>960.809,75</u>
	809.540.320,46	962.509.141,52	87.857,00	87.857,00
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	2.567.820,50	3.821.375,28		
<b>D. Aktive latente Steuern</b>	525.354,00	87.857,00		
	<u>1.016.843.329,59</u>	<u>1.077.392.431,42</u>	<u>1.016.843.329,59</u>	<u>1.077.392.431,42</u>

**GuN Holding GmbH & Co. KG, Hamburg**

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	634.491.086,01	197.329.742,92
2. Verminderung oder Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-180.508.564,49	107.169.734,13
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	557.688,75	544.817,18
4. Sonstige betriebliche Erträge	24.545.414,85	11.076.588,18
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-1.432.416,36	-139.133,75
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-276.978.625,20	-228.498.460,75
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-55.022.007,32	-45.653.077,34
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-8.461.064,64	-7.047.261,52
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-7.401.088,69	-3.964.258,51
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-322.711,39	-13.793.505,45
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-60.733.273,71	-59.463.544,01
9. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	797.552,00	-867.613,11
10. Erträge aus Beteiligungen	432.908,67	1.924.917,19
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	3.262.960,74	11.061.262,69
12. Aufwendungen aus Beteiligungen	0,00	-12.853,64
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.273.033,21	976.502,70
14. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-2.179.624,09	-11.392.055,39
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-41.648.912,16	-37.914.032,37
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-12.926.084,74	-5.262.285,99
17. Ergebnis nach Steuern	18.746.271,44	-83.924.516,84
18. Sonstige Steuern	-479.990,37	544.330,41
19. Konzernjahresüberschuss/Vorjahr: -fehlbetrag	18.266.281,07	-83.380.186,43
20. Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Verluste/Gewinne	-1.168.993,40	3.631.212,75
21. Konzernjahresüberschuss/Vorjahr: -fehlbetrag, der dem Mutterunternehmen zuzurechnen ist	17.097.287,67	-79.748.973,68

	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 1.1.2024 EUR	Zugänge EUR	Umbuchungen EUR	Zugänge aus Erstkonsolidierungen EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.2024 EUR	Stand 31.12.2023 EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	862.444,16	78.717,08	0,00	11.670.626,65	206.533,04	12.805.454,85	1.231.075,34	183.042,62	1.805.474,78	10.609.980,07
2. Geschäfts- oder Firmenwert	4.904.088,24	3.501,98	0,00	18.750.260,42	0,00	23.857.890,64	1.878.526,02	0,00	6.777.005,73	16.880.844,91
3. Geleistete Anzahlungen	5.866.532,40	82.219,06	0,00	30.598.676,57	206.533,04	36.338.896,99	3.109.600,36	183.042,62	8.672.480,51	27.666.416,48
	15.172,19	39.756.441,21 (1)	0,00	0,00	0,00	39.771.613,40	7.136,05	783.976,19	0,00	791.112,24
	19.153.489,58	2.098.756,09	24.560.257,57	0,00	0,00	45.813.483,24	1.364.762,72	2.087.187,75	3.451.950,47	42.361.534,03
	10.500.720,84	906.714,10	0,00	490.303,72	170.361,81	11.730.376,85	5.872.745,96	1.370.226,61	64.757,53	7.778.217,04
	34.502.618,73	6.044.340,20	-24.560.257,57	0,00	1.011.285,22	14.975.416,14	789.103,06	50.092,76	804.207,13	14.940.827,43
	64.171.981,34	48.810.251,60	0,00	490.303,72	1.181.647,03	112.200.889,53	8.033.747,79	4.291.485,33	11.456.269,46	100.834.621,17
	3.119.965,36	8.153.817,81	0,00	0,00	98.145,00	11.175.638,17	0,00	0,00	0,00	11.175.638,17
	10.770.730,93	5.948.736,03	0,00	0,00	824.273,95	15.865.193,01	1.192.893,13	0,00	1.192.893,13	14.702.299,88
	47.967.237,53	1.511.218,40	0,00	0,00	165.000,00	49.313.455,93	14.267.240,17	2.179.624,09	0,00	16.446.864,26
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	7.533.374,53	11.025.272,19	0,00	0,00	1.648.168,50	16.910.478,22	0,00	0,00	0,00	16.910.478,22
	400.789,04	53.789,04	0,00	0,00	400.789,04	53.789,04	0,00	0,00	0,00	53.789,04
	363.247,35	0,00	0,00	0,00	363.247,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	70.175.344,74	26.692.833,47	0,00	0,00	3.519.623,94	53.348.954,37	15.460.133,30	0,00	17.639.757,39	75.708.796,98
	140.213.856,48	75.586.304,13	0,00	31.096.982,29	4.907.803,91	241.978.340,99	29.239.800,86	1.052.007,28	37.768.506,36	204.209.834,63

1) Im Berichtsjahr wurden Wohnmobilen (TEUR 39.795) zur langfristigen Nutzung von den fertigen Erzeugnissen in das Anlagevermögen umgegliedert.

2) Im Vorjahr wurden PV-Anlagen (TEUR 17.340) in der Position „Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ ausgewiesen. Ab dem Geschäftsjahr 2024 werden die Photovoltaikanlagen in der Position „Technische Anlagen und Maschinen“ mit TEUR 41.871 ausgewiesen. Der Vorjahresausweis wurde entsprechend angepasst.

## GuN Holding GmbH & Co. KG

### Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2024

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	TEUR	TEUR
Konzernjahresergebnis einschließlich Ergebnisanteile anderer Gesellschafter	18.266	-83.380
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	9.581	15.357
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-2.725	3.787
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-4.184	46.900
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	36.208	-157.162
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-84.748	20.410
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	39.376	36.938
+/- Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-798	866
- Sonstige Beteiligungserträge	-3.696	-12.985
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	12.926	5.262
-/+ Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-10.117	-5.912
<b>= Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>10.089</b>	<b>-129.919</b>
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-82	-420
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	313	93
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-9.054	-17.199
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	3.519	12.128
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-26.697	-11.351
- Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	-54	0
+ Erhaltene Zinsen	1.213	105
+ Erhaltene Dividenden und Erträge aus Wertpapieren	3.545	12.985
<b>= Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-27.297</b>	<b>-3.659</b>
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	21	0
- Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an andere Gesellschafter	-435	0
+ Auszahlungen für die Rückführung von Gesellschafterdarlehen	-4.720	-2.432
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	180.152	245.288
- Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-136.112	-112.688
- Gezahlte Zinsen	-33.165	-29.214
<b>= Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>5.742</b>	<b>100.954</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	-11.466	-32.623
+/- Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	-794	-2.094
Finanzmittelfonds am 1. Januar	121.150	155.867
<b>Finanzmittelfonds am 31. Dezember</b>	<b>108.890</b>	<b>121.150</b>
<b>Der Finanzmittelbestand enthält folgende Posten</b>		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	108.890	121.150
<b>Finanzmittelbestand am 31. Dezember</b>	<b>108.890</b>	<b>121.150</b>

## GuN Holding GmbH &amp; Co. KG, Hamburg

## Konzernkapitalisierungsplan zum 31. Dezember 2024

	Eigenkapital des Mutterunternehmens			Nicht beherrschende Anteile			Konzernkapital		
	Erwirtschaftetes Konzernkapital			Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne/Verluste			Summe		
Kapitalanteile der Kommanditisten	Sonstige Rücklagen	Bilanzgewinn	Eigenkapitaldifferenz aus der Währungs-Umrechnung	Summe	beherrschende Anteile vor Jahresergebnis	Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne/Verluste	Summe	Summe	Summe
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
20.000,00	42.772.044,89	151.869.871,98	-705.695,64	151.164.176,34	-8.638.030,83	16.677.747,57	8.039.716,74	201.995.937,97	
0,00	0,00	17.097.287,67	0,00	17.097.287,67	0,00	1.168.993,40	1.168.993,40	18.266.281,07	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	-1.597.461,44	1.597.461,44	0,00	1.597.461,44	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	21.111,33	-792.575,08	-771.463,75	-435.410,51	0,00	-435.410,51	-1.206.874,26	
20.000,00	41.174.583,45	170.585.732,42	-1.498.270,72	169.087.461,70	-9.073.441,34	17.846.740,97	8.773.299,63	219.055.344,78	

Stand zum 1. Januar 2024  
 Konzernjahresüberschuss  
 Gutschrift auf Gesellschafterkonten im Fremdkapital  
 Veränderung der Rücklagen  
 Sonstige Veränderungen  
 Stand zum 31. Dezember 2024

## Konzernkapitalisierungsplan zum 31. Dezember 2023

	Eigenkapital des Mutterunternehmens			Nicht beherrschende Anteile			Konzernkapital		
	Erwirtschaftetes Konzernkapital			Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne/Verluste			Summe		
Kapitalanteile der Kommanditisten	Sonstige Rücklagen	Bilanzgewinn	Eigenkapitaldifferenz aus der Währungs-Umrechnung	Summe	beherrschende Anteile vor Jahresergebnis	Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne/Verluste	Summe	Summe	Summe
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
20.000,00	45.000.000,00	229.857.156,99 <sup>*</sup>	1.388.457,52	231.245.614,51	-8.383.952,83	20.308.960,32	11.925.007,49	288.190.622,00	
0,00	0,00	-79.748.973,68	0,00	-79.748.973,68	0,00	-3.631.212,75	-3.631.212,75	-83.380.186,43	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	-2.227.955,11	2.227.955,11	0,00	2.227.955,11	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	-466.266,44	-2.094.153,16	-2.560.419,60	-254.078,00	0,00	-254.078,00	-2.814.497,60	
20.000,00	42.772.044,89	151.869.871,98	-705.695,64	151.164.176,34	-8.638.030,83	16.677.747,57	8.039.716,74	201.995.937,97	

Stand zum 1. Januar 2023  
 Konzernjahresfehlbetrag  
 Gutschrift auf Gesellschafterkonten im Fremdkapital  
 Zuführung zu den Rücklagen  
 Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter  
 Sonstige Veränderungen  
 Stand zum 31. Dezember 2023

\* Es erfolgte eine Anpassung des Gewinnvortrags im Zusammenhang mit der Ungliederung von Konzerninterim erhaltenen Anzahlungen von EUR 967.600,00 sowie im Zusammenhang mit Umgliederungen von Anlagevermögen in das Umlaufvermögen von EUR 1.119.468,15.

**GuN Holding GmbH & Co. KG, Hamburg**  
**Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024**

**A. Allgemeine Erläuterungen**

Die GuN Holding GmbH & Co. KG, Hamburg (im Folgenden auch „Gesellschaft“ bzw. „GuN Holding“ und in Zusammenhang mit ihren Tochterunternehmen und Anteilen an assoziierten Unternehmen sowie quotal einbezogenen Unternehmen „GuK-Gruppe“ genannt) ist eine in Deutschland ansässige Personenhandelsgesellschaft, mit Sitz in der Versmannstraße 2 in 20457 Hamburg. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nummer HRA 113729 eingetragen und die Muttergesellschaft des Konzerns.

Der Gegenstand der GuK-Gruppe umfasst die Entwicklung von Immobilien verschiedener Assetklassen, die umfassende Erbringung immobilienpezifischer Dienstleistungen für Dritte und das Halten und Verwalten eigener Immobilienobjektgesellschaften.

**B. Grundlagen des Konzernabschlusses**

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 wurde unter Beachtung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Die Bilanz ist gemäß § 266 HGB und die Gewinn- und Verlustrechnung gemäß § 275 Abs. 2 HGB (Gesamtkostenverfahren) gegliedert. Der Konzernabschluss wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung (Going Concern) aufgestellt.

Angaben, die wahlweise in der Bilanz oder im Anhang gemacht werden können, sind insgesamt im Anhang aufgeführt. Darüber hinaus werden zwecks Erhöhung der Klarheit und Übersichtlichkeit des Konzernabschlusses alle Davon-Vermerke der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung in den Anhang übernommen.

Der nach diesen Grundsätzen aufgestellte Konzernabschluss ist aus dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 der Muttergesellschaft und den Jahresabschlüssen zum 31. Dezember 2024 der einbezogenen Tochtergesellschaften sowie der assoziierten Unternehmen entwickelt worden. Der Konsolidierung haben wir die von den einbezogenen Gesellschaften nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellten Jahresabschlüsse zum 31. Dezember 2024 zugrunde gelegt.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Der Konzernabschluss wurde in Euro (EUR) aufgestellt. Soweit nicht gesondert vermerkt, werden alle Beträge in EUR angegeben.

## C. Angaben zum Konsolidierungskreis und zu den Konsolidierungsgrundsätzen

### I. Konsolidierungskreis / Veränderungen im Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben der GuN Holding GmbH & Co. KG in- und ausländische Tochterunternehmen einbezogen, die – direkt oder indirekt – von der GuN Holding GmbH & Co. KG beherrscht werden.

Einschließlich der GuN Holding GmbH & Co. KG gehören insgesamt 131 (Vorjahr: 121) inländische und 47 (Vorjahr: 42) ausländische Unternehmen zum Kreis der vollkonsolidierten Konzernunternehmen. Darüber hinaus werden 7 (Vorjahr: 8) inländische und 5 (Vorjahr: 5) ausländische Unternehmen nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Zudem wird, wie im Vorjahr, ein Unternehmen quotaal konsolidiert. Eine Übersicht über den Anteilsbesitz ergibt sich aus der folgenden Darstellung:

#### 1. Vollkonsolidierung

	Sitz der Gesellschaft	Beteiligung in %
<b>a) Inländische Tochtergesellschaften</b>		
GuN Holding GmbH & Co. KG (Mutterunternehmen) <sup>1)</sup>	Hamburg	
GARBE Capital & Strategy GmbH <sup>2)</sup> (vormals: Institutional Capital GmbH)	Hamburg	100,00
GARBE Capital & Strategy Deutschland GmbH <sup>2)</sup> (vormals: Institutional Capital Deutschland GmbH)	Hamburg	100,00
GARBE Institutional Capital Verwaltungs GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	100,00
GARBE Institutional Capital Management GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Hamburg	99,90
GARBE.LAB Potsdam GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	100,00
GARBE Institutional Capital Investment GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Hamburg	99,90
GRR GARBE Retail Real Estate GmbH <sup>2)</sup>	Nürnberg	100,00
GRR Funds GmbH <sup>2)</sup>	Nürnberg	100,00
Fontenay Management GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	100,00
Fontenay Living GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	100,00
GuN Investment GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	100,00
GARBE Capital & Strategy Beteiligungs I GmbH <sup>2)</sup> (vormals: GuN Investment Beteiligungs I GmbH)	Hamburg	100,00
GuN Investment Beteiligungs II GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	100,00
GuN Investment Beteiligungs III GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	100,00
GuN Investment Beteiligungs IV GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	100,00
GuN Investment Beteiligungs V GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	100,00
GuN Investment Beteiligungs VI GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	100,00
GuN Engineering GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	100,00
METROPLAN Eastern Europe GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	100,00
METROPLAN Construction Management GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	100,00
Erste CAVENTES Beteiligungs GmbH i.L. <sup>2)</sup>	Hamburg	100,00
Ekiden Ventures GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	60,00
GuN Investment Beteiligungs VII GmbH <sup>2)</sup> (vormals: CAVENTES Verwaltungsgesellschaft mbH)	Hamburg	100,00
GuN Investment Beteiligungs VIII GmbH & Co. KG <sup>1)</sup> (vormals: CAVENTES Kapitalverwaltung GmbH & Co. KG)	Hamburg	100,00
Garbe Infrastructure GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	100,00
GARBE Renewable Energy – GREEN GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	100,00
Power Asset Core Energy GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	100,00
PACE Photovoltaik 1 GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	100,00
PACE Photovoltaik 2 GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	100,00
PACE Photovoltaik 3 GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	100,00
GARBE PV 1 Verwaltungs GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	100,00
GARBE PV 1 GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Hamburg	100,00
GuNHA Investoren GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Hamburg	60,00
GuNHA Investoren Management GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	60,00
Garbe Immobilien-Projekte GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	100,00

Garbe Wohnbau Beteiligungs GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	94,00
Garbe Wohnprojekte GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	94,00
Grundstücksgesellschaft Waldquartier mbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Hamburg	93,06
Garbe Düsseldorf GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Hamburg	88,36
Garbe Bonn 5 GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Hamburg	93,06
Garbe Berlin GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Hamburg	93,06
Garbe CTH 1 GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Hamburg	93,06
Garbe VES 1 GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Hamburg	93,06
Garbe VES 2 GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Hamburg	94,00
Garbe VES 3 GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Hamburg	93,06
Garbe PER GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Hamburg	93,06
Garbe Berlin 2 GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Hamburg	93,06
Garbe KOB 1 GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Hamburg	94,00
Garbe KOB 2 GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Hamburg	94,00
Garbe WSH GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Hamburg	93,06
Garbe BFL GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Hamburg	93,06
Garbe Düsseldorf 2 GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Hamburg	93,06
Garbe MFW GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	94,00
Garbe LLS GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Hamburg	93,06
Garbe Marktplatz der Manufakturen GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Hamburg	93,06
Verwaltungsgesellschaft LEA mbH <sup>2)</sup>	Hamburg	94,00
Garbe Projektentwicklung Nord-Deutschland GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	94,00
Garbe Projektentwicklung NRW GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	94,00
Beteiligungsgesellschaft LEA GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Hamburg	93,06
Grundstücksgesellschaft LEA GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Hamburg	93,06
Beteiligungsgesellschaft The Heart GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Hamburg	84,51
Verwaltungsgesellschaft The Heart GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	94,00
Beteiligungsgesellschaft Stüttgenweg GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Hamburg	84,51
Verwaltungsgesellschaft Stüttgenweg GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	94,00
Grundstücksgesellschaft The Heart GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Hamburg	84,51
Grundstücksgesellschaft Stüttgenweg GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Hamburg	84,51
Garbe Comfort Living GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Hamburg	93,06
Garbe Commercial Living GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	94,00
Garbe Commercial Living Projektentwicklung GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	100,00
Garbe Fünfte Commercial Living GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Hamburg	56,40
Garbe Sechste Commercial Living GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Hamburg	94,00
Garbe Siebte Commercial Living GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Hamburg	94,00
GARBE Reside Verwaltungs GmbH <sup>2)</sup> (vormals: DE52 Logimac GmbH)	Hamburg	100,00
GARBE Reside Invest GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Hamburg	100,00
GARBE Reside Fondsmanagement GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Hamburg	100,00
Garbe Immobilien 2 GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Hamburg	100,00
Garbe Industrial Real Estate GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	93,21
LOGIMAC Logistic Grundbesitz Verwaltungs GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	93,21
Garbe Logistic Center Development GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	93,21
Dritte Hamburger Immobilien Abwicklungs GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	93,21
Zweihundsechzigste LOGIMAC Logistic Grundbesitz GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Hamburg	93,21
Garbe Logistic Fondsmanagement GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Hamburg	93,12
Logistikpark Rade GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Hamburg	87,62
Achtundsechzigste LOGIMAC Logistic Grundbesitz GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	92,23
Vierundsiebzigste LOGIMAC Logistic Grundbesitz GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	93,21
Neunundsiebzigste LOGIMAC Logistic Grundbesitz GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	93,21
Zweiundachtzigste LOGIMAC Logistic Grundbesitz GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	93,21
Achtundachtzigste LOGIMAC Logistic Grundbesitz GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	56,14
ZWISCHENHOLDING LOGIMAC Logistic Grundbesitz GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	93,21
Fünfundneunzigste LOGIMAC Logistic Grundbesitz GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	93,21
Sechsunneunzigste LOGIMAC Logistic Grundbesitz GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	83,80
GARBE IRE Investment GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	93,22
DE 3 Logimac GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	92,16
DE 6 Logimac GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	93,22
DE 7 Logimac GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	93,22
DE 9 Logimac GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	92,16
DE 16 Logimac GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	92,16
DE 18 Logimac GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	93,22
DE 20 Logimac GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	93,22
DE 21 Logimac GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	93,22
DE 22 Logimac GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	93,22

DE 23 Logimac GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	93,22
DE 24 Logimac GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	93,22
DE 28 Logimac GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	93,22
DE 30 Logimac GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	93,22
DE 33 Logimac GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	93,22
DE 36 Logimac GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	93,22
DE 37 Logimac GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	93,22
DE 39 Logimac GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	93,22
DE 40 Logimac GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	93,22
DE 41 Logimac GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	93,22
DE 42 Logimac GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	93,22
DE 43 Logimac GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	93,22
DE 44 Logimac GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	93,22
DE 45 Logimac GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	93,22
GARBE Regeneration GmbH <sup>2)</sup> (vormals: DE 46 Logimac GmbH)	Hamburg	93,22
DE 49 Logimac GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	93,22
GARBE Industrial Real Estate Logistics Management GmbH <sup>2)</sup> (vormals: DE 50 Logimac GmbH)	Hamburg	93,22
GARBE Industrial Real Estate Eastern Europe Holding GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	93,22
GARBE Insite GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	93,21
GARBE Industrial Real Estate Logistics International Holding GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Hamburg	93,21
GARBE Industrial Real Estate Logistics GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Hamburg	93,21
DE 51 Logimac GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	93,22
DE 53 Logimac GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	93,22
DE 54 Logimac GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	93,22
DE 55 Logimac GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	93,22
DE 56 Logimac GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	93,22
DE 57 Logimac GmbH <sup>2)</sup>	Hamburg	93,22
HN2 GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Hamburg	93,21

<sup>1)</sup> Inanspruchnahme § 264 b HGB betreffend Befreiung von der Aufstellung, Prüfung sowie der Offenlegung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes zum 31.12.2024

<sup>2)</sup> Inanspruchnahme § 264 Abs. 3 HGB betreffend Befreiung von der Aufstellung, Prüfung sowie der Offenlegung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes zum 31.12.2024

	Sitz der Gesellschaft	Beteiligung in %
<b>b) Ausländische Tochtergesellschaften</b>		
GARBE Institutional Capital Netherlands B.V.	Amsterdam, Niederlande	100,00
GARBE Institutional Capital CEE s.r.o.	Prag, Tschechien	100,00
GARBE Institutional Capital United Kingdom Ltd.	London, Großbritannien	100,00
GARBE Institutional Capital Spain S.L.	Madrid, Spanien	100,00
GALVAN Capital S.L.	Madrid, Spanien	100,00
GARBE Residential Spain La Marina SL	Madrid, Spanien	100,00
GARBE Institutional Capital Italy S.r.l.	Mailand, Italien	100,00
Maksik Aid s.r.o.	Prag, Tschechien	100,00
GARBE CAPITAL & STRATEGY ASIA PTE. LTD.	Singapur, Asien	100,00
Garbe Logistic Management Company S.à r.l.	Luxemburg, Luxemburg	83,52
SK2 Logimac s.r.o.	Bratislava, Slowakei	93,22
SK3 Logimac s.r.o.	Bratislava, Slowakei	93,22
SK5 Logimac s.r.o.	Bratislava, Slowakei	93,22

SK6 Logimac s.r.o.	Bratislava, Slowakei	93,22
NL1 Logimac B.V.	Amsterdam, Niederlande	93,22
NL2 Logimac B.V.	Amsterdam, Niederlande	93,22
NL3 Logimac B.V.	Amsterdam, Niederlande	93,22
NL4 Logimac B.V.	Amsterdam, Niederlande	93,22
PL1 Logimac sp. z.o.o.	Wroclaw, Polen	93,22
CZ1-IH Logimac s.r.o.	Prag, Tschechien	93,22
CZ2-IH II Logimac s.r.o.	Prag, Tschechien	74,57
CZ3-IH Logimac s.r.o.	Prag, Tschechien	93,22
CZ3 Logimac s.r.o.	Prag, Tschechien	93,22
CZ4 Logimac s.r.o.	Prag, Tschechien	93,22
CZ6 Logimac s.r.o.	Prag, Tschechien	93,22
IT2 Logimac s.r.l.	Mailand, Italien	93,22
Garbe Industrial Real Estate Slovakia s.r.o.	Bratislava, Slowakei	93,22
GARBE Industrial Real Estate Netherlands B.V.	Amsterdam, Niederlande	93,21
GARBE Industrial Real Estate France SAS	Paris, Frankreich	93,21
GARBE Industrial Real Estate Italy S.r.l.	Mailand, Italien	93,21
GARBE Industrial Real Estate Spain SL	Madrid, Spanien	93,21
GARBE Industrial Real Estate Austria GmbH	Wien, Österreich	93,21
GARBE Industrial Real Estate United Kingdom Ltd.	London, Großbritannien	93,21
GARBE Industrial Real Estate Poland sp.z.o.o.	Wroclaw, Polen	93,22
GARBE Industrial Real Estate Czech Republic s.r.o.	Prag, Tschechien	93,22
ES-IHI Logimac S.L. (vormals: Rochester Capital Group S.L.)	Madrid, Spanien	93,22
ES1 Numancia Investment S.L. (vormals: Nicodemus Capital S.L.)	Madrid, Spanien	93,22
ES2 Logimac S.L.	Madrid, Spanien	93,22
ES3 Logimac S.L.	Madrid, Spanien	93,22
GARBE IRE Investment Luxembourg S.a.r.l.	Luxemburg, Luxemburg	93,22
GARBE Industrial Real Estate Netherlands Developments 1 B.V.	Amsterdam, Niederlande	93,22
S.C. Czech AHB, s.r.o.	Prag, Tschechien	93,22
S.C. Czech AHC, s.r.o.	Prag, Tschechien	93,22
Metroplan Polska Sp. z. o. o.	Wroclaw, Wars chau/Polen	70,00
GuN Investment Luxembourg S.à r.l.	Luxemburg, Luxemburg	100,00
GARBE LEAD Real Estate S.A.	Luxemburg, Luxemburg	100,00
GuN Investment Beteiligungs IV Luxembourg S.à r.l.	Luxemburg, Luxemburg	100,00

	<u>Sitz der Gesellschaft</u>	<u>Beteiligung in %</u>
<b>2. Quotal konsolidierte Unternehmen</b>		
LCM Logistic Center Management GmbH	Hamburg	46,61
	<u>Sitz der Gesellschaft</u>	<u>Beteiligung in %</u>
<b>3. Nach der Equity-Methode einbezogene Unternehmen</b>		
Vastgoed Eta West (Huizen) II B.V.	Amsterdam, Niederlande	33,00
Vastgoed Eta West (Monumenten) B.V.	Amsterdam, Niederlande	33,00
Vastgoed Eta West (Gold) B.V.	Amsterdam, Niederlande	33,00
Vastgoed Eta West (Platinum) II B.V.	Amsterdam, Niederlande	33,00
GIANT Growth Asset Net-Income Trust Joint Venture GmbH & Co. KG	Hamburg	30,74
Verwaltungsgesellschaft Hongkongstraße mbH	Hamburg	49,00
Grundstücksgesellschaft Holsteinischer Kamp 24 mbH & Co. KG	Hamburg	49,00
Verwaltungsgesellschaft Holsteinischer Kamp 24 mbH	Hamburg	49,00
NDC-Garbe Data Centers Europe GmbH	Hamburg	46,61
HN1 GmbH	Paderborn	46,61
Eurovia 15. Projekt GmbH & Co. KG	Gelsenkirchen	46,61
Cöoperatie Mariehoeve U.A.	Amsterdam, Niederlande	50,00
	<u>Sitz der Gesellschaft</u>	<u>Beteiligung in %</u>
<b>4. Nicht einbezogene Unternehmen (§ 296 Abs. 2 HGB, § 311 Abs. 2 HGB)</b>		
<b><u>Inland</u></b>		
Projektgesellschaft Marie mbH i.L.	München	82,96
DE1 Logimac GmbH	Hamburg	27,94
DE5 Logimac GmbH	Hamburg	41,90
DE10 Logimac GmbH	Hamburg	41,85
DE14 Logimac GmbH	Hamburg	46,61
DE15 Logimac GmbH	Hamburg	27,94
DE29 Logimac GmbH	Hamburg	41,85
<b><u>Ausland</u></b>		
GARBE Fund Management S.à r.l.	Luxemburg, Luxemburg	93,21
SK4 Logimac s.r.o.	Slowakei/Bratis lava	26,10
FR2 Logimac SAS	Paris, Frankreich	23,30

Auf die Einbeziehung dieser Unternehmen wurde gemäß § 296 Abs. 2 HGB verzichtet, da sie zusammen für die Verpflichtung, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu vermitteln, von untergeordneter Bedeutung sind.

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2024 erstmalig als vollkonsolidierte Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen:

	<u>Sitz der Gesellschaft</u>
GRR GARBE Retail Real Estate GmbH	Nürnberg
GRR Funds GmbH	Nürnberg
GARBE PV 1 Verwaltungs GmbH	Hamburg
GARBE PV 1 GmbH & Co. KG	Hamburg
Garbe Commercial Living GmbH	Hamburg
Garbe Commercial Living Projektentwicklung GmbH	Hamburg
Garbe Fünfte Commercial Living GmbH & Co. KG	Hamburg
Garbe Sechste Commercial Living GmbH & Co. KG	Hamburg
Garbe Siebte Commercial Living GmbH & Co. KG	Hamburg
GARBE Reside Verwaltungs GmbH <sup>2)</sup> (vormals: DE52 Logimac GmbH)	Hamburg
GARBE Reside Invest GmbH & Co. KG	Hamburg
GARBE Reside Fondsmanagement GmbH & Co. KG	Hamburg
Garbe Immobilien 2 GmbH & Co. KG	Hamburg
DE 45 Logimac GmbH	Hamburg
DE 51 Logimac GmbH	Hamburg
DE 53 Logimac GmbH	Hamburg
DE 54 Logimac GmbH	Hamburg
DE 55 Logimac GmbH	Hamburg
DE 56 Logimac GmbH	Hamburg
DE 57 Logimac GmbH	Hamburg
GARBE Insite GmbH	Hamburg
GARBE Industrial Real Estate Logistics International Holding GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Hamburg
GARBE Industrial Real Estate Logistics GmbH & Co. KG	Hamburg
GARBE CAPITAL & STRATEGY ASIA PTE. LTD.	Singapur, Asien
ES2 Logimac S.L.	Madrid, Spanien
ES3 Logimac S.L.	Madrid, Spanien
Garbe IRE Investment Luxembourg S.a.r.l.	Luxemburg, Luxemburg
GARBE Industrial Real Estate Netherlands Developments 1 B.V.	Amsterdam, Niederlande
SC Czech AHB, s.r.o.	Prag, Tschechien
SC Czech AHC, s.r.o.	Prag, Tschechien

Im Rahmen der Neubewertung der Vermögensgegenstände und Schulden der GRR GARBE Retail Real Estate GmbH wurden stille Reserven aus Asset Management Verträgen in Höhe von TEUR 11.474 aufgedeckt. Durch die Aufdeckung der stillen Reserven war die Bildung von passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 3.703 geboten. Im Rahmen der Aufrechnung des Beteiligungsbuchwertes der GRR GARBE Retail Real Estate GmbH mit dem neubewerteten Eigenkapital ergab sich zusätzlich ein Geschäfts- bzw. Firmenwert in Höhe von TEUR 18.750. Die aktivierten Asset Management Verträge werden linear über die jeweils individuellen voraussichtlichen durchschnittlichen Vertragslaufzeiten von 3 bis 15 Jahren abgeschrieben. Der Geschäfts- bzw. Firmenwert wird linear über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben.

Durch die Erstkonsolidierung der GRR GARBE Retail Real Estate GmbH zum 2. Januar 2024 ergaben sich wesentliche Veränderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Neben den oben beschriebenen Effekten auf das Anlagevermögen des Konzerns sowie der passiven latenten

Steuern ergab sich ein weiterer wesentlicher Effekt im Bereich der sonstigen Verbindlichkeiten bedingt durch eine Stundung eines Teils des Kaufpreises für den Anteilswerb in Höhe von TEUR 25.040.

Aus der Erstkonsolidierung der anderen vorgenannten Gesellschaften im Geschäftsjahr 2024 ergaben sich keine wesentlichen Veränderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Insbesondere ergaben sich keine wesentlichen Geschäfts- oder Firmenwerte.

Die Vergleichbarkeit zum Vorjahr ist unter Berücksichtigung der vorgenannten Veränderungen im Konsolidierungskreis gegeben.

Des Weiteren wurden im Geschäftsjahr 2024 folgende Gesellschaften entkonsolidiert, da keine direkte oder indirekte Beherrschung zum Stichtag durch die GuN Holding mehr vorlag:

	<u>Sitz der Gesellschaft</u>
80. LOGIMAC Logistic Grundbesitz GmbH	Hamburg
83. LOGIMAC Logistic Grundbesitz GmbH	Hamburg
84. LOGIMAC Logistic Grundbesitz GmbH	Hamburg
90. LOGIMAC Logistic Grundbesitz GmbH	Hamburg
CZ1 Logimac r.r.o.	Prag, Tschechien
DE12 Logimac GmbH	Hamburg
DE47 Logimac GmbH	Hamburg
DE48 Logimac GmbH	Hamburg
DE2 Logimac GmbH	Hamburg
DE27 Logimac GmbH	Hamburg
DE38 Logimac GmbH	Hamburg
SK1 Logimac s.r.o.	Bratislava, Slowakei
DE8 Logimac GmbH	Hamburg

Insgesamt sind im laufenden Geschäftsjahr Gewinne aus der Entkonsolidierung der oben aufgeführten Tochterunternehmen in Höhe von EUR 10,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.) in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung als Umsatzerlöse im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit aus der Veräußerung von Projektentwicklungen ausgewiesen.

Außerdem wurden in 2024 folgende Gesellschaften auf konzerninterne Gesellschaften verschmolzen:

	<u>Sitz der Gesellschaft</u>
Beteiligungsgesellschaft Windmühlenquartier GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Hamburg
Grundstücksgesellschaft Windmühlenquartier GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Hamburg

Auf die Anwendung der Equity-Bewertung (§ 311 HGB) wurde für folgende Unternehmen mit einer Beteiligungsquote über 20 % verzichtet, da die Beteiligungen jeweils und gemeinsam für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bilds der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung sind:

	<u>Sitz der Gesellschaft</u>
DE1 Logimac GmbH	Hamburg
DE5 Logimac GmbH	Hamburg
DE10 Logimac GmbH	Hamburg
DE14 Logimac GmbH	Hamburg
DE15 Logimac GmbH	Hamburg
DE29 Logimac GmbH	Hamburg
SK4 Logimac s.r.o.	Bratislava, Slowakai
FR2 Logimac SAS	Paris, Frankreich

## **II. Konsolidierungsgrundsätze**

In den Konzernabschluss der GuK-Gruppe sind die oben aufgeführten Tochterunternehmen einbezogen und vollkonsolidiert. Tochterunternehmen sind Unternehmen, die von der GuN Holding mittel- oder unmittelbar beherrscht werden. Beherrschung liegt in der Regel dann vor, wenn die GuN Holding mittel- oder unmittelbar die Mehrheit der Anteile hält. Die Unternehmen werden beginnend von dem Zeitpunkt an in den Konzernabschluss einbezogen, ab dem die GuN Holding die Möglichkeit zur Beherrschung erlangt, bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der Verlust der Beherrschung eintritt.

Die Erstkonsolidierung von neu gegründeten bzw. erworbenen Gesellschaften sowie die Entkonsolidierung von Tochterunternehmen findet grundsätzlich im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit der GuN Holding statt. Für die einzelnen Immobilienprojekte werden jeweils eigenständige Gesellschaften gegründet und je nach Art der Transaktion als Share-Deal oder Asset-Deal veräußert. Dabei erfolgt die Bilanzierung unabhängig von der Art der Transaktion als operativer Geschäftsvorfall.

Im Rahmen von Erstkonsolidierungen erfolgt die erstmalige Einbeziehung von Tochtergesellschaften grundsätzlich unmittelbar nach der Gründung bzw. Erwerb. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt gemäß § 301 Abs. 1 HGB nach der Neubewertungsmethode durch Verrechnung des Buchwertes der Beteiligung mit dem neubewerteten Eigenkapital. Die Neubewertung der Vermögensgegenstände, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten zu Zeitwerten erfolgt zu dem Zeitpunkt, zu dem das Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist. Im Geschäftsjahr 2024 wurde mit Wirkung zum 2. Januar 2024 die GRR GARBE Retail Real Estate GmbH mit Sitz in Nürnberg erworben und entsprechend Erstkonsolidiert. In diesem Zusammenhang wurden im Rahmen der Kaufpreisallokation stille Reserven als immaterielle Vermögensgegenstände sowie ein Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt.

Entkonsolidierungen erfolgen regelmäßig zum Zeitpunkt, in dem die Beherrschung des Tochterunternehmens nicht mehr gegeben ist. Da es sich bei den Tochterunternehmen grundsätzlich um Objektgesellschaften mit einer zum Verkauf bestimmten Immobilie bzw. einem zum Verkauf bestimmten Immobilienprojekt handelt, wird der Abgang von Vermögensgegenständen (ggf. auch Geschäfts- oder Firmenwerte) und Schulden unsaldiert in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt. Der Ausweis im Konzernabschluss erfolgt so, als ob das Objekt verkauft und ein Teil der Gegenleistung in der Übernahme der Objektfinanzierung bestanden hätte. Entsprechend werden aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen Umsatzerlöse sowie Materialaufwendungen bzw. Bestandsveränderungen ausgewiesen.

Der Erwerb von Anteilen an assoziierten Unternehmen erfolgt grundsätzlich zum anteiligen beizulegenden Zeitwert der erworbenen Vermögenswerte und der übernommenen Schulden (Partial-Goodwill-Methode). Die in der Folge anstehenden Eigenkapitalveränderungen werden gemäß § 312 Abs. 4 HGB behandelt. Im Zusammenhang mit diesen Beteiligungen an assoziierten Unternehmen ergibt sich ein statistisch vorgehaltener negativer Betrag in Höhe von TEUR 11.259 (Vorjahr: TEUR 7.923).

Die Einbeziehung von Anteilen an Unternehmen, die das Mutterunternehmen gemeinsam mit einem oder mehreren nicht in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen führt, erfolgte gemäß § 310 HGB entsprechend dem Anteil des Mutterunternehmens am Kapital dieser Unternehmen. Unterschiedsbeträge sind im Geschäftsjahr 2024 hieraus nicht entstanden.

Salden und Transaktionen mit vollkonsolidierten Tochterunternehmen sowie daraus entstandene Erträge und Aufwendungen werden im Rahmen der Erstellung des Konzernabschlusses gemäß der §§ 303 bzw. 305 HGB in voller Höhe eliminiert. Für anteilig einbezogenen Unternehmen erfolgte eine anteilige Verrechnung.

Verbuchte Beteiligungserträge sowie Aufwendungen und Erträge aus Gewinnabführungsverträgen werden ebenfalls vollständig eliminiert.

Zwischenergebnisse gemäß § 304 HGB werden eliminiert.

Die Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital werden offen innerhalb des Postens "Eigenkapital" als „Nicht beherrschende Anteile“ ausgewiesen.

Die Posten der Bilanz und die entsprechenden im Anhang enthaltenen Beträge in fremder Währung werden mit dem Devisenkassamittelkurs am Bilanzstichtag in die Konzernwährung Euro transformiert. Das gezeichnete Kapital, die Rücklagen und Ergebnisvorträge in fremder Währung werden mit dem historischen Kurs im Zeitpunkt ihres Zugangs umgerechnet. Aufwendungen und Erträge der Gewinn- und Verlustrechnung werden mit dem Durchschnittskurs des Geschäftsjahres 2024 umgerechnet. Differenzen aus der Umrechnung von Fremdwährungsabschlüssen vollkonsolidierter

Tochterunternehmen und aus der Umrechnung der Jahresergebnisse zum Stichtagskurs werden erfolgsneutral mit dem Eigenkapital verrechnet.

Die Anwendung der Konsolidierungsgrundsätze erfolgte stetig zum Vorjahr.

#### **D. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind für die Muttergesellschaft sowie sämtliche Tochterunternehmen einheitlich angewendet worden. Für die Aufstellung des Konzernabschlusses sind die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bilanziert und wurden, sofern sie der Abnutzung unterliegen, entsprechend ihrer Nutzungsdauer um planmäßige und ggf. außerplanmäßige Abschreibungen nach der linearen Methode vermindert. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer beträgt für immaterielle Vermögensgegenstände im Wesentlichen zwischen 1 und 15 Jahren.

Die im Zuge der Erstkonsolidierung bzw. Hinzuerwerb von Anteilen an Tochtergesellschaften aufgedeckten Geschäfts- oder Firmenwerte werden über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben. Bei unterjährigem Erwerb erfolgt eine zeitanteilige Abschreibung. Bei Vorliegen eines dauerhaft niedrigen Wertansatzes wird eine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen.

Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer, um planmäßige und ggf. außerplanmäßige Abschreibungen gemindert. Dabei erfolgt die Abschreibung ausschließlich linear. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgten zeitanteilig. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Wert von EUR 800 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben; ihr sofortiger Abgang wird unterstellt. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer beträgt für Sachanlagen im Wesentlichen zwischen 1 und 15 Jahren. Außerplanmäßige Abschreibungen werden bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung vorgenommen.

Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgt mit den Anschaffungskosten, ggf. mit den niedrigeren beizulegenden Werten, sofern eine voraussichtlich dauerhafte Wertminderung vorliegt. Zur Bewertung von Anteilen an assoziierten Unternehmen wird auf die Erläuterungen zu den Konsolidierungsgrundsätzen verwiesen.

Die Bewertung der Vorräte, bestehend aus unfertigen Erzeugnissen und unfertigen Leistungen, erfolgt mit den Herstellungskosten gemäß § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB auf der Basis einer Vollkostenrechnung. In den Herstellungskosten sind alle Einzelkosten sowie angemessene Teile der Material- und

Fertigungsgemeinkosten enthalten. Von dem Wahlrecht gem. § 255 Abs. 2 Satz 3 HGB wurde kein Gebrauch gemacht. Zinsen für Fremdkapital gem. § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB werden in die Herstellungskosten einbezogen. Die Bewertung der fertigen Erzeugnisse erfolgte mit den Anschaffungskosten gem. § 255 Abs. 1 Satz 1 HGB sowie mit den dazugehörigen Anschaffungsnebenkosten gem. § 255 Abs. 1 Satz 2 HGB. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet. Die geleisteten Anzahlungen werden zum Nominalwert angesetzt.

Die Projektgesellschaften bilanzieren die Grundstücke teilweise im Anlagevermögen. Im Rahmen des Konzernabschlusses werden diese bisher im Anlagevermögen bilanzierten Grundstücke und Gebäuden in das Umlaufvermögen bei Veräußerungsabsicht umgegliedert. Dies gilt auch für bereits fertiggestellte und vermietete Immobilien.

Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen in Bezug auf Vorräte werden gemäß § 268 Abs. 5 Satz 2 HGB offen von den Vorräten abgesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nominalwert bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Bei voraussichtlichen Wertminderungen werden entsprechende Einzelwertberichtigungen gebildet.

Die Guthaben bei Kreditinstituten sowie der Kassenbestand werden zu Nominalwerten angesetzt.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Abschlussstichtag angesetzt, sofern sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Aktive latente Steuern werden für Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen angesetzt, sofern sich die Differenzen in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen und sich eine Steuerentlastung ergibt. Aktive latente Steuern aus den Einzelabschlüssen nach § 274 HGB werden mit aktiven latenten Steuern aus der Konsolidierung nach § 306 HGB zusammengefasst. Eine Saldierung mit passiven latenten Steuern wird nicht vorgenommen. Aktive latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge werden im Konzernabschluss nicht gebildet.

Das Eigenkapital wird zum Nennwert bilanziert.

Der passive Unterschiedsbetrag setzt sich im Wesentlichen aus der im Geschäftsjahr 2021 durchgeführten Erstkonsolidierung der CZ4 Logimac s.r.o. und CZ5 Logimac s.r.o. in Höhe von TEUR 528 bzw. TEUR 409 zusammen. Die im Geschäftsjahr 2023 durchgeführte Erstkonsolidierung der ZWISCHENHOLDING LOGIMAC Logistic Grundbesitz GmbH, Hamburg erhöhte diesen Betrag. Im Geschäftsjahr 2024 kam es zu einer weiteren Erhöhung durch die Erstkonsolidierung der Garbe Insite GmbH. Die Unterschiedsbeträge haben Eigenkapitalcharakter und beruhen insbesondere auf dem Erwerb von Grundstücken. Die Unterschiedsbeträge sind beim Verkauf oder außerplanmäßiger

Abschreibung der Immobilienprojekte entsprechend erfolgswirksam aufzulösen. In der Konzernbilanz werden insgesamt TEUR 1.177 (Vorjahr: 961) unter dem Posten B. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung ausgewiesen.

Die Steuerrückstellungen betreffen im Wesentlichen die für das Geschäftsjahr noch zu zahlenden Gewerbe- und Körperschaftsteuern sowie den Solidaritätszuschlag.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten. Sie werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe der wahrscheinlichen Inanspruchnahme mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden gemäß § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

Verbindlichkeiten werden zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten werden auf der Passivseite Einnahmen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, sofern sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Als passive latente Steuern ist gemäß § 274 Abs. 1 S. 1 HGB bzw. § 306 HGB eine Steuerbelastung zu bilanzieren, wenn zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen Differenzen bestehen, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Passive latente Steuern aus den Einzelabschlüssen nach § 274 HGB werden mit passiven latenten Steuern aus der Konsolidierung nach § 306 HGB zusammengefasst.

## E. Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 1. Anlagevermögen

Bezüglich des Konzernanlagevermögens verweisen wir auf den Konzernanlagenspiegel.

Im Berichtsjahr wurden Immobilien (TEUR 39.756), die langfristig durch die GUK-Gruppe genutzt werden sollen, von den fertigen Erzeugnissen in das Anlagevermögen umgegliedert.

Im Vorjahr wurden Photovoltaikanlagen (TEUR 17.340) in der Position „Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ ausgewiesen. Ab dem Geschäftsjahr 2024 werden die Photovoltaikanlagen in der Position „Technische Anlagen und Maschinen“ mit TEUR 41.871 ausgewiesen, um einen besseren Einblick in die Vermögenslage zu ermöglichen. Der Vorjahresausweis wurde entsprechend angepasst.

### 2. Finanzanlagen

In den Finanzanlagen ist eine Beteiligung im Sinne von § 313 Abs. 2 Nr. 4 HGB i. V. m. § 285 Nr. 11 HGB enthalten:

Bezeichnung	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital 31.12.2023 *) in TEUR	Ergebnis 2023 *) in TEUR
FNI ImmoInvest II GmbH & Co.KG (atypisch stille Beteiligung), Paderborn	99,9902	257	10

\*) Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 liegt noch nicht vor.

### 3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	31.12.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	39.301	51.606
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	-	-
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	18.704	11.057
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	-	-
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	18.553	23.780
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	-	-
Forderungen gegen Gesellschafter	3.520	1.032
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	-	-
Sonstige Vermögensgegenstände	27.265	21.085
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>107.343</b>	<b>108.560</b>

Die Forderungen gegen Gesellschaftern betreffen ausschließlich sonstige Forderungen.

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, enthalten in Höhe von TEUR 1.806 (Vorjahr: TEUR 453) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 16.747 (Vorjahr: TEUR 23.327).

Die Forderungen gegen assoziierte Unternehmen enthalten in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 1.714) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 18.704 (Vorjahr: TEUR 9.343).

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen Erstattungsansprüche gegen das Finanzamt in Höhe von TEUR 11.889 (Vorjahr: TEUR 2.227), die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

#### 4. Sonstige Rückstellungen

	31.12.2024	31.12.2023
	TEUR	TEUR
Ausstehende Rechnungen	23.631	28.276
Personalaufwendungen	8.387	5.668
Abschluss- und Beratungskosten	1.360	1.028
Gewährleistungen	945	431
Drohende Verluste	73	1.555
Sonstige Rückstellungen	4.349	3.327
<b>Gesamt</b>	<b>38.745</b>	<b>40.285</b>

#### 5. Verbindlichkeiten

<u>Art der Verbindlichkeit</u>	Gesamt 31.12.2024	unter 1 Jahr	über 1 Jahr	über 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	479.821 (622.114)	185.866 (242.243)	293.955 (379.871)	34.519 (80.477)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	45.336 (53.137)	45.336 (51.834)	- (1.303)	- (-)
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen (Vorjahr)	9.627 (5.189)	9.627 (5.189)	- (-)	- (-)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Vorjahr)	17.411 (18.944)	17.411 (5.176)	- (13.768)	- (-)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	182.352 (116.781)	131.693 (76.816)	50.659 (39.965)	4.000 (-)
<b>Gesamt (Vorjahr)</b>	<b>734.547 (816.165)</b>	<b>389.935 (381.258)</b>	<b>346.614 (434.907)</b>	<b>38.519 (80.477)</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern betreffen vollumfänglich sonstige Verbindlichkeiten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen betreffen wie im Vorjahr vollumfänglich sonstige Verbindlichkeiten.

Von den sonstigen Verbindlichkeiten entfallen auf Verbindlichkeiten aus Steuern TEUR 7.460 (Vorjahr: TEUR 6.070) und auf Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit TEUR 355 (Vorjahr: TEUR 371).

Die Besicherung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erfolgt in voller Höhe durch Forderungsabtretungen, Abtretung von Mietforderungen und Zweckerklärungen von Grundschulden.

## 6. Latente Steuern

Aktive und passive latente Steuern resultieren aus einer Gesamtbetrachtung der Differenzen zwischen Handelsbilanz- und Steuerbilanzwerten der einbezogenen Abschlüsse zum Bilanzstichtag sowie den Konsolidierungsmaßnahmen. Sofern sich auf Jahresabschlussenebene ein aktiver Überhang ergeben hat, wurde dieser nach einheitlicher Ausübung des Wahlrechts nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht angesetzt. Für die auf Konzernebene ermittelten latenten Steuern werden die entsprechenden lokalen Ertragssteuersätze zur Berechnung herangezogen. Für deutsche Tochterunternehmen in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG wurden die latenten Steuern mit einem Steuersatz von durchschnittlich rund 14 % und in der Rechtsform einer GmbH von durchschnittlich rund 30 % berechnet. Die Ermittlung der latenten Steuern der Konzernmutter basiert auf einem Durchschnittssteuersatz in Höhe von rund 27 %.

Die im Geschäftsjahr 2024 ausgewiesenen passiven latenten Steuern (TEUR 3.343; Vorjahr: TEUR 1.298) resultieren ausschließlich aus der Erstkonsolidierung der GRR GARBE Retail Estate GmbH, im Zuge dessen durch die Neubewertung der Vermögensgegenstände stille Reserven in Höhe von TEUR 11.474 aufgedeckt wurden. Die aktiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 525 (Vorjahr: TEUR 88) resultieren im Wesentlichen aus Zwischengewinneliminierungen.

## F. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Umsatzerlöse

	31.12.2024	31.12.2023
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Objekten	513.211	92.217
Erlöse aus der Objektverwaltung / Verwaltungsvergütung	81.380	70.869
Mieterlöse	17.836	13.200
Erlöse aus Photovoltaik / Marktprämien	2.899	1.901
Sonstige Umsatzerlöse	19.165	19.142
<b>Gesamt</b>	<b>634.491</b>	<b>197.239</b>

Im Vorjahr wurden Erlöse aus Marktprämien in Höhe von TEUR 49 unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Ab dem Geschäftsjahr 2024 werden Erlöse aus Marktprämien unter den Umsatzerlösen ausgewiesen. Der Vorjahresausweis in Höhe von TEUR 49 wurde entsprechend angepasst.

### 2. Bestandsveränderungen

Im Berichtsjahr wurden Immobilien (TEUR 39.756), die langfristig durch die GUK-Gruppe genutzt werden sollen, von den fertigen Erzeugnissen in das Anlagevermögen umgliedert. Die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Bestandsveränderungen sind somit nicht identisch mit der Entwicklung der entsprechenden Vorräte in der Bilanz.

In den Bestandsveränderungen waren im Vorjahr Wertminderungen auf das Immobilienprojekt LEA in Höhe von TEUR 34.500 enthalten. Im Berichtsjahr ergaben sich keine weiteren Wertminderungen.

### **3. Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 2.892 (Vorjahr: TEUR 4.340) sowie Währungsumrechnungseffekte in Höhe von TEUR 157 (Vorjahr: TEUR 805).

### **4. Personalaufwand**

Der Personalaufwand beträgt im Berichtsjahr TEUR 63.483 (Vorjahr: TEUR 52.700), davon entfallen TEUR 356 (Vorjahr: TEUR 237) auf Aufwendungen für die Altersversorgung.

### **5. Abschreibungen**

Die Abschreibungen enthalten in Höhe von TEUR 323 (Vorjahr: TEUR 13.794) außerplanmäßige Abschreibungen auf Umlaufvermögen.

### **6. Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Aufwendungen aus Kursdifferenzen von TEUR 1.902 (Vorjahr: TEUR 3.752) sowie periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 17 (Vorjahr: TEUR 153).

### **G. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung**

Innerhalb der Konzernkapitalflussrechnung werden die Veränderungen des Finanzmittelfonds der GuK-Gruppe innerhalb eines Geschäftsjahres durch Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse dargestellt. Hierbei wird zwischen Zahlungsströmen aus laufender Geschäftstätigkeit, aus Investitionstätigkeit sowie aus Finanzierungstätigkeit unterschieden. Zahlungsströme im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien bzw. Immobilienprojekten werden im Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ausgewiesen. Der Finanzmittelfonds umfasst, wie im Vorjahr, ausschließlich frei verfügbare Zahlungsmittel.

Zum 31. Dezember 2024 werden im Finanzmittelfonds TEUR 156 (Vorjahr: TEUR 131) aus der Einbeziehung von quotal konsolidierten Unternehmen ausgewiesen.

## **H. Sonstige Angaben**

### **1. Haftungsverhältnisse**

Zum Abschlussstichtag bestanden Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften in Höhe von TEUR 48.306 (Vorjahr: TEUR 7.241) zugunsten nicht konsolidierter Unternehmen. Aufgrund der planmäßigen Erfüllung von sämtlichen den Gewährleistungen zugrundeliegenden Verträgen, wird das Risiko einer Inanspruchnahme als gering eingeschätzt.

In Zusammenhang mit dem Joint Venture TAUTON – Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Gustav-Heinemann-Ufer KG, Köln, besteht eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von TEUR 60 (Vorjahr: TEUR 240). Mit der Inanspruchnahme ist nicht zu rechnen, da sich die genannte Projektgesellschaft in ausreichend liquider Lage befindet, um ihre fälligen Verbindlichkeiten jederzeit begleichen zu können.

### **2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Aus Bau-, Planungs-, Miet-, Pacht- und Leasingverträgen bestehen zum Bilanzstichtag sonstige finanzielle Verpflichtungen i. H. v. TEUR 41.217 (Vorjahr: TEUR 23.340).

### **3. Derivative Finanzinstrumente**

Es bestehen zum Bilanzstichtag Zinssicherungsgeschäfte mit einem Nominalbetrag von insgesamt TEUR 65.152 in Form von fristenkongruenten Zinsswaps. Gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert wurden variabel verzinsliche Darlehen mit einem Gesamtvolumen von TEUR 43.152, die dadurch in voller Höhe faktisch als festverzinsliche Darlehen anzusehen sind. Es liegen gemäß § 254 HGB Bewertungseinheiten in Form von Micro-Hedges vor, da für jedes Darlehen ein laufzeitkongruenter Zinsswap abgeschlossen wurde. Ein sich zum Bilanzstichtag ergebender negativer Marktwert der Zinsabsicherung ist aufgrund des Vorliegens der Bewertungseinheit nicht zu passivieren, da sich über die gesamte Laufzeit der Verträge für diesen Betrag tatsächlich kein Zinsrisiko ergibt. Im Rahmen der Bewertungseinheit wird die Einfrierungsmethode angewandt. Die Zinsswaps hatten zum Stichtag insgesamt einen negativen Marktwert in Höhe von TEUR 1.131 (Vorjahr: TEUR 2.615). Die Veränderung im Vergleich zum Zeitpunkt des Abschlusses der Zinsswaps resultiert aus der Veränderung des Zinsniveaus. Die Zinssätze (Festzinssätze) liegen bei 3,50 %. Die Fälligkeit der Zinsswaps ist am 30. September 2026.

Der Marktwert der derivativen Finanzinstrumente wird unter Anwendung anerkannter mathematischer Verfahren (Mark-to-Market-Methode) auf der Grundlage der zum Berechnungszeitpunkt vorliegenden Marktdaten ermittelt. Die Marktwerte werden von unabhängigen Finanzdienstleistungsunternehmen zur Verfügung gestellt.

#### **4. Honorar des Abschlussprüfers**

Das Honorar des Abschlussprüfers des Konzernabschlusses beläuft sich für das Geschäftsjahr 2024 auf TEUR 506 (Vorjahr: TEUR 247). Das Honorar betrifft in Höhe von TEUR 234 (Vorjahr: TEUR 202) Abschlussprüfungsleistungen, in Höhe von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 11) andere Bestätigungsleistungen sowie in Höhe von TEUR 266 (Vorjahr: TEUR 34) sonstige Leistungen.

#### **5. Organe der Gesellschaft**

Die Geschäftsführung der GuN Holding GmbH & Co. KG mit Sitz in Hamburg erfolgte bzw. erfolgt durch die GuN Verwaltungs GmbH, die durch ihre Geschäftsführer

- Lars Hammerschmidt, Kaufmann, Bielefeld,
- Christopher Garbe, Kaufmann, Hamburg,

vertreten wird.

#### **6. Mitarbeiterzahl**

An Mitarbeitern waren im Jahresdurchschnitt 515 (Vorjahr 455) beschäftigt.

#### **7. Konzernzugehörigkeiten**

Die GuN Holding GmbH & Co. KG, Hamburg, stellt als Mutterunternehmen den Konzernabschluss für den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen auf.

#### **8. Nachtragsbericht**

Die GuK – Gruppe wird Ihre Unternehmensbereiche im Geschäftsjahr 2025 neu strukturieren und führt deshalb eine umfangreiche Neu- bzw. Umstrukturierung innerhalb des Konzerns durch. Entsprechend seiner Stärken und Kompetenzen fasst die GuK – Gruppe zukünftig ihre operativen Einheiten in drei übergeordnete Business Units zusammen. Dabei orientiert sich das Unternehmen am Leitmotiv der Verbindung von Ökologie und Ökonomie. Unverändert liegt bei der unternehmerischen Umsetzung der Fokus auf den sektorspezifischen Kompetenzen, der dezentral organisierten operativen Ausrichtung sowie dem pan-europäischen Ansatz. So verfolgt die GuK – Gruppe konsequent das Ziel, mit aktivem Asset-Management größtmögliche Werte für seine Mieter und Investoren zu schaffen. Die operativen Aktivitäten werden in den übergeordneten, unternehmerisch unabhängig voneinander agierenden Geschäftsfeldern „Industrial“, „Reside“ und „Infrastructure“ gebündelt. Das Kompetenzzentrum „Capital & Strategy“ komplettiert die Veränderung der Organisationsstruktur und unterstützt bei Ansprache der internationalen Kapitalmärkte, den „M&A“-Aktivitäten und bei marktbedingten Sondersituationen.

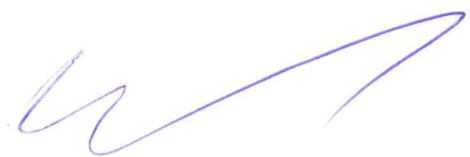
Die Umstrukturierungen erfolgen entweder innerhalb der Teilkonzerne aber auch teilkonzernübergreifend um Kompetenzen zu bündeln und Synergien zu nutzen. Die Umstrukturierung hat auf Ebene des Konzernabschlusses der GuN Holding GmbH & Co. KG keine wesentlichen Auswirkungen auf die zukünftige Vermögens- Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Hamburg, den 30. Juni 2025

Die Geschäftsführung

GuN Holding GmbH & Co. KG,  
vertreten durch die GuN Holding Verwaltungs GmbH, diese wiederum vertreten durch ihre  
Geschäftsführer:

Christopher Garbe  
Geschäftsführer



Lars Hammerschmidt  
Geschäftsführer

# GuN Holding GmbH & Co. KG, Hamburg

## Konzernlagebericht für 2024

### A. Grundlagen des Konzerns

#### 1. Geschäftstätigkeit und Struktur des Konzerns

Unter dem Dach der Muttergesellschaft, der GuN Holding GmbH & Co. KG (nachfolgend: GuN Holding) mit Hauptsitz in Hamburg, bietet der Konzern ein umfassendes Leistungsspektrum im Bereich der Logistik-, Unternehmens-, Handels-, Wohn- und Büroimmobilien, Data Center sowie Science- und Technologieimmobilien und Infrastrukturprojekten.

Vom Portfolio-, Investment-, Asset- und Property-Management bis hin zur Projektentwicklung integriert der GuN Holding Konzern (nachfolgend: GuK-Gruppe) in Deutschland und an ausgewählten europäischen Standorten die volle Immobilienwertschöpfung. Mit der Erfahrung von fast 60 Jahren und über 520 Mitarbeitern an 19 europäischen Standorten und einem asiatischen Standort betreut die GuK-Gruppe Ende 2024 Bestandsimmobilien im Wert von über EUR 15 Mrd.

Die Aktivitäten der GuK-Gruppe lassen sich in drei Geschäftsfelder clustern:

Das **Dienstleistungssegment** der GuK-Gruppe umfasst alle Leistungen rund um Immobilieninvestments von institutionellen und privaten Kunden. Dazu zählen unter anderem die technische und kaufmännische Verwaltung sowie die Betreuung der Mieter im Bereich des Immobilienmanagements, Beratungsleistungen zu Anlagestrategien sowie Portfolioanalysen im Rahmen des Investmentmanagements inklusive des An- und Verkaufs der Immobilien und das Management der Anlageklassen im Rahmen des Portfoliomanagements und Projektsteuerungsleistungen für Projektentwicklungen. Als Resultat aus diesen Dienstleistungen generiert das Geschäftsfeld einen kontinuierlichen Cashflow aus Gebühren. Neben Strukturierungs- und Transaktionsfees sowie den An- bzw. Verkauf von Produkten werden dadurch Gebühren für das laufende Asset- und Property- sowie das Fondsmanagement, Vermietungs- und Projektentwicklungsfees für Neubauten und Wertsteigerungsmaßnahmen im Bestand sowie Performance Fees für das Erreichen definierter Ziele vereinnahmt.

Die **Projektentwicklung** trägt mit Verkaufserlösen zum Ergebnis und zum Cashflow der Gruppe bei. Hierbei spezialisiert sich die GuK-Gruppe auf die Entwicklung zukunftsfähiger, nachhaltiger sowie qualitativ hochwertiger Wohn-, Gewerbe- und Logistikimmobilien sowie Data Center für institutionelle

und private Endinvestoren. Sie übernimmt die Standortsuche und Errichtung ebenso wie die Konzeption und Planung sowie das Projektmanagement und die Realisierung. Realisiert werden die Entwicklungen entweder auf dem Eigenbuch, in Joint-Venture-Strukturen oder für von der GuK-Gruppe betreute Fonds.

Zur **Bestandshaltung** zählen neben Co-Investments<sup>1</sup> außerhalb der o.g. Joint-Venture-Strukturen im Development, über die sich die GuK-Gruppe gemeinsam mit den Kunden an den von ihr strukturierten und gemanagten Produkten beteiligt ausgewählte Assets, die mittel- bis langfristig zur Renditeerzielung gehalten werden sollen.. Neben dem Bekenntnis zum Kunden und zum Produkt generiert die GuK-Gruppe dadurch zusätzliche Einnahmen in Form von Beteiligungserträgen.

Geographischer Schwerpunkt der Geschäftstätigkeiten 2024 ist unverändert Deutschland. Zeitgleich werden durch die Ende des Jahres bestehenden Tochterunternehmen in Frankreich, Großbritannien, Italien, Luxemburg, den Niederlanden, Polen, Österreich, Rumänien, der Slowakei, Spanien und Tschechien die dortigen Aktivitäten weiter ausgebaut und die europäische Expansionsstrategie durch die Identifizierung neuer Märkte fortgesetzt. Darüber hinaus wurde 2024 ein Tochterunternehmen in Singapur gegründet, insbesondere um Zugang zu Investoren aus dem asiatisch-pazifischen Raum zu bekommen.

Die GuK-Gruppe untergliedert sich zum Stichtag 31. Dezember 2024 strukturell in fünf Teilkonzerne mit Ihren jeweiligen Tochtergesellschaften. Muttergesellschaften der Teilkonzerne sind die GARBE Industrial Real Estate GmbH (nachfolgend: GIG), GARBE Immobilien Projekte GmbH (nachfolgend: GIP), GARBE Institutional Capital GmbH (nachfolgend: GAIN), GuN Investment GmbH (nachfolgend: GuG) sowie die GARBE Infrastructure GmbH (nachfolgend: GIN). Insgesamt umfasst der Konzern zum 31. Dezember 2024 die GuN Holding als Muttergesellschaft und 130 (Vorjahr: 120) inländische sowie 47 (Vorjahr: 42) ausländische vollkonsolidierte Tochtergesellschaften.

## **2. Unternehmenssteuerung**

### **2.1 Finanzielle Leistungsindikatoren**

Bei den finanziellen Leistungsindikatoren liegt der Fokus auf

- den Umsatzerlöse aus dem Dienstleistungsbereich,
- den Erlösen aus Verkäufen von Projektentwicklungen und
- dem Jahresergebnis.

Ferner werden das operative Geschäft der Projektentwicklungen und Bauvorhaben auf Einzelprojektebene anhand der Kennzahlen Kostenrendite, IRR<sup>2</sup>, Baufortschritt und Verkaufsstand gesteuert. Die Geschäftsführung wird regelmäßig auf Basis von Soll / Ist-Vergleichen über das Projektcontrolling informiert und ist dadurch jederzeit in der Lage, bei Abweichungen Maßnahmen zur Gegensteuerung zu treffen und durch Abweichungsanalysen Ursachen zu prüfen.

---

<sup>1</sup> Co-Investment = gemeinsame Investition von zwei oder mehreren Investoren in ein Unternehmen

<sup>2</sup> IRR = internal rate of return, interne Rendite

## 2.2 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Das umfassende Portfolio der GuK-Gruppe, die langjährigen Kundenbeziehungen zu Mietern und Investoren sowie unser Expertenwissen bilden neben der finanziellen Leistungsfähigkeit das Grundgerüst des Geschäfts des GuK-Konzerns.

Zur erfolgreichen und nachhaltigen Steuerung unseres Unternehmens richten wir unser Augenmerk folglich auch auf die Erwartungen aller Interessengruppen, die sich insbesondere auf die Zufriedenheit der Mieter, Investoren und Mitarbeiter beziehen. Dies erfolgt durch regelmäßige und dokumentierte Gespräche sowie Umfragen.

## B. Wirtschaftsbericht

### 1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Trotz widriger Bedingungen kehrte die EU-Wirtschaft nach einer längeren Phase der Stagnation im Berichtsjahr zu einem moderaten Wachstum zurück.<sup>3</sup> Insgesamt verzeichnete die EU-Zone einen Anstieg von 1 % im Vergleich zum Vorjahr.<sup>4</sup>

Zwischen den Mitgliedstaaten traten jedoch deutliche Unterschiede zu Tage. Während touristisch geprägte Länder wie Spanien ein überdurchschnittliches Wachstum erzielten, entwickelte sich die Konjunktur in den Industrie- und Exportnationen wie Deutschland, Frankreich und Italien nur verhalten.

Im Euroraum beeinflussten das anhaltend hohe Zinsniveau sowie die Inflation das Konsumverhalten und die Investitionen. Zusätzlich belasten strukturelle Herausforderungen das wirtschaftliche Umfeld – insbesondere hohe Energiepreise, Investitionszurückhaltung und eine schwächelnde Exportnachfrage aus wichtigen Partnerländern wie China. Auch der industrielle Sektor – traditionell eine Stärke der deutschen Wirtschaft – litt unter den globalen Unsicherheiten und der anhaltenden Transformation hin zu einer klimafreundlichen Produktion.

#### Fokus Deutschland

Mit einem Negativwachstum von -0,2 % ist die deutsche Wirtschaft 2024 das zweite Jahr in Folge geschrumpft.<sup>5</sup> Im europäischen Vergleich schnitt Deutschland damit unterdurchschnittlich ab. Während andere Länder der Eurozone flexibler auf die veränderten Rahmenbedingungen reagierten, belasteten innenpolitische Unsicherheiten – insbesondere der Koalitionskonflikt in der Ampelregierung, der im November des Jahres zum Bruch führte – die wirtschaftliche Entwicklung. Hinzu kommen strukturelle Defizite, besonders im Bereich der Digitalisierung und der Infrastruktur, die das Wachstum zusätzlich hemmten. Zwar wurden im Bereich klimafreundlicher Technologien leichte Fortschritte bei den Investitionen erzielt, doch bleibt Deutschland im internationalen Vergleich weiterhin im Rückstand.

---

<sup>3</sup> Europäische Kommission (2024)

<sup>4</sup> Statista – Wachstum des realen BIP

<sup>5</sup> Oxford Economics (2025)

## Immobilieninvestmentmarkt

Kapitalzusagen von Investoren waren im Jahr 2024 aufgrund des gesamtwirtschaftlichen sowie geopolitischen Umfelds weiterhin eher zurückhaltend. Weltweit wurden, wie bereits im Vorjahr, rund EUR 118 Mrd. an neuem Kapital für nicht börsennotierte Immobilien-Fonds eingesammelt. Die Analyse der Investorenstruktur offenbart dabei eine zunehmende Fragmentierung. Aufgrund der anhaltenden Herausforderungen bei der Kapitalbeschaffung setzten Fondsmanager vermehrt auf alternative Finanzierungsquellen, wie etwa Banken, Private-Equity-Geber und Unternehmensnetzwerke, welche einen signifikanten Anteil des global eingesammelten Kapitals bilden.<sup>6</sup>

Besonders bedeutsam war der Anteil der Investoren aus der asiatisch-pazifischen Region. Sie zeichneten sich für 43 % des weltweit eingesammelten Kapitals verantwortlich, was weit über ihrem langjährigen Durchschnitt von 26 % liegt. Diese Entwicklung ist nachvollziehbar, da viele Investoren aus der Region bislang nur unterdurchschnittlich in Immobilien investiert sind und nun verstärkt auf internationale Diversifikation, sowohl geografisch als auch währungsseitig, setzen.<sup>7</sup>

Positiv hervorzuheben ist, dass bereits 40 % des neu aufgenommenen Kapitals im Jahr 2024 investiert wurden, im Vergleich zu lediglich 16 % im Jahr 2023. Diese Entwicklung spiegelt sich auch im investierten Volumen wider, das von EUR 18 Mrd. auf EUR 48 Mrd. gestiegen und ein Zeichen für die positive Entwicklung der Immobilienmärkte ist.<sup>8</sup>

Sowohl der Markt für Gewerbe- als auch Wohnimmobilien in Europa scheint sich 2024 erholt zu haben. Stieg das Investitionsvolumen bei Gewerbeimmobilien im Vergleich zum Vorjahr um 18 % auf EUR 154,4 Mrd.<sup>9</sup>, lag der Anstieg bei Wohnimmobilien bei rund 19 % auf EUR 53 Mrd.<sup>10</sup> Neben dem gestiegenen Transaktionsvolumen deuten auch stabile, in einigen Spitzenlagen sogar rückläufige Renditen sowie eine Zunahme großvolumiger Transaktionen im Wohnsegment auf eine Belebung des Investmentmarkts hin.

Nach Wohnimmobilien waren Büroimmobilien mit einem Volumen von EUR 40,4 Mrd. zwar weiterhin die zweitgefragteste Asset-Klasse, verzeichneten jedoch mit lediglich 1 % den geringsten Zuwachs gegenüber dem Vorjahr. Logistikimmobilien zeigten sich als das am schnellsten erholende Segment im Gewerbebereich, mit einem Anstieg von 17 % auf EUR 39,3 Mrd. Ihr Marktanteil liegt mittlerweile bei rund 25 % und ist vergleichbar mit dem der Büroimmobilien. Es bleibt abzuwarten, ob sich daraus neue Allokationstrends im Markt ergeben.<sup>11</sup>

Auch Einzelhandelsimmobilien zeigten mit einem Wachstum von 23 % auf EUR 33,7 Mrd. eine deutliche Erholung. Den höchsten prozentualen Anstieg verzeichneten Hotelimmobilien, deren Volumen um 70 % auf EUR 20,5 Mrd. zunahm.<sup>12</sup>

---

<sup>6</sup> INREV – Capital Raising Survey (2025)

<sup>7</sup> INREV – Capital Raising Survey (2025)

<sup>8</sup> INREV – Capital Raising Survey (2025)

<sup>9</sup> INREV – Capital Raising Survey (2025)

<sup>10</sup> JLL (2025)

<sup>11</sup> BNP -Capital Markets (Q4 2024)

<sup>12</sup> BNP -Capital Markets (Q4 2024)

In den klassischen Investmentmärkten Großbritannien, Deutschland und Frankreich wurde erneut rund 57 % des gewerblichen Transaktionsvolumens in Europa generiert. Besonders dynamisch entwickelten sich jedoch andere Märkte. Italien verzeichnete einen Zuwachs von 67 %, die Niederlande von 40 %.<sup>13</sup>

## **Logistikimmobilien**

Der europäische Logistikimmobilienmarkt hat sich in den letzten 20 Jahren sehr dynamisch entwickelt. Zu den etablierten Märkten zählen weiterhin das Vereinigte Königreich, Deutschland, Frankreich und die Niederlande. Zukunftspotenziale eröffnen sich vor allem in Spanien, Norditalien sowie in Teilen Osteuropas.

In den letzten Jahren kam es trotz geopolitischer Unsicherheiten in nahezu allen europäischen Ländern zu einem rasanten Anstieg der Mieten. Seit dem Jahr 2023 hat sich diese Entwicklung jedoch spürbar abgeschwächt. Laut der aktuellen GARBE PYRAMID-Map stiegen die durchschnittlichen Spitzenmieten im zweiten Halbjahr 2024 in Europa nur noch um 0,9 % und lagen damit unterhalb der Inflationsrate im Euroraum. Zu beachten ist dabei, dass viele neu abgeschlossene Mietverträge indiziert sind, wodurch die Mietentwicklung eng an die Inflation gekoppelt bleibt. Die Hauptursache für die nachlassende Mietpreisdynamik liegt in der verhaltenen Konjunktur, die zahlreiche Unternehmen zu Konsolidierungsmaßnahmen zwingt. Gleichzeitig sorgte eine rege Neubautätigkeit für ein erhöhtes Flächenangebot, was den Preisanstieg zusätzlich bremst.<sup>14</sup>

### **Fokus Deutschland**

Im Jahr 2024 belief sich der Flächenumsatz des deutschen Logistikimmobilienmarkts auf rund 5,3 Millionen Quadratmeter. Das entspricht einem Rückgang von knapp 16 % gegenüber dem Vorjahr und einem Minus von 24 % im Vergleich zum Zehnjahresdurchschnitt. Zurückzuführen ist dies auf das schwache wirtschaftliche Umfeld.<sup>15</sup>

Den größten Anteil an der Flächennachfrage stellte das produzierende Gewerbe, ein Sektor, der stark von Transformationsprozessen, Umstrukturierungen und Konsolidierungen geprägt ist. Auf Platz zwei folgten Logistikdienstleister.<sup>16</sup>

Regional zeigt sich die Nachfrageentwicklung jedoch differenziert. Während in etablierten Logistik-Hubs tendenziell Rückgänge beim Flächenumsatz zu verzeichnen waren, konnten kleinere Märkte mehr Vermietungen registrieren. Gründe hierfür sind neben einem niedrigeren Miet- und Grundstückspreisniveau die Flächenverfügbarkeit bzw. das Angebot an Grundstücken für Neubautwicklungen in den kleineren Märkten. In den Top-Märkten hingegen stehen weiterhin kaum größere Logistikflächen zur Verfügung.

Die Leerstandsrate stieg zwar von 2,5 % Ende 2023 auf 3,4 % zum Jahresende 2024, liegt damit aber weiterhin deutlich unter den historischen Höchstständen.<sup>17</sup>

---

<sup>13</sup> BNP (Q4 2024)

<sup>14</sup> GARBE Research in Zusammenarbeit mit Oxford Economics, Stand: Januar 2025

<sup>15</sup> BNP Paribas Real Estate At a Glance Q4 2024 Logistics market Germany

<sup>16</sup> BNP Paribas Real Estate At a Glance Q4 2024 Logistics market Germany

<sup>17</sup> CBRE (2025)

Flächenknappheit in Top-Lagen, steigende Baukosten und die hohe Inflation haben in den letzten Jahren zu erheblichen Mietsteigerungen geführt. Diese Mietpreisdynamik hat sich 2024 spürbar abgeschwächt. In einzelnen Märkten kam es sogar zu negativen Mietentwicklungen. Trotzdem verzeichneten besonders attraktive Logistikregionen mit starker Wirtschaftsstruktur weiterhin Zuwächse bei den Spitzenmieten. Dazu gehörten u.a. München mit der deutschen Spitzenmiete von 12,50 EUR/m<sup>2</sup>/Monat (+11,6 %) und Nürnberg mit 8,50 EUR/m<sup>2</sup>/Monat (+10,4 %) Ende 2024.<sup>18</sup>

## **Wohnimmobilien**

Ein zentraler Einflussfaktor auf den europäischen Wohnungsmarkt bleibt die Entwicklung der Baugenehmigungen. Bis Ende des dritten Quartals 2024 ging deren Zahl im EU-Durchschnitt um 23 % zurück. Ausnahmen bilden derzeit Portugal, das ein stabiles Wachstum von +4 % verzeichnet, sowie Spanien, das mit einem Plus von +27 % bei den Baugenehmigungen deutlich heraussticht.<sup>19</sup> Die europaweit rückläufige Genehmigungszahl in Kombination mit einer allgemein sinkenden Bautätigkeit verschärft den bestehenden Nachfrageüberhang und führt zu weiter steigenden Mieten.

Vor allem in europäischen Großstädten ließ die starke Nachfrage die Mieten ansteigen. Im Durchschnitt steigerten sich die Wohnraummieten in Europa in den ersten neun Monaten 2024 um 4,1 %. Zu den teuersten Städten zählten weiterhin London, Dublin und Genf.<sup>20</sup>

Trotz anhaltender wirtschaftlicher Unsicherheiten haben leicht gesunkene Finanzierungskosten sowie die rückläufige Neubautätigkeit zu einer Stabilisierung der Wohnungspreise beigetragen. Zum Ende des dritten Quartals 2024 lag der europäische Durchschnittspreis bei 5.666 EUR/m<sup>2</sup>, was einem Anstieg von 2,1 % entspricht.<sup>21</sup>

### **Fokus Deutschland**

In Deutschland führen insbesondere die Singularisierung sowie Zuwanderung zu einer weiter ansteigenden Nachfrage nach Wohnraum.<sup>22</sup> Besonders die Nachfrage nach Mietwohnungen hat sich weiter verstärkt – auch bedingt durch anhaltend hohen Finanzierungskosten, die sowohl die Realisierung von Bauprojekten als auch den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum erschweren.<sup>23</sup>

Diese Entwicklung hat zu einem weiteren Anstieg der Mieten geführt. Laut BulwienGesa lag der bundesweite Mietpreisanstieg 2024 bei 3,4 % für Bestandsmieten und 3,7 % für Neubaumieten.<sup>24</sup> Zu den teuersten Städten zählen weiterhin München, Frankfurt am Main und Stuttgart.<sup>25</sup>

---

<sup>18</sup> GARBE PYRAMID, Stand: Q4 2024

<sup>19</sup> Catella (Q3 2024)

<sup>20</sup> Catella (2024)

<sup>21</sup> Catella (2024)

<sup>22</sup> BulwienGesa (2025)

<sup>23</sup> ZIA (2025)

<sup>24</sup> BulwienGesa (2025)

<sup>25</sup> Catella (2024)

Während die Mieten signifikant stiegen, stagnierten die Preise für Neubau-Eigentumswohnungen im Bundesdurchschnitt.<sup>26</sup> Nach Preisrückgängen im ersten Halbjahr 2024 zeigte sich in der zweiten Jahreshälfte jedoch eine leichte Trendwende mit stabilisierten Preisen. Diese Entwicklung deutet auf eine Normalisierung des Marktes hin – mit einer weiterhin hohen Nachfrage im Mietsegment und einer allmählichen Beruhigung im Eigentumsbereich.<sup>27</sup>

## **Handelsimmobilien**

Im Jahr 2024 verzeichnete der europäische Lebensmittelhandel erstmals seit 2020 wieder ein reales Umsatzwachstum von 2,4 %. Dennoch blieb das Jahr von schwierigen Rahmenbedingungen geprägt. Die angespannte wirtschaftliche Lage führte zu einer weiterhin zurückhaltenden Konsumstimmung und einem vorsichtigen Ausgabeverhalten der Verbraucher. Besonders profitieren konnten davon Discounter und Eigenmarken, die ihre Marktanteile weiter ausbauen konnten.<sup>28</sup>

### **Fokus Deutschland**

Größte Herausforderung für den deutschen Einzelhandel bleibt weiterhin die verhaltene Konsumstimmung. Zusammen mit den anhaltend hohen Finanzierungskosten kam es auch im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels zu Verschiebungen von Projektentwicklungen.

Trotz der aktuellen Herausforderungen verfolgen einige Einzelhändler weiterhin ambitionierte Expansionspläne. Dabei setzen sie verstärkt auf Standortverlagerungen, Flächenvergrößerungen sowie neue Projekte in urbanen Zentren. Ergänzt wird dieser Ansatz durch innovative Konzepte wie „REWE To Go“ und moderne 24/7-Formate. Diese Entwicklungen orientieren sich am fortschreitenden Urbanisierungstrend und bedienen den wachsenden Bedarf an schnell und flexibel verfügbaren Lebensmitteln und Snacks. Besonders in Ballungsgebieten gewinnen kompakte Store-Formate und mehrgeschossige Lösungen – häufig im Rahmen von Mixed-Use-Projekten – an Bedeutung, um den begrenzten Raum effizient zu nutzen.<sup>29</sup>

## **Infrastrukturprojekte**

In den vergangenen Jahren hat sich der europäische Infrastrukturmarkt von einer ehemals spezialisierten Nische, die ausschließlich professionellen Großanlegern vorbehalten war, zu einer breit etablierten und dynamisch wachsenden Assetklasse entwickelt. Heute zeigen alle Investorengruppen – von institutionellen bis hin zu privaten Anlegern – ein steigendes Interesse, insbesondere im Bereich der Energieinfrastruktur.

Ein wesentlicher Treiber dieses Trends ist der europaweite Übergang zu nachhaltiger, CO<sub>2</sub>-neutraler Energieerzeugung, der die Zahl der Infrastrukturtransaktionen deutlich erhöht hat. Parallel dazu

---

<sup>26</sup> BulwienGesa (2025)

<sup>27</sup> ZIA (2025)

<sup>28</sup> McKinsey (2025)

<sup>29</sup> ZIA – Komplettversion (2025)

gewinnen Infrastrukturprojekte, etwa in den Bereichen Stromspeicherung und Energietransportnetze, zunehmend an Bedeutung.

### **Fokus Deutschland**

Um das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen und gleichzeitig die Position als eine der weltweit größten Volkswirtschaften zu behaupten, ist die Dekarbonisierung der Energiewirtschaft in Deutschland ein zentraler Baustein. Von besonderer Bedeutung sind dabei Investitionen in Infrastrukturprojekte im Bereich der erneuerbaren Energien – insbesondere in die Photovoltaik (PV).

Im Jahr 2024 konnte die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien in Deutschland um 3 % auf 284 TWh gesteigert werden. Damit deckten erneuerbare Energien erneut deutlich mehr als die Hälfte des inländischen Strombedarfs.<sup>30</sup>

Ein maßgeblicher Treiber dieser Entwicklung war der anhaltend starke Ausbau von Photovoltaikanlagen. Trotz insgesamt ungünstiger Witterungsbedingungen trug der hohe Zubau der vergangenen Jahre dazu bei, dass die Stromerzeugung aus PV um 16 % auf 74,1 TWh stieg.<sup>31</sup>

Zum Jahresende 2024 waren in Deutschland Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von 99.787 MW installiert. Der Zubau von 16.735 MW im Jahr 2024 stellte einen neuen Rekordwert dar und lag 20 % über dem Vorjahresniveau. Damit wurde das im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) festgelegte Zwischenziel von 89 GW für 2024 deutlich übertroffen.<sup>32</sup>

Auch der deutsche Infrastrukturinvestmentmarkt verzeichnet 2024 einen starken Aufschwung – sowohl aufgrund des enormen Sanierungsstaus als auch wegen wachsender Kapitalzuflüsse institutioneller Investoren. Laut den BAI Investor Surveys 2022–2024 steigt der Anteil deutscher Investoren in Infrastrukturinvestments kontinuierlich. Infrastruktur ist für deutsche Investoren längst mehr als ein Trend – sie ist ein strategischer Portfolioanker. Besonders Infrastructure Debt wird zunehmend als wachstumsstarke, risikoarme Anlageklasse wahrgenommen.<sup>33</sup>

---

<sup>30</sup> Umwelt Bundesamt (2025)

<sup>31</sup> Umwelt Bundesamt (2025)

<sup>32</sup> Umwelt Bundesamt (2025)

<sup>33</sup> Bundesverband Alternative Investments (2025)

## 2. Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf des GuK-Konzerns im Jahr 2024 war durchgängig geprägt von einem stabilen, liquiditätssichernden Dienstleistungsgeschäft im Bestand, einem im Vergleich zum Vorjahr erhöhten Transaktionsvolumen sowie durch die Identifikation neuer Kooperationspartner, insbesondere in Form von Joint Ventures.

Die drei nachfolgenden Faktoren beeinflussten die Geschäftstätigkeiten dabei stark:

- der Zugang zum Investitionskapital
- die Optimierung der Bestandsbewirtschaftung
- die Sicherung und Optimierung der Personalressourcen

Aufgrund des anhaltend erhöhten Zinsniveaus sowie den geopolitischen Unsicherheiten, war im Geschäftsjahr 2024 eine weiterhin spürbare Zurückhaltung nationaler Investoren im Bereich der Immobilien festzustellen. Durch die frühzeitige Erschließung alternativer Kapitalquellen, insbesondere durch die Gewinnung nationaler und internationaler Joint Venture Partner, konnte der GuK-Konzern sowohl in der Projektentwicklung als auch im Transaktionsbereich dieser Zurückhaltung entgegenwirken.

Darüber hinaus wurde das Leistungsspektrum des Konzerns durch strategische Unternehmenskäufe (GRR GARBE Retail Real Estate GmbH, Nürnberg (nachfolgend: GRR) und Inbright Investment GmbH, Berlin) sowie die Gewinnung neuer und den Ausbau bestehender Mandate weiter diversifiziert und erweitert.

Zur Ausschöpfung von Potenzialen aus der Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien wurden ferner Maßnahmen zur Effizienz- und Qualitätssteigerung umgesetzt. Diese dienen dem Ziel, sowohl die Cashflows für Investoren als auch die Ertragslage des Konzerns nachhaltig abzusichern. Gleichzeitig soll die Marktposition des Konzerns als attraktiver und leistungsstarker Anbieter weiter gefestigt werden.

Auch im Berichtsjahr 2024 stellte der anhaltende Fachkräftemangel eine zentrale Herausforderung dar. Qualitativ hochwertige Leistungen für Kunden können nur dann dauerhaft gewährleistet werden, wenn qualifizierte Mitarbeitende langfristig an das Unternehmen gebunden, vakante Positionen kompetent nachbesetzt und im Zuge des Wachstums neue Fach- und Führungskräfte gewonnen werden. Innerhalb des Konzerns wurde daher gezielt darauf hingearbeitet, fachliches Know-how und Führungskompetenzen weiterzuentwickeln, zu sichern und auszubauen. Gleichzeitig wurden Maßnahmen ergriffen, um die Mitarbeiterbindung zu stärken. Diese Initiativen zielten darauf ab, die Produktivität nachhaltig zu steigern und die Leistungsfähigkeit des Konzerns zu sichern.

Zum Jahresende 2024 verwaltete der GuK-Konzern ein Immobilien- und Fondsvermögen (Assets under Management) im Wert von über EUR 15 Mrd. Das Portfolio erstreckt sich derzeit über 12 Länder und umfasst 31 Fonds, einschließlich Joint Ventures, sowie verschiedene Asset- Property-Management- sowie Dienstleistungsmandate. Insgesamt betreut der Konzern eine vermietbare Fläche von rund 8 Mio. qm.

Neben den immobilienpezifischen Aktivitäten wurden im Jahr 2024 auch die Engagements im Bereich der Infrastrukturprojekte weiter ausgebaut. So betreibt der Konzern mittlerweile rund 100 MWp installierte Leistung im Bereich erneuerbare Energien in Form von großflächigen Aufdachanlagen.

## C. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### 1. Ertragslage

Die Entwicklung der Ertragslage ist in der folgenden Übersicht dargestellt:

	2024	2023	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Umsatzerlöse	634.491	197.330	437.161	o.A.
Bestandsveränderung	-180.509	107.170	-287.679	o.A.
Andere aktivierte Eigenleistungen	558	545	13	2%
Sonstige betriebliche Erträge	24.545	11.077	13.468	122%
Betriebsaufwand	-402.627	-340.801	-61.826	18%
Beteiligungsergebnis	4.493	12.106	-7.613	-63%
<b>EBITDA</b>	<b>80.952</b>	<b>-12.575</b>	<b>93.527</b>	<b>o.A.</b>
Abschreibungen	-9.903	-29.150	19.247	-66%
<b>EBIT</b>	<b>71.048</b>	<b>-41.725</b>	<b>112.773</b>	<b>o.A.</b>
Zinsergebnis	-39.376	-36.938	-2.438	7%
<b>EBT</b>	<b>31.672</b>	<b>-78.662</b>	<b>110.334</b>	<b>-140%</b>
Ertragsteuern	-12.926	-5.262	-7.664	146%
Sonstige Steuern	-480	544	-1.024	-188%
<b>Konzernjahresüberschuss (Vorjahr: -fehlbetrag)</b>	<b>18.266</b>	<b>-83.380</b>	<b>101.646</b>	<b>-122%</b>
Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne/Verluste	-1.169	3.631	-4.800	-132%
<b>Konzernjahresüberschuss (Vorjahr: -fehlbetrag) des Mutterunternehmens</b>	<b>17.097</b>	<b>-79.749</b>	<b>96.846</b>	<b>-121%</b>

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Ertragslage des GuK-Konzerns positiv entwickelt. Maßgeblich zu dieser Entwicklung beigetragen hat die Steigerung der Umsatzerlöse, die auf einer Zunahme der Immobilienveräußerungen basiert. Insgesamt wurden im Berichtszeitraum neun Logistikimmobilien in Deutschland sowie drei weitere Objekte im europäischen Ausland erfolgreich veräußert. Ergänzend kam der Verkauf eines Wohnungsprojektes sowie diverse nachlaufende Übergaben und Einzelverkäufe von Wohnungen hinzu.

Aber auch das Dienstleistungssegment hat sich positiv entwickelt. Maßgeblich hierfür war der kontinuierliche Ausbau der Assets under Management, der zu einer Stabilisierung und Erhöhung der wiederkehrenden Erträge führte. Zusätzlich konnte das Segment durch die Gewinnung neuer Beratungsmandate weiter gestärkt werden.

In der Gesamtschau führten die positiven Impulse aus dem Immobilienverkauf und die Entwicklung im Dienstleistungsbereich dazu, dass die Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 197.330) um mehr als das Doppelte auf TEUR 634.491 stiegen.

Die im Geschäftsjahr durchgeführten Transaktionen hatten einen direkten Einfluss auf die Bestände an fertigen und unfertigen Erzeugnissen. Trotz anhaltender Bautätigkeiten führten die Immobilienverkäufe zu einem Abgang in diesen Bilanzpositionen. Daraus resultiert eine Bestandsveränderung in Höhe von TEUR -180.509 (Vorjahr: TEUR 107.170).

Investitionszuschüsse, Versicherungsentschädigungen sowie die Herabsetzungen von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen führten im Wesentlichen zu einem Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge auf TEUR 24.545 (Vorjahr: TEUR 11.077).

Materialaufwand, Personalaufwand sowie sonstige betriebliche Aufwendungen ergeben einen Betriebsaufwand in Höhe von TEUR 402.627 im Berichtsjahr 2024. Während die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstant blieben, stiegen die Personalkosten um TEUR 10.799 und der Materialaufwand um TEUR 49.773.

Der Anstieg der Personalkosten im Berichtsjahr ist im Wesentlichen auf zwei Faktoren zurückzuführen. Zum einen wirkten sich erfolgsabhängige, variable Gehaltsbestandteile aus, die im Zusammenhang mit den Transaktionen stehen. Zum anderen – und deutlich maßgeblicher – resultierte der Anstieg aus dem Erwerb der GRR, wodurch zusätzliches Personal in den Konzern integriert wurde.

Auf einen weiterverrechneten Aufwand für Fremdleistungen, hier Baukosten, im Rahmen eines GU-Projektes ist der signifikante Anstieg des Materialaufwands zurückzuführen.

Während das Beteiligungsergebnis 2024 TEUR 4.493 beträgt, wurde das Ergebnis des Vorjahrs im Wesentlichen durch eine Ausschüttung eines Fonds in Höhe von TEUR 9.000 beeinflusst.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Projektentwicklungen sowie Abwertungen von Finanzanlagen beeinflussten den Vorjahreswert der Abschreibungen erheblich. Im Geschäftsjahr 2024 wurden neben den laufenden Abschreibungen nur zwei Finanzanlagen entsprechend des zum Jahresende vorliegenden Anteilswert moderat abgeschrieben. Dies führt dazu, dass sich die Abschreibungen im Jahr 2023 um TEUR 19.247 auf TEUR 9.903 (Vorjahr: TEUR 29.150) reduziert haben.

Die Transaktionsaktivitäten haben auch maßgeblichen Einfluss auf den Anstieg der Steuern von TEUR 8.688 auf TEUR 13.406 (Vorjahr: TEUR 4.718).

Insgesamt trugen die Veräußerungsaktivitäten zu einem Anstieg des Konzernergebnis in Höhe von TEUR 96.846 bei. Für das Berichtsjahr 2024 wird ein Konzernjahresüberschuss, der dem Mutterunternehmen zuzurechnen ist, in Höhe von TEUR 17.097 (Vorjahr: TEUR -79.749) ausgewiesen.

## 2. Vermögenslage

Die Entwicklung der Vermögenslage ist in der folgenden Übersicht dargestellt:

	2024	2023	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Anlagevermögen	204.210	110.974	93.236	84%
Umlaufvermögen	809.540	962.509	-152.969	-16%
- davon liquide Mittel	108.890	121.150	-12.260	-10%
ARAP	2.568	3.821	-1.253	-33%
Aktive latente Steuern	525	88	437	o.A.
Eigenkapital	219.055	201.996	17.059	8%
Unterschiedsbetrag	1.177	961	216	22%
Rückstellungen	58.445	56.229	2.216	4%
Verbindlichkeiten	734.548	816.165	-81.617	-10%
PRAP	276	743	-467	-63%
Passive latente Steuern	3.343	1.298	2.045	158%
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.016.843</b>	<b>1.077.392</b>	<b>-60.549</b>	<b>-6%</b>

Die Bilanzsumme des Konzerns ist insbesondere in Folge der genannten Verkäufe sowie des korrespondierenden Rückgangs der Finanzierungsverpflichtungen um TEUR 60.549 auf TEUR 1.016.843 gesunken.

Während das Anlagevermögen um TEUR 93.236 auf TEUR 204.210 anstieg, reduzierte sich das Umlaufvermögen im Berichtszeitraum um TEUR 152.969 auf TEUR 809.540.

Der Anstieg des Anlagevermögens resultiert zum einen aus den immateriellen Vermögensgegenständen sowie dem Geschäfts- oder Firmenwert in Zusammenhang dem Erwerb der GRR, die zu einem Zuwachs von TEUR 27.546 auf TEUR 27.666 führten. Für die Erhöhung der Sachanlagen um TEUR 44.696 auf TEUR 100.835 ist zum anderen die Entwicklung der PV-Anlagen sowohl im Bestand als auch im Bereich der im Bau befindlichen Anlagen sowie die Umgliederung von Wohnimmobilien zur langfristigen Nutzung verantwortlich. Die Steigerung der Finanzanlagen auf TEUR 75.709 (Vorjahr: TEUR 54.715) resultiert im Wesentlichen auf den gestiegenen Ausleihungen an Beteiligungsunternehmen von insgesamt TEUR 16.910 (Vorjahr: TEUR 7.533) sowie der Zunahme der Beteiligung an assoziierten Unternehmen auf TEUR 11.176 (Vorjahr: TEUR 3.120).

Ursächlich für den Rückgang des Umlaufvermögens sind im Wesentlichen der gestiegene Umfang an fertiggestellten Projekten aber auch die genannten Immobilienveräußerungen. Im Umlaufvermögen enthalten ist zum Jahresende 2024 zudem ein Guthaben bei Kreditinstituten der GuK-Gruppe von insgesamt TEUR 108.890 (Vorjahr: TEUR 121.150).

Im Eigenkapital des GuK-Konzerns in Höhe von TEUR 219.055 wirkt sich im Vergleich zum Vorjahr der Konzernjahresüberschuss aus.

Die Verbindlichkeiten setzen sich im Wesentlichen aus den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten TEUR 479.820 sowie den sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 182.353 zusammen. Insbesondere für Projektentwicklungen nimmt der GuK-Konzern sowohl Mittel von Kreditinstituten als auch von Gesellschaftern auf. Im Rahmen der Tätigkeit als Projektentwickler mit Veräußerungsabsichten wurden 2024 Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 139.500 an Kreditinstituten zurückgeführt. Gegenläufig wirkte sich die Stundung des Kaufpreises der GGR in Höhe von TEUR 25.000 auf die Verbindlichkeiten aus. Insgesamt sind die Verbindlichkeiten von TEUR 816.165 auf TEUR 734.548 zurückgegangen.

### **3. Finanzlage**

Bei einer Bilanzsumme von TEUR 1.016.843 beträgt die Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag 21,54 % (Vorjahr: 18,75 %). Hier wirkten sich die im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Transaktionsaktivitäten positiv auf die Quote aus.

Neben dem Konzernjahresüberschuss (einschließlich Ergebnisanteil anderer Gesellschafter) in Höhe von TEUR 18.266 (Vorjahr: Konzernjahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 83.380) beeinflusste insbesondere die Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva in Höhe von TEUR -84.748 (Vorjahr: TEUR 20.410) den operativen Cash Flow des Konzerns. Positiv wirkte sich auch die Reduzierung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und anderer Aktiva in Höhe von TEUR 36.208 aus. Im Vorjahr war hier noch ein negativer Effekt auf den operativen Cash Flow in Höhe von TEUR 157.162 vorhanden. Entsprechend konnte im laufenden Geschäftsjahr 2024 insbesondere durch das gestiegene Transaktionsvolumen nach einem negativen operativen Cash Flow in Höhe von TEUR 129.919 im Vorjahr wieder ein positiver operativer Cash Flow in Höhe von TEUR 10.089 erzielt werden.

Im Vergleich zum Vorjahr fielen die Investitionstätigkeiten des Konzerns deutlich höher aus. Während im Vorjahr die Investitionstätigkeiten noch zu einem negativen Cash Flow von TEUR 3.659 führten, betrug der negative Cash Flow im laufenden Geschäftsjahr 2024 TEUR 27.297.

Die Aufnahme neuer Finanzkredite lag mit TEUR 180.152 im laufenden Geschäftsjahr leicht über den Zins- und Tilgungszahlungen in Höhe von TEUR 33.165 bzw. TEUR 136.112. Insgesamt ergibt sich ein positiver Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 5.742 nach TEUR 100.954 im Vorjahr.

Der Konzern war im Berichtsjahr jederzeit in der Lage ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen bzw. ihre Verbindlichkeiten zu bedienen. Am Jahresende betragen die liquiden Mittel TEUR 108.890 (Vorjahr: TEUR 121.150).

## D. Prognosebericht

Um sich für den neuen Marktzyklus richtig zu positionieren, plant der GuK-Konzern im Jahr 2025 eine strategische Neuausrichtung. Geplant ist die Bündelung der operativen Aktivitäten in den übergeordneten, unternehmerisch unabhängig voneinander agierenden pan-europäischen Geschäftsfeldern „Industrial“, „Reside“ und „Infrastructure“. Das Kompetenzzentrum „Capital & Strategy“ soll die Veränderung der Organisationsstruktur komplettieren.

Die **GARBE Industrial** soll eine voll integrierte sektorspezifische Immobilienplattform bieten, die von der Produktion bis zum Endkunden die gesamte industrielle Wertschöpfung abdeckt. Dies umfasst auch den Light Industrial- und Science & Tech-Sektor, ebenso wie die klassische Einzelhandels- und Logistikimmobilie sowie Data Center.

Unter der **GARBE Reside** soll die Marktposition als einer der im Hinblick auf Qualität, Innovation und Nachhaltigkeit führenden Projektentwickler zum Tragen kommen. Auch hier ist das Ziel der Ausbau einer vollintegrierten Immobilien-Plattform, die sowohl traditionellen Wohnungsbau als auch die gängigen kommerziellen Wohnformen, von Hotel über Student Housing sowie Corporate & Senior Living bis hin zu Quartiersentwicklungen abbilden wird.

Der Geschäftsbereich **GARBE Infrastructure** soll den geschäftlichen Schwerpunkt auf Infrastrukturprojekte und die Themen rund um die Erzeugung und Speicherung erneuerbarer Energien legen.

Alle drei übergeordneten Geschäftsfelder haben dabei den Anspruch zu europaweit agierenden, voll integrierten und 360-Grad operierenden Immobilien-Plattformen aus- bzw. aufgebaut zu werden.

Die Veränderung der Organisationsstruktur wird komplettiert durch die **GARBE Capital & Strategy**, die als interne Beratungseinheit die operativen Geschäftsbereiche beim Ausbau ihrer Geschäftstätigkeiten unterstützt soll und als spezialisiertes Kompetenzzentrum in Sondersituationen, wie etwa bei M&A-Projekten, die Federführung übernehmen kann. Kernelement der GARBE Capital & Strategy sind das Knowhow und die Expertise der GARBE Institutional Capital mit ihrem speziellen Fokus auf den Brückenschlag zwischen Kapitalmarkt und Immobilie.

### 1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die geopolitische Lage ist weiterhin stark angespannt – insbesondere durch die Zunahme kriegerischer Auseinandersetzungen, den schrittweisen Rückzug der USA aus ihrer Rolle als globale Führungsmacht sowie zunehmende Handelskonflikte. Diese Entwicklungen sorgen für erhebliche Unsicherheit in den internationalen Märkten und wirken investitionshemmend, insbesondere für exportorientierte Volkswirtschaften wie Deutschland.

Fiskal- und geldpolitische Maßnahmen, allen voran die jüngsten Leitzinssenkungen der Europäischen Zentralbank, haben das wirtschaftliche Vertrauen in Europa zuletzt gestärkt. Der ZEW-Index spiegelt grundsätzlich positive Erwartungen unter Finanzmarktakteuren wider, zeigt jedoch eine hohe Sensitivität gegenüber kurzfristigen globalen Ereignissen. Auch der Einkaufsmanagerindex (PMI) für die

Eurozone deutet auf eine vorsichtige konjunkturelle Erholung hin. Die Wachstumsprognosen für das Bruttoinlandsprodukt bleiben mit 0,9 % für 2025 und 1,02 % für 2026 verhalten.<sup>34</sup>

Die Inflation nähert sich dem Zielkorridor der Europäischen Zentralbank. Für 2025 wird eine Inflationsrate von 1,9 % in der Eurozone erwartet.<sup>35</sup> Die EZB hat den Leitzins zuletzt auf 2,00 %<sup>36</sup> gesenkt und könnte bei anhaltend stabiler Preisentwicklung weitere Lockerungsschritte vornehmen.

Gleichzeitig erhöhen geplante Rüstungsinvestitionen und Investitionen zur Terrorbekämpfung in Höhe von bis zu 5 %<sup>37</sup> des Bruttoinlandsprodukts die staatliche Schuldenlast erheblich und könnten fiskalische Spielräume in anderen Bereichen einschränken.

## **GARBE Industrial**

Der europäische **Logistikimmobilienmarkt** zeigt sich trotz wirtschaftlicher Unsicherheiten stabil und zukunftsfähig. Die weiterhin stabile Nachfrage nach Lager- und Distributionsflächen wird durch strukturelle Faktoren wie den anhaltenden E-Commerce-Boom, die zunehmende Bedeutung von Nearshoring sowie die steigenden Anforderungen an resiliente Lieferketten getragen.

Besonders gefragt sind logistisch gut angebundene Standorte in der Nähe urbaner Zentren. Gleichzeitig erschweren der Mangel an verfügbaren Flächen sowie baurechtliche Einschränkungen in vielen Regionen die Entwicklung neuer Objekte. Als Folge daraus bleiben die Leerstände auf einem niedrigen Niveau. Dies bietet ein moderates Mietsteigerungspotential und begünstigt „Brownfield“-Entwicklungen.

Zudem liegt weiterhin der Fokus auf ESG-konformen Neubauten. Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Reduktion sind zentrale Entscheidungskriterien für Nutzer, aber auch Investoren. Projekte mit Photovoltaik, Wärmepumpen, smartem Energiemanagement und hoher Flächeneffizienz gelten zunehmend als Standard.

Herausforderungen ergeben sich vor allem durch das gestiegene Zinsniveau, geopolitische Unsicherheiten sowie die schleppende Bauflächenausweisung in vielen Regionen. Dennoch sind die langfristigen Perspektiven für den europäischen Logistikimmobilienmarkt äußerst positiv: Die strukturelle Nachfrage bleibt hoch, die Digitalisierung treibt Effizienzgewinne voran, und Nachhaltigkeit wird zum zentralen Wettbewerbsfaktor.

Zwar ist angesichts der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung mit einem weiteren Rückgang des Konsumklimas zu rechnen. Der Konsum von Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs zeigt sich jedoch traditionell weitgehend konjunkturunabhängig. Für die kommenden Jahre wird sogar mit weiteren Umsatzzuwächsen gerechnet. Viele Einzelhändler zeigen sich daher expansiv. Entsprechend ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach **Einzelhandelsimmobilien** in diesem Segment auch künftig auf einem stabil hohen Niveau bleiben wird.

---

<sup>34</sup> Oxford Economics, Stand: Mai 2025

<sup>35</sup> Oxford Economics, Stand: Mai 2025

<sup>36</sup> Europäische Zentralbank, Stand: Juni 2025

<sup>37</sup> Fokus, 22.06.2025

Zudem beschäftigen sich zahlreiche Einzelhändler aktuell mit den Themen Nachhaltigkeit – auch der Immobilien –, Digitalisierung und Smart Stores (24/7), was zu neuen Flächennachfragen führen wird.

Begrenzt wird diese Nachfrage derzeit gerade in Deutschland durch die bereits hohe Dichte des Lebensmitteleinzelhandelsnetzes sowie der Verfügbarkeit von geeigneten Immobilien und Grundstücken in Deutschland. Oft ist notwendig, dass Lebensmitteleinzelhandelsketten bestehende Immobilien von Wettbewerbern zu übernehmen, die dann entsprechend modernisiert und dem Konzept angepasst werden.<sup>38</sup>

Der europäische **Data-Center-Sektor** erlebt derzeit einen massiven Boom, getrieben von der steigenden Nachfrage nach Cloud-Services, künstlicher Intelligenz und Digitalisierung. Zwar bleiben die Hauptzentren in Europa Frankfurt, London, Amsterdam, Paris und Dublin, allerdings werden der Mangel an verfügbaren Grundstückflächen aber auch Herausforderungen wie Engpässe bei Stromversorgung und Netzkapazität dafür sorgen, dass einige Nachfrager ihre Aktivitäten in Sekundärregionen verlagern.

Gleichzeitig gewinnen auch in diesem Segment ESG-konforme Bauweisen und technologische Spezialisierung zunehmend an Bedeutung.<sup>39</sup>

Der Markt für **Life Sciences & Tech-Immobilien** zeigt sich weiterhin robust und wachstumsorientiert. Getrieben durch strukturelle Megatrends wie demografischen Wandel, medizinischen Fortschritt, Digitalisierung im Gesundheitswesen sowie einer wachsenden Nachfrage nach biotechnologischer Forschung, bleibt das Segment auch in einem gesamtwirtschaftlich angespannten Umfeld attraktiv.

Insbesondere Standorte mit etablierter Forschungs- und Hochschulinfrastruktur verzeichnen eine hohe Flächennachfrage. Dabei verschiebt sich die Nachfrage zunehmend hin zu flexiblen, hybriden Immobilienlösungen, die Labor- und Büroflächen kombinieren und schnell an wechselnde Anforderungen angepasst werden können.

Durch die zunehmende Verzahnung von öffentlicher Forschung, privaten Start-ups und internationalen Pharmaunternehmen wird für die kommenden Jahre mit einer Fortsetzung des positiven Trends gerechnet. Gleichzeitig könnten regulatorische Anforderungen, Genehmigungsverfahren und Flächenknappheit in städtischen Lagen das Wachstum dämpfen, was jedoch auch den Wert bestehender Bestandsimmobilien erhöhen dürfte.

## **GARBE Reside**

Europaweit ist von einer weiteren Zuspitzung am **Wohnungsmarkt** auszugehen. Obwohl die Genehmigungszahlen derzeit weiter sinken, werden nach Informationen von CBRE rund 9,6 Mio. Wohnungen benötigt, um die vorhandene Nachfrage decken zu können.<sup>40</sup> Gerade im Bereich des Mietwohnungsmarktes ist davon auszugehen, dass aufgrund des Nachfrageüberhangs an den bevorzugten Wohnstandorten die Mieten weiter steigen werden. Neben dem klassischen Wohnungsmarkt betrifft dies auch die Segmente Studenten- sowie Seniorenwohnen.

---

<sup>38</sup> GRR (Q1 2025)

<sup>39</sup> CBRE (2025)

<sup>40</sup> CBRE (2025)

In den derzeit für die GARBE Reside im Fokus stehenden Ländern, wie Deutschland, Niederlande Spanien und Italien, ist weiterhin mit einer starken und hohen Nachfrage nach Wohnraum zu rechnen. Allerdings lassen sich derzeit in Deutschland aufgrund der hohen Baukosten, der langen Entwicklungszeiträume und der hohen Auflagen Wohnungsneubauvorhaben, besonders für die Schaffung geförderter Wohnungen, nur schwer zu wirtschaftlich vertretbaren Rahmenbedingungen realisieren. Lediglich im Bereich des Baues mit vorgefertigten Elementen könnten Einzelfallprojekte mit einer angemessenen Rendite umsetzbar sein.

In den Niederlanden stellt vor allem die begrenzte Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke eine Herausforderung dar. Hinzu kommt die teilweise Überlastung lokaler Versorgungsnetze, die den Wohnungsneubau zusätzlich hemmt.

Der spanische Markt sieht sich derzeit mit einem Fachkräftemangel im Bausektor konfrontiert. Zudem bringt die Übernahme der Sabadell Bank strukturelle Veränderungen mit sich, die unter anderem zu einer Reduzierung potenzieller Finanzierungspartner geführt haben und somit die Umsetzung von Neubauprojekten erschweren.

Weiterhin zuversichtlich zeigt sich die europäische Hotellerie und der Tourismussektor, die ein kontinuierliches Wachstum erwarten. Zwar nimmt die Nachfrage nach Fernreisen – insbesondere in die USA – derzeit ab, jedoch wird Europa eine weiterhin starke interregionale und internationale Nachfrage prognostiziert und bietet dem Konzern im Bereich der **Hotelimmobilien** zusätzliches Expansionspotential.<sup>41</sup>

### **GARBE Infrastructure**

Um im globalen Wettbewerb wettbewerbsfähig zu bleiben, sind in ganz Europa erhebliche Infrastrukturinvestitionen notwendig – weit über das hinaus, was durch staatliche Mittel allein geleistet werden kann. Private Kapitalgeber sind daher unverzichtbar, um bestehende Netze zu modernisieren und zukünftige Bedarfe abzudecken.

Der europäische Infrastrukturmarkt 2025 ist von einer verstärkten Ausrichtung auf Nachhaltigkeit, Digitalisierung und Resilienz geprägt. Strategische Initiativen der EU und nationale Investitionsprogramme schaffen ein günstiges Umfeld für private Investoren, insbesondere in den Bereichen erneuerbare Energien, digitale Infrastruktur und grenzüberschreitende Verkehrsprojekte. Die Kombination aus politischer Unterstützung, klaren Investitionszielen und attraktiven Renditechancen macht Europa zu einem vielversprechenden Ziel für Infrastrukturinvestitionen.

---

<sup>41</sup> CBRE (2025)

## **2. Künftige Entwicklung der Geschäftstätigkeit**

Durch beschriebene Umstrukturierung soll die Geschäftstätigkeit des GuK-Konzerns langfristig und nachhaltig gesichert werden. Daher beurteilt die Geschäftsführung die Fortführungssituation des Konzerns als positiv.

Als strategisch wichtiges Geschäftsfeld sieht der Konzern auch zukünftig den Bereich der Projektentwicklung. Durch die Zusammenarbeit mit Co-Investoren sollen die Tätigkeiten in diesem Bereich ausgebaut werden. Zu diesem Zweck wurden und werden weiterhin Investitionen in die Projektentwicklungspipeline mit dem Ziel getätigt, bestehenden und zukünftigen Investoren sowie Endnutzern hochwertige nachnutzbare Produkte anbieten zu können. Dennoch werden die aktuellen Rahmenbedingungen permanent analysiert, um in der aktuellen politischen und ökonomischen Situation jederzeit die richtigen Entscheidungen treffen zu können. Die Expansion soll sowohl in Deutschland als auch im europäischen Ausland durch die vor Ort etablierten Teams vorangetrieben werden. Der Fokus der Expansion liegt aktuell auf den Regionen Frankreich, Vereinigtes Königreich, Tschechien, Slowakei, Polen, Österreich, Niederlande, Belgien, Italien und Spanien.

Vor dem oben erwähnten Hintergrund will der GuK-Konzern mit seiner integrierten Management-Plattform auch zukünftig weiterwachsen. Für 2025 geht die Geschäftsführung von einem stabilen Fonds- und Dienstleistungsgeschäft aus.

Generell plant der Konzern das Fonds- und Dienstleistungsgeschäft weiter auszubauen, um institutionellen Investoren weiterhin attraktive Investitionsmöglichkeiten anbieten zu können. Neben den bereits etablierten Assetklassen „Logistik“ und „Wohnen“ soll die Expansion auch im Bereich der anderen Assetklassen des Konzerns erfolgen. Zudem soll die Wertschöpfung im Fondsgeschäft und die Ertragsstabilität durch Joint Venture-Beteiligungen und Dienstleistungserträge nachhaltig gesichert werden.

Ziel des Konzerns ist weiterhin die Fortführung und kontinuierliche Anpassung der nachhaltigen Unternehmensführung und -strategie. Dieses Ziel bündelt der Konzern unter dem Begriff „Responsible by Choice“ und legt dies unter anderem in der internen Compliance-Richtlinie fest. Die dort formulierten Werte und Rahmenbedingungen bestimmen das Handeln und die Orientierung des Konzerns und spiegeln die Überzeugung wider, dass ethische und ökonomische Werte voneinander abhängig sind. Das Compliance-Konzept zur Vermeidung von Korruption beinhaltet Standards zur Vergabe von Aufträgen, der Annahme und Vergabe von Geschenken und Einladungen sowie zur Vermeidung von Interessenskonflikten. Der Konzern distanziert sich von Diskriminierung jeder Art.

### **3. Entwicklung der Finanz- und Ertragslage 2025**

Im Geschäftsjahr 2024 wurde die im Vorjahr aufgestellte Prognose von einem niedrigen bis mittleren positiven zweistelligen Jahresergebnisses erreicht.

Die einzelnen Teilkonzerne haben für das Jahr 2025 sowie die Folgejahre Businesspläne erstellt. Sie gehen davon aus, dass das Dienstleistungsgeschäft im Jahr 2025 auf einem Wachstumsniveau fortgeführt wird. Die Geschäftsführung erwartet zudem, dass sich das internationale Dienstleistungsgeschäft weiter stabilisiert und ausbaut. Neben den bisher positiven Ergebnissen aus den Niederlanden und Zentraleuropa werden im Jahr 2025 insbesondere die Gesellschaften in Italien, Spanien und Frankreich zu den Dienstleistungsumsätzen und dem Konzernjahresergebnis beitragen. Zudem wird in Rumänien ein weiterer Standort ausgebaut.

Die operativen Umsätze aus diesen Vergütungen für Verwaltung, Vermietung, Projektmanagement und eventbezogene Vergütungen sowie die Einnahmen aus der Miete auf Eigenbuch gehaltener Immobilien, sind mit einem Umsatz im hohen zweistelligen bis niedrigen dreistelligen Millionenbereich geplant. Neben neuen Produkten im Fondsgeschäft und neuen Entwicklungssparten untermauert die Expansion der Investorenansprache in der asiatisch-pazifischen Region diese Planung.

Im Transaktionsgeschäft werden für 2025 Effekte insbesondere aus Verkaufstransaktionen erwartet. Der Konzern plant die Veräußerung von ausgewählten, fertigen Immobilien im Jahr 2025 an Investoren und wird sich in ausgewählten (Portfolio-) Transaktionen an solchen Vehikeln in Form von Joint Venture-Strukturen beteiligen. Es wird ein Umsatz im niedrigen bis mittleren dreistelligen Millionenbereich erwartet.

Für die Kostenstruktur wird erneut eine wachstums- und inflationsbedingte Steigerung erwartet. Unter den oben genannten Annahmen geht die Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2025 von einem mittleren zweistelligen Millionenbetrag als Konzernergebnis nach Steuern, der sich leicht über dem Niveau des Jahres 2024 befindet, aus.

## **E. Chancen- und Risikobericht**

### **1. Risikomanagementsystem**

Das aktive Risikomanagement der GuK-Gruppe stellt sicher, dass bestehende Chancen genutzt, neue Erfolgspotentiale erschlossen werden und durch den kontrollierten Umgang mit Risiken eine Steigerung des Unternehmenswertes erreicht wird. Interne Prozesse wie ausführliche Planungen, Marktanalysen, ein regelmäßiges Berichtswesen sowie verschiedene Checklisten ermöglichen eine frühzeitige systematische Identifikation von bestandsgefährdenden Entwicklungen, denen mit effektiven Maßnahmen gegengesteuert werden kann. Neben den internen Prozessen beobachtet die GuK-Gruppe darüber hinaus stetig sowohl das gesamtwirtschaftliche und politische Geschehen als auch die Entwicklungen der Immobilien- und Finanzbranche. Ziel des aktiven Risikomanagements ist es, dass im Interesse aller Stakeholder der GuK-Gruppe der langfristige Fortbestand der Gruppe gewährleistet wird.

Um wirksam und zeitnah auf die Veränderungen im Markt reagieren zu können, werden die Systeme des Risikomanagement der GuK-Gruppe kontinuierlich überprüft und, wenn nötig, optimiert. Neu auftretende bzw. sich verändernde Risiken aber auch Chancen sollen auf diese Weise schnell erkannt und in der laufenden Arbeit berücksichtigt werden.

Folgende Monitoring-Maßnahmen finden in der GuK-Gruppe regelmäßig Anwendung:

- Analyse der Mieterstruktur, insbesondere der Mieteinnahmen: proaktive Kommunikation mit betroffenen Mietern;
- Überprüfung der Handlungsfähigkeit von technischen Dienstleistern, Baufirmen und deren Subunternehmern in Bezug auf ihre Umsetzungsfähigkeit;
- Laufende Überprüfung der Einhaltung der Verpflichtungen von Darlehensverträgen, inklusive Break Even-Analysen;
- Laufende Überprüfung der Liquiditätssituation und der laufenden Kosten;
- Möglichkeit der Einschätzung der wirtschaftlichen Lage von finanzierenden Banken bzw. Neu- und Refinanzierungsmöglichkeiten;
- Monitoring der negativen Konsequenzen, Handlungs- und ggfs. Heilungsmöglichkeiten.

Soweit es möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist, werden wesentliche und versicherbare Risiken von der GuK-Gruppe durch entsprechende Versicherungen auf externe Risikoträger transferiert. Voraussetzung hierfür ist, dass das mögliche Risikoausmaß eine unternehmensrelevante Größe erreicht oder anderweitig zur Wahrung der Interessen des Unternehmens erforderlich ist (opportune Gründe / Kostenoptimierung / Risikoreduzierung).

## **2. Einzelchancen und -risiken**

Im Folgenden werden alle für die GuK-Gruppe identifizierten wesentlichen Risiken und Chancen dargestellt, die aus heutiger Sicht die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und / oder die Reputation der Dachmarke GARBE beeinflussen können.

### **2.1 Konjunkturelle Risiken und Chancen**

Entscheidend von den konjunkturellen Entwicklungen beeinflusst wird die Nachfrage hinsichtlich der Produkte der GuK-Gruppe. Treten große Unterschiede zwischen den erwarteten Werten und der tatsächlich bedingten Nachfrage auf, kann dies zu damit verbundenen Chancen und Risiken führen. Zu den wesentlichen Risiken zählen die Absatzrisiken aufgrund sinkender Nachfrage und die damit verbundenen Erlösrisiken. Demgegenüber kann eine deutliche Verbesserung der konjunkturellen Lage und eine damit einhergehende steigende Nachfrage eine Chance für den Produktabsatz der GuK-Gruppe durch Erlössteigerungen bieten. Bei steigender Nachfrage besteht jedoch zudem das Beschaffungsrisiko für den Grundstücks- bzw. Projekteinkauf und für die Durchführung der Bauleistungen einschließlich damit verbundener Kostensteigerungen. Um diese Risiken und Chancen frühzeitig zu erfassen, analysiert die Geschäftsführung alle Vorhaben und bewertet sie im Rahmen einer umfassenden Prüfung sowie einem regelmäßigen Berichtswesen. Mit Hilfe der Diversifikationsstrategie,

beispielsweise im Bereich der Standorte, Nutzer, Investoren sowie Dienstleistungen, sollen zudem Ballungsrisiken minimiert werden.

Konjunkturelle Entwicklungen können darüber hinaus zu möglichen Zahlungsunfähigkeiten der Mieter und damit einhergehend zu einem Ausfall der Mieten sowie dem Wegfall von potenziellen Investoren führen. Um dieses Risiko zu minimieren, werden Bonitätsprüfungen durchgeführt. Ziel ist es, langfristige Verträge mit bonitätsstarken Mietern und Investoren abzuschließen.

## **2.2 Marktrisiken und -chancen**

Die Immobilienbranche umfasst neben der Immobilienbewirtschaftung auch das Baugewerbe sowie die mit dem Immobilienvermögen und der Finanzierung verbundenen Tätigkeiten. Jede Phase der Strukturierung und des Managements von Immobilien selbst sowie den Investmentprodukten ist mit Risiken und Chancen behaftet. Hierzu gehören etwa das Marktniveau von Immobilien- und Grundstückspreisen, das Verhältnis von Angebot und Nachfrage nach Objekten in bestimmten Lagen und Preisklassen sowie die Ausstattung der Objekte. Um Risiken bei der Akquisition von Neuprojekten zu minimieren, die sich aus einer anschließenden schwierigen Vermarktbarkeit der Produkte ergeben können, analysiert die Geschäftsführung alle Vorhaben und bewertet sie. Gleichzeitig können in dem Zusammenhang Chancen identifiziert werden, die die GuK-Gruppe durch das Asset Management und die vorhandene Immobilienkompetenz nutzen kann.

Ein weiteres Risiko stellen auf der Angebotsseite wettbewerbliche Projektentwicklungen dar. Die Teilkonzerne investieren insbesondere in etablierten Lagen und identifizieren zum Beispiel durch den Einsatz von Checklisten mögliche Risiken schon vor dem Grundstücks- bzw. Unternehmensankauf.

Darüber hinaus können die Entwicklungen auf dem Transaktionsmarkt kurz- bis mittelfristig zu Risiken und Chancen führen. Um diese Entwicklungen identifizieren zu können, führt die GuK-Gruppe Marktbeobachtungen durch und ist transparent gegenüber Investoren und Kreditinstituten. Weiterhin unternimmt die Gruppe eine entsprechende, ständige Justierung der Verkaufspreise der Immobilien, um das Optimum aus den sich verändernden Märkten zu generieren.

## **2.3 Regulatorische Rahmenbedingungen**

Die Geschäftstätigkeit der GuK-Gruppe ist von bestimmten rechtlichen Bedingungen und Änderungen in der Gesetzgebung abhängig.

Allgemein könnten schärfere gesetzliche Änderungen an die Energieeffizienz und Nachhaltigkeit unter ESG<sup>42</sup>-Gesichtspunkten die Baukosten erheblich erhöhen. Gleichzeitig ergeben sich hieraus auch Chancen, weil die Sensibilität der Investoren diesbezüglich zugenommen und die Nachfrage nach ESG-konformen Immobilien sehr stark im Anlagefokus steht.

Risiken aus regulatorischen Rahmenbedingungen werden auch im Bereich von Ämtern und Behörden gesehen, die für die Erteilung von Genehmigungen zuständig sind. Hierzu zählen z.B. auch Grundbuchämter, die für Eintragungen zuständig sind. Festzustellen ist, dass die behördlichen

---

<sup>42</sup> ESG = Environmental, Social and Governance

Verfahren zunehmend länger dauern und sich dadurch Risiken im Zeitablauf und in deren Folge Kostensteigerungen ergeben können.

Der GuK-Konzern kann diese Risiken lediglich antizipieren und hierauf steuernd einwirken. Nachdem es sich um gesetzliche Bestimmungen handelt, die für alle Marktteilnehmer gleichermaßen Gültigkeit haben, sieht sich der Konzern hier keinem spezifischen Risiko ausgesetzt.

## **2.4 Projektrisiken**

Als Projektentwickler hält die GuK-Gruppe ihre Immobilien nicht dauerhaft im Bestand, sondern veräußert die Objekte in der Regel an ihre Investoren. Das Unternehmen ist darauf angewiesen, fortlaufend neue, für seine Projekte erforderliche Grundstücke und Genehmigungen zu erhalten. Sollten öffentlich-rechtliche Genehmigungen nicht, nicht rechtzeitig oder nur unter wesentlichen Auflagen und/oder Nebenbestimmungen erteilt werden, kann dies die geplante Bebauung und Entwicklung ausschließen, beeinträchtigen oder verzögern, den Wert des Grundstücks mindern, die Baukosten nach oben treiben sowie die Vermarktung wesentlich beeinflussen. Die Immobilienbranche unterliegt einem stetigen Wandel der rechtlichen Rahmenbedingungen. Allerdings kann die GuK-Gruppe nur bedingt darauf Einfluss nehmen. Dies kann Auswirkungen sowohl auf die (Bau-)Kosten als auch auf die Zeitplanung und damit auf die Finanzierungskosten haben. Diesem Risiko aus der Baurechtschaffung wird durch die langjährige Erfahrung in der Projektplanung begegnet.

Nicht planmäßige Abverkäufe von Objekten sowie Störungen im Bauablauf, insbesondere länger als geplant dauernde Vorbereitungs- und Baumaßnahmen und sonstige Fehlentwicklungen bei der Durchführung von Projekten, können ebenfalls zu erheblich höheren Kosten führen. Als Projektentwickler ist die GuK-Gruppe darauf angewiesen, die Bauvorhaben innerhalb des geplanten Zeitrahmens und zu den kalkulierten Kosten zu realisieren. Die Einhaltung des projektierten Zeit-, Kosten- und Verkaufsplans ist von vielen Unsicherheiten und Faktoren abhängig. Sollte es während der Bauphase etwa zu unvorhergesehenen Schwierigkeiten, wie z. B. der Insolvenz eines oder mehrerer der beauftragten General- oder Einzelunternehmer, erheblichen Mängeln in der Leistung dieser Unternehmen oder Einschränkungen auf den Baustellen kommen, kann dies erhebliche Verzögerungen sowie nicht kalkulierbare Mehrkosten verursachen.

Die Problematik gestörter Lieferketten aufgrund der Abhängigkeiten auf dem Weltmarkt führen zu Störungen der Beschaffungsketten und der Projektabläufe. Die GuK-Gruppe trifft hiergegen Vorsorge durch frühzeitige Beschaffung und die Berücksichtigung ausreichender Fristen und Puffer bei Projektterminplänen.

Dementsprechend führt der GuK-Konzern ein laufendes Qualitäts-, Kosten- und Termincontrolling entlang der gesamten Prozesskette der Projektentwicklung durch. Außerdem wird die Baupreisentwicklung eng beobachtet und sie findet bei der Kalkulation der Projekte frühzeitig Berücksichtigung.

Zur Risikominimierung werden die Projekte in Projektgesellschaften abgebildet. Vermehrt beteiligt sich der Konzern auch im Rahmen von Joint Ventures an Projektgesellschaften. Dabei erfolgt die Auswahl der Joint Venture-Partner sehr sorgfältig, um mögliche Ausfallrisiken dieser zu minimieren.

## **2.5 Asset Management und Bestandshaltung**

Grundlage für die wesentlichen laufenden Einnahmen der GuK-Gruppe aus Dienstleistungsgebühren sind die Miet- und Kaufverträge aber auch die einhergehende Bewertung der Immobilien. Diese Verträge beinhalten ein grundsätzliches Zahlungsausfallrisiko. Um die Risiken zu minimieren, steht die GuK-Gruppe in regelmäßigem Kontakt zu den Mietern bzw. Erwerbern der Objekte und ist über deren wirtschaftliche Situation informiert. Bei Neuvermietungen werden stets Bonitätsabfragen gestellt. Zudem werden bestehende Mietverträge möglichst rechtzeitig und langfristig verlängert.

## **2.6 Zinsentwicklung**

Das Immobiliengeschäft ist direkt und indirekt vom Finanzmarkt abhängig. Ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus könnte die Finanzierungskosten der GuK-Gruppe erhöhen bzw. zukünftige Finanzierungen erschweren. Ein höheres Zinsniveau könnte außerdem zur Folge haben, dass sich die Nachfrage nach Immobilien, auch in Bezug zu anderen Anlageprodukten, und damit deren Verkaufsmöglichkeiten verschlechtert. Daher prüft die Gruppe in der Ankaufphase detailliert das Potenzial einzelner Immobilien und geht beim Erwerb neuer Objekte selektiv vor.

Dagegen führt die Reduzierung des Zinsniveaus bzw. ein anhaltender niedriger Zinssatz bei den Finanzierungen grundsätzlich zu einer hohen Immobiliennachfrage.

Neben einigen Kreditverträgen mit Bankinstituten, die einen variablen Zinssatz, der regelmäßig an die jeweils aktuelle Zinsentwicklung angepasst wird, vorsehen, erfolgt der Abschluss von Finanzierungsverträgen mit fixen Konditionen während der Laufzeit. Der Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten, z. B. zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken oder Währungsrisiken, erfolgt in Abhängigkeit des Einzelfalls.

Im Konzern wurde ein Micro-Hedges zur Absicherung des variablen Zinssatzes einer Portfoliofinanzierung abgeschlossen. Um zeitnah etwaige Risiken oder Belastungen feststellen zu können, erfolgt eine enge Überwachung. In Bezug auf das Risikomanagement des Konzerns ist es das Ziel, dass Zins- und Liquiditätsrisiken aus Zinsänderungen faktisch in voller Höhe durch Zinssicherungsgeschäfte in Form von laufzeitkongruenten Zinsswaps reduzieren werden. In einem geringen Umfang erfolgt zudem nach Bedarf der Abschluss von Sicherungsgeschäften zur Absicherung von Währungsrisiken in Form von Optionen, Futures und Swaps.

## **2.7 IT-Risiken**

Ein Großteil der Geschäftsprozesse des GuK-Konzerns wird durch leistungsfähige, moderne IT-Lösungen unterstützt. Zentrale Systeme für Planungs- und Rechnungswesen sowie die immobilienwirtschaftliche Objektverwaltung laufen cloudbasiert. Die Wartung obliegt etablierten, auf Hochsicherheit spezialisierten Dienstleistern.

Die Verfügbarkeit der Daten und der Schutz vor unerlaubtem Zugriff wird durch den Einsatz moderner Hard- und Softwaretechnologie sowie Sicherheitsmaßnahmen wie Multifaktorauthentifizierung gewährleistet. Sämtliche relevanten Daten werden regelmäßig gesichert.

Für unvorhergesehene IT-Ausfälle existieren umfassende Notfall- und Wiederanlaufszszenarien – als Disaster-Recovery-Maßnahme, die technologische Resilienz sicherstellt. Dennoch können bei einem Ernstfall temporäre Leistungseinbußen und zusätzliche Kosten durch Ersatzmaßnahmen auftreten. Sollte es dennoch zu einem Ausfall kommen, ist mit vorübergehenden Einschränkungen zu rechnen. Die Wiederherstellungsmaßnahmen nehmen entsprechend Zeit in Anspruch, während derer nicht alle Dienste vollumfänglich zur Verfügung stehen. Eventuell entstehen Zusatzkosten durch Ersatzmaßnahmen, z.B. wenn neue konfigurierte Endgeräte beschafft werden müssen oder die Netzwerkhardware ersetzt werden muss. Zusätzlich wurde eine Cyberversicherung

Risiken im Betrieb der IT-Infrastruktur werden durch die Aktualität der eingesetzten Komponenten und die qualifizierte Betreuung durch einen externen Dienstleister deutlich reduziert. Es finden regelmäßige Absprachen mit dem IT-Dienstleister und automatische Updates der IT-Systeme statt. Zum Schutz vor Angriffen von außen, verwendet GARBE eine professionelle Firewall und Virenschutzlösungen, inklusive restriktiver Spamfilter. Auch die laufende Aktualisierung, insbesondere des Betriebssystems, trägt zur Erhöhung der Sicherheit bei. Zur Vermeidung von Schäden durch Cyberangriffe, erfolgen hierzu regelmäßige Informationen und Schulungen der Mitarbeiter. Darüber hinaus wurde eine Cyberversicherung abgeschlossen.

## **2.8 Personalrisiken**

Generell besteht ein Wettbewerb um hochqualifizierte Fach- und Führungskräfte. Der Erfolg des GuK-Konzerns insgesamt und besonders die Erreichbarkeit der strategischen Zielsetzungen hängt davon ab, wie die Kompetenz im Unternehmen gehalten und neue qualifizierte Mitarbeiter für das zukünftige Wachstum zu marktgerechten Konditionen angeworben, integriert und dauerhaft gebunden werden können. Aus diesem Grund werden der Nachfolgeplanung, der Motivation der Mitarbeiter und der Vermeidung ungewollter Fluktuation besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Alle Führungskräfte sind in regelmäßigen Mitarbeitergesprächen und fördern den offenen Dialog. Gemeinsam werden Ziele vereinbart, wobei die Geschäftsführung auf einen offenen Umgang mit der Leistungskontrolle achtet.

### 3. Gesamteinschätzung der Geschäftsführung zur Risiko- und Chancensituation

Die Einschätzung der Gesamtrisikosituation ist das Ergebnis der konsolidierten Betrachtung aller wesentlichen Chancen sowie Risikofelder bzw. Einzelrisiken. Die Gesamtrisikosituation ist zum aktuellen Stand gegenüber dem Vorjahr unverändert. Insbesondere die unsichere politische und ökonomische Lage führt weiterhin zu Unsicherheiten bei allen Marktteilnehmern.


Aus Sicht der GuK-Gruppe sind gegenwärtig, weder aus der Vergangenheit noch aus aktuell absehbaren Entwicklungen, bestandsgefährdende Risiken zu erkennen. Der Konzern ist gerade mit Blick auf Umstrukturierung gegenwärtig und zukünftig fähig, weiterhin im Markt ertragsreich zu wachsen und die sich bietenden Chancen und Herausforderungen zu nutzen, ohne dabei unvertretbar hohe Risiken eingehen zu müssen.

Hamburg, den 30. Juni 2025

Die Geschäftsführung

GuN Holding GmbH & Co. KG,

vertreten durch die GuN Holding Verwaltungs GmbH, diese wiederum vertreten durch ihre Geschäftsführer:



Christopher Garbe  
Geschäftsführer



Lars Hammerschmidt  
Geschäftsführer

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die GuN Holding GmbH & Co. KG, Hamburg

### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Konzernabschluss der GuN Holding GmbH & Co. KG, Hamburg, 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 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der GuN Holding GmbH & Co. KG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 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.

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

### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

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

### *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.

### *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 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 im 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.

Hamburg, den 9. Juli 2025

nbs partners GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Michels  
Wirtschaftsprüfer

Schreiber  
Wirtschaftsprüfer