

BAYERISCHE GEWERBEBAU AG



2019 GESCHÄFTSBERICHT



Bayerische Gewerbebau AG

	2019	2018	2017	2016	2015
	in Mio. EUR				
I. Konzern (HGB)					
1. Umsatz	28	25	34	37	36
2. Ergebnis vor Ertragssteuern	36	13	168	23	11
3. Bilanzgewinn	67	57	162	46	38
4. Bilanzsumme	493	454	445	304	305
5. Anlagevermögen	424	328	297	270	290
6. Eigenkapital	292	269	264	144	131
7. Eigenkapitalquote (%)	59	59	59	47	43
8. Verbindlichkeiten	140	121	118	148	162
9. Investitionen	109	42	110	6	25
10. Abschreibungen	5	5	6	7	7
II. Einzelabschluss (HGB)					
1. Umsatz	6	5	16	20	20
2. Ergebnis vor Ertragssteuern	33	11	162	11	11
3. Bilanzgewinn	27	17	122	9	9
4. Bilanzsumme	365	321	319	200	193
5. Anlagevermögen	103	100	90	148	146
6. Eigenkapital	271	250	245	127	123
7. Eigenkapitalquote (%)	74	78	77	63	64
8. Gezeichnetes Kapital	18	18	18	18	18
9. Verbindlichkeiten	41	20	21	67	64
10. Investitionen	10	12	11	6	15
11. Abschreibungen	1	1	2	3	3
III. Aktie (in EUR/Aktie)					
1. Cash Flow (DVFA/SG)	1,82	1,33	2,31	4,14	2,42
2. Eigenkapital	45,53	41,93	41,05	21,36	20,61
3. Dividende	0,86*	0,83	0,81	0,78	0,76

*) Vorschlag Vorstand und Aufsichtsrat



Verwaltungsgebäude
Grasbrunn, Keferloh

Bayerische Gewerbebau AG

1	Überblick – Kennzahlen
3	Inhaltsverzeichnis
4	An unsere Aktionäre und Geschäftsfreunde
5	Organe der Gesellschaft
8	Bericht des Aufsichtsrats
10	Gedanken des Hauptaktionärs
14	Konzernlagebericht
14	A. Grundlagen des Konzerns
14	B. Wirtschaftsbericht
18	C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht
21	D. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen
22	Konzern-Jahresabschluss der Bayerische Gewerbebau AG
22	Konzernbilanz
24	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
25	Konzernanhang
31	Konzern-Anteilsbesitz
32	Konzern-Anlagespiegel
34	Konzern-Kapitalflussrechnung
35	Konzern-Eigenkapitalspiegel
36	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
39	Gewinnverwendungsvorschlag
42	Impressum



Dr. Wolfgang Kasper

Liebe Aktionäre Liebe Geschäftsfreunde unseres Unternehmens

Ich freue mich, Ihnen heute den Geschäftsbericht für das Jahr 2019 zu präsentieren, zunächst jedoch eine Vorbemerkung aus aktuellem Anlass.

In dem Zeitraum, in dem dieser Bericht fertiggestellt wurde, befindet sich nicht nur unser Land, sondern die ganze Welt in einer der schlimmsten Krisen seit dem zweiten Weltkrieg. Die Ende 2019 von China ausgehende Coronavirus-Pandemie und die zu ihrer Eindämmung von den Regierungen getroffenen Maßnahmen haben in Deutschland und weltweit zu einem weitgehenden Stillstand des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Lebens geführt, der sich nur langsam auflöst.

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichtes sind die Auswirkungen der Verbreitung des Virus Covid-19 auf die Wirtschaft nicht abschließend abschätzbar. Wir müssen jedoch davon ausgehen, dass die wirtschaftliche Rezession stärker ist als in der Finanzkrise 2008 und dass es Jahre dauern wird, bis die Wirtschaft wieder den Stand von 2019 erreicht haben wird. In dieser Krise wird sich die Richtung der Zukunft ein Stück weit verändern. Niemand der heute Verantwortung trägt - Politiker ebenso wie Unternehmer - hat vorher jemals etwas auch nur annähernd Vergleichbares erlebt. Es werden in Zukunft unvorhergesehene Themen und Schwierigkeiten auftreten, an die wir heute noch nicht denken, und wir tun gut daran, davon nicht überrascht zu sein.

■ Konjunkturelle Entwicklung

Die konjunkturelle Lage in Deutschland hat sich im Geschäftsjahr 2019 spürbar eingetrübt. Zwar wuchs die deutsche Wirtschaft 2019 mit einem Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 0,6 % das zehnte Jahr in Folge und blickte somit auf die längste Wachstumsphase seit der Wiedervereinigung zurück, doch hat die Konjunktur stark an Schwung verloren. Die Inflationsrate lag mit 1,4 % weiterhin deutlich unter der Marke, die die Europäische Zentralbank zu einer Änderung ihres Kurses des billigen Geldes bewegen könnte, so dass kurz- bis mittelfristig mit einer Änderung der Zinslandschaft nicht zu rechnen ist.

Für die deutsche Immobilien- und Bauwirtschaft war 2019 wiederum ein insgesamt erfolgreiches Jahr. Die weiter günstigen Finanzierungsbedingungen und die gute Arbeitsmarktlage sorgten für eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen. Die unverändert vorhandenen Engpässe in der Bauwirtschaft in der Abwicklung der Bauaufträge führten zu weiter steigenden Baupreisen. Wir wissen aus der Vergangenheit, dass die Bau- und Immobilienkonjunktur der Gesamtwirtschaft in der Regel mit einem Nachlauf von ein bis zwei Jahren folgt und rechnen auch hier mit einer spürbaren, durch die aktuelle Corona-Krise zusätzlich beschleunigten Abschwächung.

Prognosen für die konjunkturelle Entwicklung im laufenden Jahr 2020 sind aktuell verlässlich nicht möglich. Neben den bisher bereits bestehenden Unsicherheiten aus den internationalen Handelskonflikten, dem Brexit, den geopolitischen Risiken, aus der Bewältigung der Digitalisierung und des Klimawandels hat sich nun mit der Ausbreitung der Corona-Pandemie eine Lage eingestellt, deren Auswirkungen heute noch nicht vorhergesehen werden können. Nach Einschätzung aller Wirtschaftsforschungsinstitute wird für Deutschland und weltweit in diesem Jahr 2020 jedoch mit einer deutlichen Rezession gerechnet.

■ Geschäftsentwicklung 2019

Im Geschäftsjahr 2019 hat die Bayerische Gewerbebau AG ihren Weg zur Diversifizierung und breiteren Aufstellung des Immobilienbestandes weiter beschritten und die positive Geschäftsentwicklung fortgesetzt. Zu Anfang dieses neuen Jahrzehnts präsentiert sich die Gesellschaft mit einer soliden, auf drei Säulen beruhenden Struktur: Kühlhaus-Immobilien, Büro- und Gewerbebuildings sowie Beteiligungen. Zwar ist auch das diesjährige, außergewöhnlich gute Ergebnis wieder durch den Sondereffekt von Immobilienverkäufen geprägt, doch konnten alle Segmente in einem sich abkühlenden wirtschaftlichen Umfeld einen nachhaltigen Beitrag zu unserem Geschäftserfolg liefern.

■ Kühlhausimmobilien

Nach dem Verkauf der beiden Berliner Standorte mit Nutzen- und Lastenübergang im 2. bzw. 3. Quartal 2019 hält die Gesellschaft aktuell fünf Immobilien in diesem Sektor. Hauptmieter ist hier nach wie vor die von der Nagel-Gruppe übernommene Nagel Transthermos GmbH & Co. KG mit Mietvertragslaufzeiten zwischen Ende 2020 und 2023. Entsprechend den Nutzeranforderungen und gesetzlichen Vorschriften wurden die Immobilien laufend modernisiert und instandgehalten. Das Geschäft verlief insgesamt plangemäß, eine größere Störung erwarten wir auch im laufenden Jahr in diesem Segment nicht.

Mittelfristig bzw. nach dem Auslaufen der aktuellen Mietverträge ist geplant, den Bestand an Kühlhausimmobilien durch anschließende Projektentwicklung oder Umnutzung vollständig abzubauen. Wir haben dabei auch im Blick, dass der durch die laufend verschärften Vorschriften in diesem Segment ständig steigende technische Betreuungsaufwand bei einem verringerten Bestand zunehmend unwirtschaftlich wird.

Vorstand

Dr. Wolfgang Kasper
München

■ Büro- und Gewerbebuildings

In diesem Bereich unterhielt die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2019 direkt oder über jeweils eigene Tochtergesellschaften sieben Standorte. Dabei handelt es sich an drei Standorten (Stuttgart, München, Frankfurt) um Büro-Immobilien, an zwei Standorten (Tamm, Edingen-Neckarhausen) um Logistik-Zentren und jeweils einmal um einen Gewerbebuildings (Gelsenkirchen) sowie eine Einzelhandels-Immobilie (München). Alle Standorte haben sich plangemäß entwickelt und weisen einen guten bis sehr guten Vermietungsstand auf. Wir investieren laufend in die Instandhaltung und insbesondere bei Mieterwechsel in die Modernisierung unserer Gebäude, um die nachhaltige Vermietung zu sichern und den Wert zu erhalten. Die beim Erwerb des Objektes in Frankfurt vorhandenen Leerstands-Flächen von ca. 30 % konnten durch eine gezielte Projektentwicklung und Modernisierung inzwischen vollständig vermietet werden.

Mit dem zur Jahresmitte 2020 komplett fertiggestellten Büro-Neubau in Keferloh bei München errichtet die Bayerische Gewerbebau AG ihren achten Standort in diesem Segment und zugleich den neuen Firmensitz der Gesellschaft. Der fremdvermietete Teil des Gebäudes wurde bereits im März vom Nutzer bezogen.

Wir prüfen laufend weitere Möglichkeiten zur Wiederanlage der Verkaufserlöse auch mit Blick auf die Nutzung der § 6b-Rücklagen, legen dabei aber gerade angesichts des immer noch boomenden Gewerbeimmobilienmarktes besonderes Gewicht auf einen angemessenen Einkaufspreis sowie auf Stabilität, Rendite und Entwicklungsperspektive des Investments. Die Preise gewerblicher Immobilien könnten bei länger anhaltenden Maßnahmen zur Eindämmung des Corona-Virus in Verbindung mit einer starken Rezession und infolge potenziell steigender Arbeitslosenzahlen unter Druck geraten. Einen starken Preisverfall erwarten wir aufgrund des vielerorts knappen Angebotes kurzfristig jedoch eher nicht.

■ Beteiligungen

Die Bayerische Gewerbebau AG hat die über drei Tochtergesellschaften gehaltenen Beteiligungen im Berichtsjahr weiter ausgebaut. In der seit langem über die BG Verwaltung GmbH gehaltenen Beteiligung an einem Immobilien-Ensemble in Böblingen wurde der Bestand durch einen Büro- und einen Parkhausneubau erweitert. Die BG Beteiligung GmbH hat ihre Beteiligung an inzwischen fünf ge-

Aufsichtsrat

Thies Eggers
Vorsitzender
Pullach

Dr. Theodor Waigel
stv. Vorsitzender
Seeg

Sabine Doblinger
München

schlossenen Immobilienfonds auf Anteile zwischen 25 und 60 % weiter erhöht. Im Juli 2019 hat die BG Oktavian GmbH ca. 20 % der Geschäftsanteile an einer Immobilienverwaltungs GmbH erworben. Diese Gesellschaft ist Eigentümerin eines vollständig und langfristig vermieteten Grundbesitzes in bester Innenstadtlage in München.

Die Erträge aus dem Segment der Beteiligungen entsprechen inzwischen etwa einem Viertel der Umsatzerlöse. Wir sehen in diesem Engagement eine gute Möglichkeit für nachhaltige und rentable Anlagen und prüfen auch in 2020 weitere Investitionen in diesem Bereich.

■ Ergebnis 2019 und Ausblick

Insgesamt ist das abgelaufene Geschäftsjahr entsprechend unserer Planung und unseren Erwartungen erfolgreich verlaufen. Bei der Umsetzung unserer strategischen Neuausrichtung sind wir ein gutes Stück vorangekommen. Für das sehr gute und über unseren Erwartungen liegende Konzernergebnis von EUR 27,36 Mio. ist in diesem Jahr der Verkauf der beiden Berliner Kühlhaus-Standorte als außerordentlicher Einmaleffekt maßgeblich mit verantwortlich.

Wir verfügen über eine solide Bilanz und finanzielle Flexibilität sowie langjährige Erfahrung und Kompetenz, um auch schwierigere Phasen meistern zu können. Wie weit uns die aktuelle Corona-Krise tatsächlich fordern wird, ist noch nicht abschließend abzusehen. Aus heutiger Sicht planen wir für 2020 - ohne Sondereffekte - mit einem Ergebnis in der Größenordnung von etwa EUR 5 Mio.

Den Mitgliedern unseres Aufsichtsrates danke ich für ihre wertvolle Unterstützung und Ihnen, unseren Aktionären, danke ich für Ihr anhaltendes Vertrauen in unsere Gesellschaft und unsere Zukunft. Mein Dank richtet sich auch an unsere Kunden und Mieter sowie unsere Dienstleister für die vertrauensvolle Zusammenarbeit. Wir freuen uns darauf, gemeinsam mit Ihnen unsere Zukunft erfolgreich zu gestalten.

Grasbrunn, 23. April 2020

Dr. Wolfgang Kasper
- Vorstand -



*Forschungs- und Entwicklungszentrum Daimler
Neubau Gebäude 5
Böblingen*

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat erläutert im folgenden Bericht seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2019. Im Mittelpunkt stehen dabei insbesondere der kontinuierliche Dialog mit dem Vorstand hinsichtlich der Entwicklung der Gesellschaft und der Tochtergesellschaften, des Rechnungslegungsprozesses mit der Jahres- und der Konzernabschlussprüfung sowie die Überwachung des Risikomanagementsystems und des internen Kontrollsystems.

Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2019 in den und auch außerhalb seiner Sitzungen laufend vom Vorstand schriftlich und mündlich informiert. Darüber hinaus hat sich der Vorsitzende des Aufsichtsrats in Telefonaten und persönlichen Gesprächen mit dem Vorstand zeitnah und umfassend über wichtige Entwicklungen und anstehende Entscheidungen informiert, insbesondere wurden die Strategie des Unternehmens, die Investitionen in die noch bestehenden Kühlhäuser und andere Immobilien, die geplanten und durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, die Entwicklung der Mieterlöse, die Liquiditätssituation sowie die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft selbst als auch im Bereich der Gewerbeimmobilien generell beraten.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft und des Konzerns regelmäßig beraten und laufend überwacht. An den Sitzungen des Aufsichtsrats hat der Vorstand stets teilgenommen. Die Berichte des Vorstands an den Aufsichtsrat wurden in den Sitzungen ausführlich diskutiert. Der Vorstand wurde intensiv bei der Beurteilung der Geschäftsentwicklung, Planung, Strategie sowie der Risikolage des Unternehmens und des Risikomanagements unterstützt. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand bei geplanten Investitionen über alle bestimmenden Informationen von wesentlicher Bedeutung sowie deren Finanzierung und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft informiert. Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung durch den Vorstand überwacht und sich von der Recht- und Ordnungsmäßigkeit der Unternehmensführung sowie der Leistungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit der Organisation überzeugt. In die Diskussion mit dem Vorstand über die Wirtschaftlichkeit der Gesellschaft wird stets auch die Vermietungssituation bei allen Immobilien einbezogen.

Schwerpunkte der Aufsichtsratsstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2019 fanden vier Aufsichtsratsitzungen statt, an denen jeweils alle Mitglieder des Aufsichtsrats teilgenommen haben. Schwerpunkte waren in allen Sitzungen die Einschätzung der Konjunktur, der Geschäftsverlauf 2019 anhand aktueller Ergebnisrechnungen und dessen weitere Entwicklung im Jahr 2019 sowie in den Folgejahren, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 2019 auch im Vergleich zur Planung für diesen Zeitraum sowie der Stand von be-

schlossenen Investitionen, der Modernisierungsmaßnahmen und die Planung neuer Investitionen und deren Finanzierung für die Jahre 2019 und 2020 einschließlich deren Kosten und Finanzierung. In die Darstellung und die Erörterung dieser Punkte wurden stets auch die Tochtergesellschaften mit einbezogen.

In der Bilanzaufsichtsratsitzung im April 2019 wurden in Gegenwart des von der Hauptversammlung 2018 gewählten Abschluss- und Konzernabschlussprüfers und des Vorstands der Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2018, der Konzernabschluss, der Lagebericht und der Konzernlagebericht sowie die Einzelabschlüsse der Tochtergesellschaften, der Abhängigkeitsbericht, der Geschäftsbericht sowie der Bericht des Aufsichtsrats eingehend besprochen und die entsprechenden Beschlüsse hierzu gefasst. Außerdem wurde die anstehende ordentliche Hauptversammlung vorbereitet und die Einladung zur Hauptversammlung beschlossen.

Im Mittelpunkt der Aufsichtsratsitzung im Juni 2019 stand insbesondere die Vorbereitung der Hauptversammlung.

In der September Sitzung bestanden keine besonderen Schwerpunkte.

Im Dezember hat der Aufsichtsrat intensiv mit dem Vorstand den bestehenden Versicherungsschutz und dessen Angemessenheit für die Bedürfnisse der Gesellschaft, das Risikomanagement und das Interne Kontrollsystem für die Gesellschaft und die Tochtergesellschaften diskutiert. Ferner wurde mit dem Vorstand die Ergebnishochrechnung für das Geschäftsjahr 2019 mit Erläuterung der Planabweichungen besprochen.

Ausschüsse

Der Aufsichtsrat hat wegen seiner gesetzlichen Mindestgröße von drei Personen davon abgesehen, Ausschüsse zu bilden.

Risikoprüfung

Das Risikomanagementsystem und das Interne Kontrollsystem sind gegenüber dem Vorjahr unverändert in Anwendung. Der Aufsichtsrat hat sich von der Wirksamkeit des Risikomanagementsystems überzeugt sowie das Interne Kontrollsystem in seiner Sitzung vom Dezember 2019 überprüft. Ferner wurde die Wirksamkeit der Abschlussprüfung und der Rechnungslegungsprozess der Gesellschaft diskutiert. Es wurde festgestellt, dass die versicherbaren Risiken ausreichend versichert und die betrieblichen, finanziellen und vertraglichen Risiken einer ausreichenden Kontrolle innerhalb von Genehmigungsverfahren und organisatorischen Abläufen unterliegen. Im gesamten Konzern ist ein detailliertes Risiko-Berichtswesen installiert, das kontinuierlich gepflegt und weiterentwickelt wird. In den Aufsichtsratsitzungen und in Einzelgesprächen hat der Vorstand den Aufsichtsrat über die jeweils aktuelle Risikolage informiert.

Von der Möglichkeit, die Bücher und Schriften der Gesellschaft einzusehen oder für bestimmte Aufgaben besondere Sachverständige zu beauftragen, hat der Aufsichtsrat im Berichtsjahr keinen Gebrauch gemacht, weil aufgrund der regelmäßigen und intensiven Berichterstattung durch den Vorstand dazu kein Anlass bestand.

Veränderungen im Aufsichtsrat und im Vorstand

Herr Bernd Friedhoff ist zum 31. März 2019 als Vorstand ausgeschieden. Der Vorstand besteht seitdem aus Herrn Dr. Wolfgang Kasper. Der Vertrag mit Dr. Kasper hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2020. Veränderungen im Aufsichtsrat hat es in 2019 nicht gegeben. Der Aufsichtsrat besteht somit unverändert aus Herrn Thies Eggers, Aufsichtsratsvorsitzender, Herrn Dr. Theodor Waigel, stv. Aufsichtsratsvorsitzender und Frau Sabine Doblinger.

Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses

Der vom Vorstand nach den Regeln des HGB aufgestellte Jahres- und der Konzernabschluss der Gesellschaft jeweils zum 31. Dezember 2019 wurden von der durch die Hauptversammlung 2019 als Abschluss- und Konzernabschlussprüfer gewählten Rödl & Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, München, unter Einbeziehung der Buchführung sowie des Lage- und Konzernlageberichts geprüft. Die Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt, so dass jeweils ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt wurde. Nachdem der Aufsichtsrat die Prüfungsunterlagen rechtzeitig zur Begutachtung erhalten hatte, hat sich der Aufsichtsrat mit dem Einzel-, dem Konzernabschluss sowie den Lageberichten unter Berücksichtigung der Prüfungsberichte gründlich auseinander gesetzt und kritisch geprüft. Diese Abschlüsse wurden in der Aufsichtsratsitzung vom 29. April 2020 zusammen mit weiteren Unterlagen vom Aufsichtsrat in Gegenwart des Abschluss- und Konzernabschlussprüfers intensiv erörtert und geprüft. Der Abschluss- und Konzernabschlussprüfer berichtete über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und stand für ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung. Der Aufsichtsrat hat nach eigener eingehender Prüfung der Unterlagen keine Einwände erhoben und stimmt dem Prüfungsurteil zu.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss, den Lagebericht und den Konzernlagebericht geprüft und erhebt nach dem abschließenden Ergebnis seiner Beratungen und Prüfung keine Einwendungen. Er hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht gebilligt und den Konzernabschluss nebst Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2019 billigend zur Kenntnis genommen; der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Gewinnverwendung

Der Aufsichtsrat hat den Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns insbesondere mit Blick auf die Liquidität der



Dr. Theodor Waigel Sabine Doblinger Thies Eggers

Gesellschaft sowie ihre Finanz- und Investitionsplanung geprüft und stimmt dem Vorschlag zu. Der Aufsichtsrat hält den Gewinnverwendungsvorschlag mit Blick auf die Vorsorge für die Gesellschaft als auch die der Aktionärsinteressen für angemessen.

Prüfung des Abhängigkeitsberichts

Der Bericht des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr 2019 wurde dem Aufsichtsrat fristgerecht vorgelegt und von diesem überprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat hat sich vom Vorstand Einzelheiten erläutern lassen. Beanstandungen haben sich nicht ergeben. Ebenso wurde der dazugehörige Prüfungsbericht, der von der beauftragten Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, München, vorgelegt wurde, im Aufsichtsrat besprochen. Der Abschlussprüfer hat folgenden Vermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind, bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war oder Nachteile ausgeglichen worden sind und bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentliche andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen.“

Der Aufsichtsrat hat sich auch den Prüfungsbericht erläutern lassen und stimmt dem Ergebnis der Prüfung des Abschlussprüfers zu. Nach dem abschließenden Ergebnis der eigenen Prüfung durch den Aufsichtsrat sind gegen die Schlusserklärung des Vorstands keine Einwendungen zu erheben.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Geschäftsführern der Tochterunternehmen sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und ihre Leistung im Geschäftsjahr 2019.

Grasbrunn, den 29. April 2020

Thies Eggers
Aufsichtsratsvorsitzender

I. Das Leben 2020 und die Zukunft

Hinter uns liegen 75 Jahre

- Frieden und wachsender Wohlstand.
- Wir können den Wert nicht hoch genug schätzen.
- Unsere Vorfahren erlebten in 90 Jahren zwei Kriege oder Revolutionen.
- Wir stecken plötzlich in einer besonderen Situation.
- Unvorhergesehenes, hat sich in den letzten Jahren beschleunigt und in kürzeren Abständen wurden die Auswirkungen tiefer.
- Jedes Unglück kündigt sich an. Wir sollten es rechtzeitig sehen.

II. Die Wirtschaftskrise Das Corona-Virus

Die Wirtschaftskrise, ausgelöst durch das Corona-Virus, halte ich für ein Natur-Produkt. Selbst auch, sollte dieser Virus von Menschen gemacht sein, so ist es meine Auffassung,

- die Natur hat die Möglichkeit geschaffen,
 - a) dass überhaupt so ein Virus entstehen kann und
 - b) dass dieses Virus über die ganze Welt verbreitet werden konnte.

- Die Auswirkungen kann noch kein Mensch übersehen.
- Viele Mächtige dieser Erde sind ohnmächtig geworden.
- Die Wirtschaftskrise von Ende 2008 hat bis 2012 gedauert. Die Wirtschaft ist abgestürzt und bis wieder das gleiche Brutto-Inlandsprodukt wie 2007 erreicht wurde, hat dies bis 2012 gedauert.
- Der Staat hat seinerzeit auch mitgewirkt, um die Bankenkrise halbwegs zu mildern. Die Finanzindustrie lässt sich mit Minuszinsen nicht nachhaltig und dauerhaft zur Heilung bringen. Ich sage halbwegs, weil die Finanzindustrie einer neuen Extremsituation ausgesetzt ist.
- Da es sich bei Corona um eine Naturkatastrophe handelt, wird uns die Natur ihre Elemente deutlicher zeigen, ich glaube, von 2020 länger als 2025.

Wenn wir uns darauf einrichten und es besser wird, können wir uns freuen.

III. Die Kerze wird an zwei Stellen angezündet

Der Staat macht große zusätzliche Schulden durch

1. Deutschland-Hilfe
2. Europa-Hilfe

im
 ■ Staatshaushalt in
 ■ Sonderfonds

Die Länder, die Städte,

- alle werden
 - zusätzliche Schulden machen
- und
- die Steuereinnahmen gehen extrem zurück.

■ Europa wird teuer.

■ Der Staat, die Länder, die Städte haben keine Reserven, keine Rücklagen.

IV. Fürsorge treffen für Übermorgen

Habenzinsen / Sollzinsen

- Wir brauchen Habenzinsen und
- Wir brauchen Sollzinsen. Der Sparer wurde in seiner Fürsorge und Vorsorge gestört. Der Weg der Minuszinsen ist das Gegenteil von Vorsorge. Es wurde der Geldwert und unsere Zukunft belastet. Nicht nur die Privatpersonen, auch die Versicherungen, die Pensionskassen, die Rentenkasse. Ein zu niedriger Zins ist keine angemessene Gegenleistung für das Kapital. Der zu niedrige Zins schadet wie ein zu hoher Zins.
- Die schnelle Lösung, eine Sanierung der Staatshaushalte, eine schnelle Verbesserung der Wirtschaftsleistung mit zusätzlichen Steuereinnahmen. All dies hat zum schnellen Aufblühen der Wirtschaft geführt.
- Was ist die Lösung? Natürlich kann jetzt nicht eine wesentliche Verzinsung der Guthaben eingeführt werden. Nicht in der tiefen Krise. Aber wir alle müssen an Übermorgen denken.
- Ein Haushaltsplan von 5 Jahren mit aufeinander abgestimmten Maßnahmen die Rahmenbedingungen sind jetzt zwingend, heute festzuschreiben, wann wieder Zinsen - wenn auch kleine Zinsen - bezahlt werden, wenn wir einen noch größeren Einbruch in 10 bis 20 Jahren vermeiden wollen.
- Solange wir im tiefen Tal stehen, besteht die politische Möglichkeit, verpflichtend den Rahmen für die Zukunft zu schaffen.
- Sind wir aus dem Größten heraus, werden wieder die Weichen nach dem kurzfristigen Erfolg gestellt.
- Die Sternschnuppe leuchtet hell und kurz. Wir brauchen den Stern, dessen Licht immer leuchtet.

V. Der Staat

1. Der Staat ist die Summe aller Familien, aller Bürger.

Der Staat ist das Vielfache des Kleinen.

2. Was soll der Staat sein?

- Vorbild
- gerecht

Den Rahmen für alle Bürger besorgen und diesen Rahmen der Fortschreibung der Zeit anpassen.

3. Was soll der Staat fördern?

- Sicherheit
- stärken der Selbsthilfe
- den Nebenverdienst fördern
- Freude am Arbeiten
- Freude an der gegenseitigen Unterstützung

- Freude
 - am Suchen
 - am Finden
 - am Tun.

- die Ausgewogenheit

■ ■ ■ Was mir spontan einfällt, wenn ich an den Vater Staat denke.

VI. Wir haben zu viele Informationen

Zu viele Redner ersetzen

- das Rechnen
- mit Rhetorik.
- Durch geschickte Rhetorik können grundlegende Themen in das Gegenteil verkehrt werden.
- Es ist nicht der Redner, sondern das Volk. Sei es noch so falsch, es gibt immer Zuhörer!

Ich weiß auch, dass das Richtige nicht leicht an den Mann zu bringen ist.

Wie kommen wir aus dieser Klemme heraus?

- Indem
- der Redner das Rechnen lernt und
 - das Volk auf Basis der Leistung und
 - gerechter Gegenleistung arbeitet.

VII. Die Welt erlebt bei vielen Ländern

- Hungersnot
- fehlende Arbeit
- Verzweiflung
- Aggression

1. **Wirtschaftliche Lage**
 Ganze Länder auf der Welt befinden sich in Schieflage und die Zahl dieser Länder nimmt zu
2. und in Ländern ohne Wohlstand wächst die Bevölkerung.
3. In Ländern mit Wohlstand wächst die Unzufriedenheit.

Weltordnung:

Die größte Herausforderung ist die Weltordnung.

VIII. Die Zukunft wird uns noch viel mehr abverlangen

- Wir sollen die Erwartungshaltung auf die neue Realität einstellen:
1. Wenn wir die Hilflosigkeit die Zukunftsangst ersetzen
 2. mit
 - Vertrauen
 - Kreativität
 - und all das, was wir vom Anderen verlangen, selbst bereit sind zu tun,
 dann sind wir auf dem richtigen Weg.
 3. Der größte Gegner der Kreativität ist die Angst. Wir brauchen das Vertrauen in uns selber und wir werden jede „Zukunft“ mit Freude erleben.
 4. Wir haben in der Krise die große Chance
 - die Lebenserfahrung zu erweitern, wir können
 - mitgestalten,
 - wir werden gebraucht und
 - wir können dadurch tüchtiger werden.
 5. Herr der Vergangenheit ist, wer sich erinnern kann. Herr der Zukunft ist, wer sich wandeln kann.

IX. Worum geht es

Durch Rückschläge eine heilsame Läuterung erreichen.

- Wir können in der Krise 2020 nicht die Erfahrung vom Absturz der Wirtschaft 2008 bis 2012 einsetzen. Die Wirtschaft Ende 2008 war nur durch
 - die Finanzkrise
 - durch die überschuldeten Länder
 - und eine plötzlich eingetretene Vertrauensstörung ausgelöst.
 - Das Corona-Virus 2020 ist ein vollkommen anderes Naturereignis. Die jetzige Krise mit seinen Auswirkungen wird tiefer und länger sein. Betroffen sind alle Menschen, ob groß oder klein, ob arm oder reich. Die Belastungen ziehen sich von den Unternehmen bis zum Staat durch.
- Und es geht
- um die wichtige Gesundheit
 - um den Wert des Geldes
 - um unseren Wohlstand
 - um das Vertrauen zum Leben.
- Es geht um die Planung im Kurzen um die Planung mittel- und langfristig.
- Es geht auch darum ob wir gestärkt oder geschwächt aus der Krise hervorgehen.

Es geht um den Beitrag eines Jeden.

X. Glücklich ist, wer das Paradies verstanden hat. Das Paradies und die natürliche Ordnung

- Schauen wir Jahrtausende zurück. Dann zeigt uns die Geschichte: noch nie war das Leben so gut und interessant wie heute. Wenn wir es verstehen, dann leben wir im Paradies. Das wahre Glück entsteht durch Anspannung und Entspannung, durch Arbeit und Erholung, durch Lernen und Anwendung, durch Weitergeben.
- Es ist die Mitte - nicht das Extreme. Es ist die Ausdauer - nicht das Zufällige.
- Die Kräfte der Natur erkennen und anwenden. Natur, die uns unterstützt, Gesundheit und Lebensfreude gibt, hat Selbstheilungskräfte, hilft uns widerstandsfähig zu sein.
 - Alles beginnt mit den Gedanken bei sich zu sein und ein Bündnis mit der Natur eingehen.
 - So kann das Immunsystem auf einem hohen Niveau gehalten und damit eine gute Abwehr geschaffen werden.
 - Alles beginnt damit, dass ein Kranker erstmal so lebt, wie ein Gesunder, der sich gesund hält.
 - Die Natur öffnet sich und zeigt uns nach und nach ihre Geheimnisse.
 - Wer die Schönheit der Natur sehen und die Kraft der Natur erkennt, wer die Dankbarkeit und Zufriedenheit lebt und sich jeden Tag am Glück erfreut, braucht nicht die Steigerung, sondern sucht den Erhalt.
 - Die Welt und der gesamte Kosmos ist ein nicht fassbares Wunder.
 - Er ist für die Weiterentwicklung, wie sich der gesamte Kosmos weiterentwickelt.

XI. Unglücklich ist, wer sich das Paradies als Hafen des Glückes vorstellt

1. „Er will immer glücklich sein“ und wenn er dann glücklich ist, will er immer glücklicher werden.
2. Er versteht das Glück seiner paradiesischen Welt so: der Staat und die Anderen schulden die Lösungen.

XII. Alles ist Energie

Das größte Energiepotential auf der Welt ist

- Zukunftsangst
- Unsicherheit
- Unordnung.

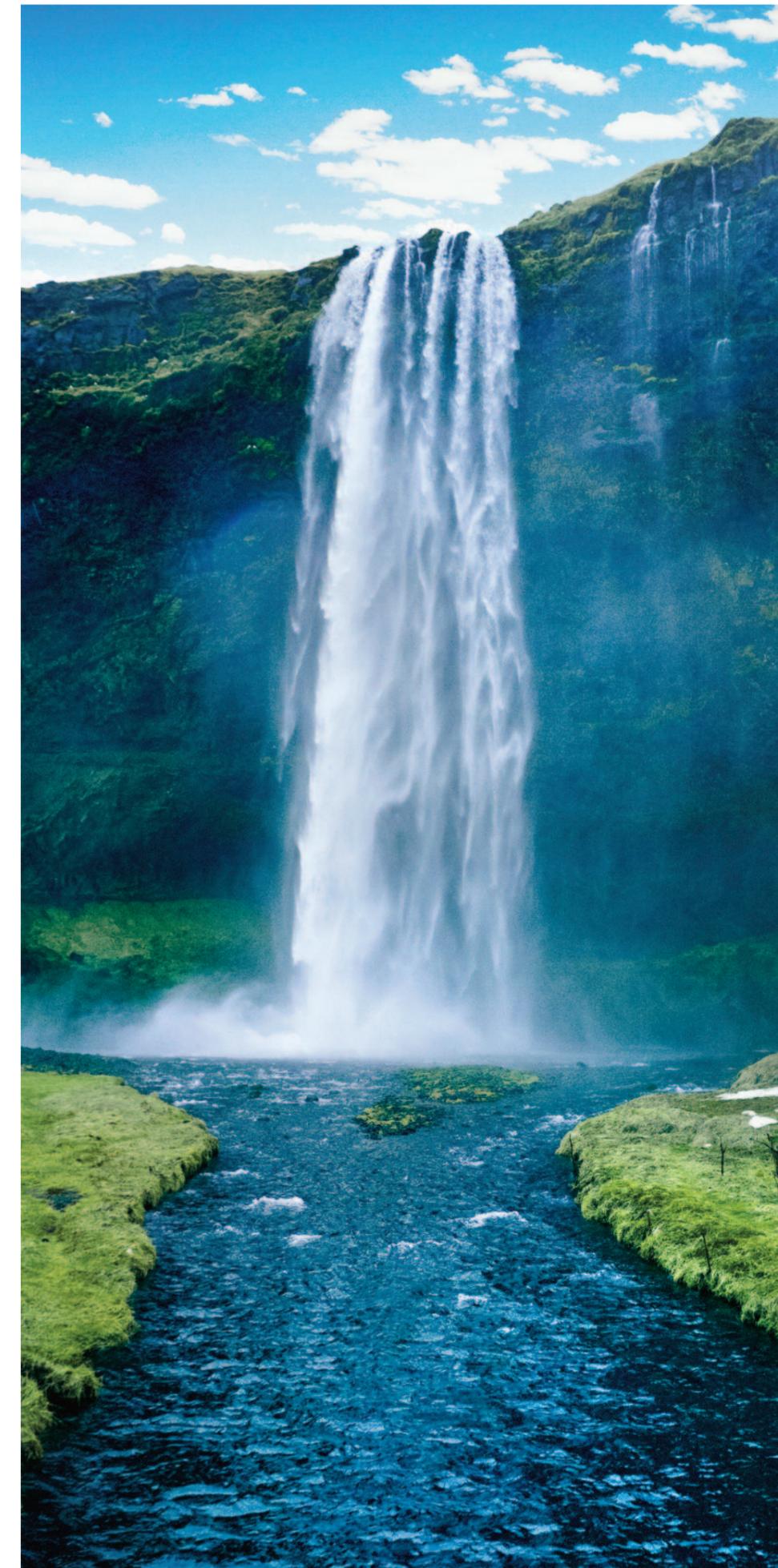
Wir sollen darauf achten, dass

- Ordnung,
- Sicherheit und
- Kreativität besonders gefördert werden.

München, im Mai 2020

Alfons Dobliger

Alfons Dobliger



BAYERISCHE GEWERBEBAU AG GRASBRUNN

KONZERNLAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

A. Grundlagen des Konzerns

Die Bayerische Gewerbebau AG und ihre Tochterunternehmen sind Immobiliengesellschaften, die vorwiegend als Bestandhalter nahezu ausschließlich im Bereich der Gewerbeimmobilien tätig sind.

Die Aufgaben der Gesellschaft umfassen schwerpunktmäßig die Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Bestandes und des Bestandes der Tochtergesellschaften sowie dessen Vermietung und Verpachtung. Daneben gehören die Prüfung geeigneter Grundstücke sowie deren Entwicklung und Planung für Neubauten oder Erweiterungen zum Aufgabengebiet. Hinzu kommen die stetige Marktbeobachtung, Identifikation und Prüfung von geeigneten Gewerbeobjekten oder Beteiligungen zur Ergänzung des Immobilienbestandes der Gesellschaften.

Unsere Investitionsentscheidungen sind grundsätzlich langfristig ausgerichtet und orientieren sich neben wirtschaftlichen Parametern vor allem an dem Entwicklungspotential eines Investments.

Seit die Gesellschaft 2012 begonnen hat, ihre einseitige Ausrichtung auf und Abhängigkeit von Kühlhausimmobilien aufzulösen, hat sich der Immobilienbestand der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften deutlich verändert. Dies wurde bewirkt durch den Verkauf von Kühlhausstandorten, insbesondere den Paketverkauf von 16 Immobilien im Jahr 2017 auf der einen Seite sowie den gleichzeitigen Erwerb von Büro- und Gewerbeobjekten auf der anderen Seite.

So wurden zum Jahresende 2019 von der Gesellschaft und zwei Tochtergesellschaften im Bereich der Kühlhausimmobilien noch fünf Standorte gehalten. Im Bereich der Büro- und Gewerbeobjekten wurden zusammen mit sechs Tochtergesellschaften insgesamt sieben Büro- und Logistikimmobilien sowie ein Gewerbeobjekt gehalten und verwaltet. Hinzukommt im Frühjahr 2020 ein Büroneubau in Keferloh bei München, in dem u.a. die Gesellschaft mit ihren Tochtergesellschaften zur Jahresmitte 2020 ihren neuen Firmensitz bezieht.

Neben dem Bestand an Kühlhausimmobilien sowie Büro- und Gewerbeobjekten wurde in den vergangenen Jahren als dritte Säule die Beteiligung an anderen Immobiliengesellschaften kontinuierlich verstärkt. Die Erträge aus diesem Bereich entsprechen inzwischen ca. 25 % der Umsatzerlöse. Über drei Tochtergesellschaften werden hier Anteile an anderen Immobiliengesellschaften bzw. an fünf geschlossenen Immobiliengesellschaften gehalten.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Seit dem Ende des Geschäftsjahres haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland und weltweit durch die Ausbreitung der Corona-Pandemie dramatisch entwickelt und verändert. An dieser Stelle soll jedoch zunächst die Entwicklung im abgelaufenen Jahr und die Situation zum Ende des Geschäftsjahres dargestellt werden.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland hat sich bereits in 2019 erneut spürbar abgekühlt. Mit einem Wachstum von 0,6 % des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes (BIP) legte die deutsche Wirtschaft zwar im zehnten Jahr in Folge zu, jedoch wuchs das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach 1,5 % im Vorjahr und 2,5 % in 2017 deutlich langsamer. Die deutsche Wirtschaft blickt somit zwar auf die längste Wachstumsphase im vereinten Deutschland zurück, doch hat das Wachstum in 2019 stark an Schwung verloren. Verglichen mit dem Durchschnittswert der vergangenen zehn Jahre von + 1,3 % fiel das Wachstum erstmals seit sechs Jahren im abgelaufenen Jahr mit 0,6 % stark unterdurchschnittlich aus.

Verantwortlich für die konjunkturelle Abschwächung ist in erster Linie ein drastischer Rückgang der Exportdynamik. Preisbereinigt stiegen die Exporte im Jahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr lediglich um 0,9 % (Vj. 2,4 %).

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2019 erstmals von über 45 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2019 45,3 Millionen und damit rund 400 000 Personen oder 0,9 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Dieser Anstieg resultiert hauptsächlich aus einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Dieses Beschäftigungswachstum der vergangenen Jahre verbunden mit kräftigen Lohnerhöhungen hat selbst wie schon im Vorjahr mit zu einer Stabilisierung der Konjunktur beigetragen und die privaten Konsumausgaben stark steigen lassen.

Somit kamen positive Wachstumsimpulse 2019 vor allem vom Konsum: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,6 % höher als ein Jahr zuvor, die staatlichen Konsumausgaben stiegen sogar um 2,5 %. Die privaten und staatlichen Konsumausgaben wuchsen damit stärker als in den beiden Jahren zuvor.

Auch die Bruttoanlageinvestitionen sind kräftig gestiegen: Preisbereinigt wurden in Bauten 3,8 % mehr investiert als im Vorjahr. Besonders stark war der Anstieg im Tiefbau und im Wohnungsbau. Die

sonstigen Anlagen, zu denen unter anderem die Investitionen in Forschung und Entwicklung gehören, lagen mit + 2,7 % ebenfalls über Vorjahresniveau, während die Ausrüstungsinvestitionen (Maschinen und Geräte) sich mit + 0,4 % weit weniger dynamisch entwickelten.

Die Bruttoinvestitionen insgesamt, zu denen neben den Anlageinvestitionen auch die Vorratsveränderungen zählen, gingen 2019 im Vorjahresvergleich um 1,7 % zurück. Der deutliche Vorratsabbau ist unter anderem die Folge der schwächeren Industrieproduktion und - wenn auch nur schwach - gestiegenen Exporte.

Während die deutschen Exporte im Jahresdurchschnitt preisbereinigt nur noch mit 0,9 % im Vergleich zum Vorjahr weiter zunehmen konnten, stiegen die preisbereinigten Importe mit + 1,9 % deutlich stärker an. Der resultierende Außenbeitrag, also die Differenz zwischen Exporten und Importen, trug somit rein rechnerisch - 0,4 Prozentpunkte zur Abschwächung des BIP-Wachstums im Jahr 2019 bei.

Prognosen für die konjunkturelle Lage und Entwicklung im laufenden Jahr 2020 sind aktuell verlässlich nicht möglich. Bereits bisher bestanden mit den internationalen Handelskonflikten, dem Brexit, den geopolitischen Risiken, der Digitalisierung und dem Klimawandel grundlegende Prognose-Unsicherheiten, die kaum in Zahlen zu fassen sind. Nun hat sich zusätzlich seit Ende Februar mit der weltweiten Ausbreitung des neuartigen Corona-Virus (Covid-19), den in der Folge zur Eindämmung des Virus erlassenen staatlichen Maßnahmen und Einschränkungen sowie dem dadurch hervorgerufenen Stillstand von weiten Teilen des gesamten Wirtschaftslebens in Deutschland und weltweit eine Lage eingestellt, deren Auswirkungen heute noch nicht abgeschätzt werden können.

Wie groß die Auswirkungen auf die Realwirtschaft sein könnten, wird erst allmählich deutlich werden. Nach Einschätzung der Mehrzahl der Wirtschaftsforschungsinstitute ist für Deutschland und weltweit in diesem Jahr 2020 jedoch mit einer deutlichen Rezession, die durchaus im zweistelligen Prozentbereich liegen kann, zu rechnen. Ebenso offen ist die Frage, wie lange die getroffenen Maßnahmen und Einschränkungen andauern und wie lange es dauern wird, bis das vor uns liegende Tal durchschritten sein wird. Die Notwendigkeit, sich auf Unvorhergesehenes einzurichten, ist zweifelsohne so hoch wie seit der Finanzkrise nicht mehr.

II. Geschäftsverlauf

Immobilien im Tiefkühlbereich

Die Entwicklung unseres Immobilienbestandes im Bereich der Tiefkühllogistik ist im Geschäftsjahr 2019 im Wesentlichen planmäßig verlaufen. Für die beiden im Dezember 2018 verkauften Berliner Standorte erfolgte der Nutzen- und Lastenübergang im Mai bzw. im Juli 2019.

Die für Ende 2019 vorgesehene Rückgabe des Erbpacht-Grundstückes an der Lagerstraße in Hamburg verschiebt sich wegen unerwarteter Erschwernisse bei den Abbrucharbeiten voraussichtlich auf Mitte des laufenden Jahres. Der Ablauf erfolgt jedoch in enger Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer, der Freien und Hansestadt Hamburg, so dass daraus keine negativen wirtschaftlichen Auswirkungen für unsere Gesellschaft zu erwarten sind.

Die im Zuge des Paketverkaufes von 16 Kühlhäusern in 2017 vereinbarten Nachlaufarbeiten für Instandsetzungen und zusätzliche Maßnahmen wurden während des Geschäftsjahres intensiv fortgeführt und soweit möglich abgeschlossen. Lediglich die Maßnahmen des baulichen Brandschutzes werden aufgrund erforderlicher Genehmigungen und der damit verbundenen Fristen voraussichtlich bis in das Jahr 2021 hinein andauern. Da für diese Arbeiten ausreichend Rückstellungen gebildet wurden, ergibt sich hieraus kein Einfluss auf das wirtschaftliche Ergebnis.

Für den Standort Garching, Schleißheimer Straße wurde der Mietvertrag mit der Nagel Transthermos GmbH & Co. KG bis Ende 2023 verlängert. Der Standort Garching, Zeppelinstraße dagegen wird zum Ende des laufenden Jahres geräumt. Aufgrund der Lage dieses Standortes ist hier keine weitere Nutzung als Tiefkühl-Immobilie, sondern eine Projektentwicklung als Büro- und Gewerbe-Standort geplant.

Am Standort Nürnberg, Breslauer Straße findet eine Tiefkühl-Nutzung aufgrund der aktuell laufenden Mietverträge teilweise noch bis 2021 statt. Die freiwerdenden Flächen werden sukzessive grundlegend saniert und für eine Trockenlogistik-Nutzung umgebaut. Für den Standort Köln, Marktstraße wurde der Erbpachtvertrag bis 2023 verlängert.

Die zum Ende 2018 fertiggestellten Neubauf Flächen am Standort Flörsheim sind komplett an eine Tochtergesellschaft der Nagel-Group, die Nagel Transthermos GmbH & Co. KG vermietet. Zurzeit wird aufgrund des Nutzerbedarfes eine erneute Erweiterung der Tiefkühlfläche um ca. 4.000 m² geprüft.

Die im Tiefkühlbereich aktuell gehaltenen fünf Logistikzentren sind überwiegend an die Nagel Transthermos GmbH & Co. KG vermietet. Das Geschäft läuft stabil und in Absprache mit dem Nutzer, so dass die Gesellschaft hier mit keinem Mietausfall rechnet. Eine größere Störung - auch angesichts der aktuellen gesamtwirtschaftlichen, durch das Corona-Virus ausgelösten Lage - können wir in diesem Segment derzeit nicht erkennen.

Büro- und Gewerbeobjekte

Die Gesellschaft hat den in 2012 begonnenen Strategiewechsel fortgeführt. Die Geschäftstätigkeit der Unternehmensgruppe wird kontinuierlich dahingehend erweitert, Büro- und andere Gewerbeimmobi-

lien über jeweils eigene Tochtergesellschaften zu erwerben. Hierdurch soll die bisherige und fast ausschließliche Konzentration auf den Kühlhausbereich aufgegeben werden. Es werden Immobilien ausgesucht, die aufgrund der Lage, der Grundstruktur der Gebäude, des Vermietungsstandes und einer guten Entwicklungsmöglichkeit für den langfristigen Bestand geeignet sind. Gerade angesichts des in den letzten Jahren stetig gestiegenen und zum Teil überhöhten Preisniveaus für Immobilien steht dabei besonders auch die Angemessenheit des Einkaufspreises im Vordergrund. Bei einem angemessenen Einkaufspreis wird durchaus damit gerechnet, dass diese neuen Immobilien zuerst einen erhöhten Investitionsbedarf haben und dann mittelfristig unsere Renditeziele erreichen werden. Als ein zusätzlicher und unterstützender Vorteil ist das weiterhin historisch niedrige Zinsniveau zu nennen, wobei die Gesellschaft die niedrigen Zinssätze mit einer höheren Tilgung der Bankkredite verknüpft.

Die erste in diesem Segment erworbene Immobilie war im Geschäftsjahr 2012 ein Büroobjekt in Stuttgart Vaihingen durch die BG Immo GmbH. In 2013 wurden weitere Immobilien durch neue Tochtergesellschaften erworben. Die BG Lilienthalallee GmbH erwarb zum 31. Dezember 2013 ein fast vollständig vermietetes Bürogebäude und einen Gewerbehof in München Freimann, zusätzlich wurde in 2017 ein Parkhaus in München errichtet. Die BG Tamm GmbH hat zum 1. November 2013 eine Logistikimmobilie im Nordwesten von Stuttgart erworben. Anfang 2014 wurde die BG Gelsenkirchen GmbH gegründet, die zum 1. Juli 2014 einen Gewerbepark in Gelsenkirchen mit über 100.000 m² Nutzfläche übernommen hat. Zum 1. September 2017 wurde über die neugegründete Tochtergesellschaft BG Alvearium GmbH & Co. KG ein mehrere Bürogebäude umfassendes Ensemble in Frankfurt Bockenheim erworben. In den beim Erwerb vorhandenen Leerstands-Flächen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr erhebliche Umbau- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt, der Standort ist inzwischen komplett vermietet. Im Geschäftsjahr 2018 wurde die BG Wildau GmbH nach dem Verkauf ihres Kühlhauses formwechselnd in die BG Europark GmbH & Co. KG umgewandelt und über diese Gesellschaft eine Immobilie im Euroindustriepark in München erworben. Bei diesem Objekt handelt es sich um ca. 18.400 m² vollständig vermietete Einzelhandels- und Büroflächen. Im Jahr 2019 wurde der Büroneubau mit ca. 2.500 m² Mietfläche in Keferloh bei München planmäßig fortgeführt. Die fremdvermieteten Flächen wurden im März 2020 an den Mieter übergeben, die selbstgenutzten Flächen werden im Sommer dieses Jahres bezogen werden.

Alle unsere in diesem Segment gehaltenen Immobilien waren im abgelaufenen Geschäftsjahr gut und überwiegend vollständig vermietet. Anfänglich beim Erwerb bewusst in Kauf genommene Leerstände konnten in der Zwischenzeit durch eine erfolgreiche Projektentwicklung der Vermietung zugeführt werden. Die nun bei einigen unserer Mieter durch die Corona-Pandemie ausgelösten wirtschaftlichen Störungen werden in den Monaten ab April 2020 in einigen Fällen zu Mietstundungs- oder auch Mietminderungsbegeh-

ren führen. Auch sind in der Folge Insolvenzen bei einigen Mietern nicht auszuschließen. Über unser aktives, vorausschauendes Vermietungsmanagement sind wir mit allen Mietern in engem Kontakt, um auftretenden Schwierigkeiten rechtzeitig und schadensmindernd entgegen zu treten.

Beteiligungen

Die Beteiligungen werden über drei Tochtergesellschaften gehalten und sind im abgelaufenen Geschäftsjahr weiter ausgebaut worden.

Über die BG Verwaltung GmbH werden zwei Beteiligungen gehalten, und zwar an der Tiefkühlhaus Großmarkt München GBR (26 %) sowie an der SINAT GmbH & Co. Objekt Böblingen KG (90 %). Letztere unterhält einen vollständig an die Daimler AG vermieteten Standort in Böblingen mit mehreren Büro- und Werkstattgebäuden. Hier wurde in 2019 ein Bürogebäude mit ca. 15.700 m² Geschossfläche sowie ein Parkhaus für 1.050 PKW neu errichtet und vermietet.

Die BG Beteiligung GmbH besitzt Beteiligungen in der Größenordnung von ca. 25 bis 60 % an inzwischen fünf geschlossenen Immobilienfonds mit Gewerbeimmobilien an verschiedenen Standorten in Deutschland. Neben der Aufstockung der Beteiligungen an den bisher gehaltenen vier Immobilienfonds wurde in 2019 eine ca. 39 % Beteiligung an einem fünften Fonds erworben. Die insgesamt von der BG Beteiligung gehaltenen Anteile repräsentieren zum Jahresende 2019 einen Nettobuchwert von ca. 77,8 Mio. EUR.

Die BG Oktavian GmbH hat in 2019 ca. 20 % der Geschäftsanteile an einer Immobilienverwaltungs GmbH erworben. Das Investitionsvolumen betrug rund 64 Mio. EUR. Diese Gesellschaft ist Eigentümerin eines vollständig vermieteten Grundbesitzes in bester Münchener Innenstadtlage.

III. Lage

1. Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung und der Abrechnung von Nebenkosten betragen im Geschäftsjahr EUR 27,7 Mio. gegenüber EUR 24,6 Mio. im Vorjahreszeitraum. Der Anstieg der Umsatzerlöse ist zum einen darauf zurückzuführen, dass in den Kühlhäusern Berlin, Niemetzstraße und Berlin, Beusselstraße sowie in Köln kein Generalmietvertrag mehr mit der MUK Logistik GmbH besteht, sondern die Mietverträge mit höheren Mieteinnahmen von der MUK Logistik GmbH auf die Bayerische Gewerbebau AG übertragen wurden. Zudem hat sich die Vermietung nach dem Umbau von einer Kühlhalle zu einer Trockenlogistikhalle in Edingen dieses Jahr erstmalig vollständig auf das gesamte Geschäftsjahr ausgewirkt. Ebenso hat die Fertigstellung und Vermietung des Erweiterungsbaus in Flörsheim zu einem Anstieg der Umsatzerlöse beigetragen. Hinzu kommen weitere positive Umsatzentwicklungen bei der BG Lilienthal-

lee (TEUR 400, im Wesentlichen Betriebskostenabrechnungen), BG Tamm GmbH (TEUR 220, Reduzierung Leerstände), BG Europark GmbH & Co. KG (TEUR 937, Miete Euroindustriepark, München; Vj. Miete Kühlhaus Wildau) und BG Alvearium GmbH & Co. KG (TEUR 757, Reduzierung Leerstände).

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen die Erlöse aus dem Verkauf der beiden Kühlhäuser in Berlin sowie den Verkauf eines Erbbaurechts in Frankfurt als auch den Verkauf eines Grundstückes in Markgröningen (TEUR 26.270).

Der Materialaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr (EUR 14,3 Mio.) deutlich um EUR 2,7 Mio. auf EUR 17,0 Mio. erhöht, was im Wesentlichen auf Instandhaltungen und Abstandszahlungen im Rahmen des Verkaufs der beiden Berliner Kühlhäuser zurückzuführen ist.

Die planmäßigen Abschreibungen auf das Anlagevermögen liegen mit EUR 5,4 Mio. leicht über dem Vorjahreswert von EUR 5,1 Mio.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von EUR 3,9 Mio. sind im Berichtsjahr um EUR 0,3 Mio. im Vergleich zu dem Wert des Vorjahres gestiegen. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die gezahlten Provisionen für den Verkauf der beiden Berliner Kühlhäuser zurückzuführen. Der Posten enthält einen außerordentlichen Betrag für die Zuführung der Rückstellung unter anderem aus den Kühlhausverkäufen des laufenden Jahres (TEUR 1.542). Hierin enthalten sind weiterhin Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten, Verwaltungskostenumlagen, die gegenüber dem Vorjahr ebenfalls leicht gestiegen sind, und Kosten der Hauptversammlung.

Die Erträge aus Beteiligungen und aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens sind um EUR 3,2 Mio. auf EUR 7,5 Mio. gestiegen und resultieren aus den Gewinnzuweisungen aus der Tiefkühlhaus Großmarkt München GbR und der SINAT Böblingen GmbH & Co. Objekt Böblingen KG sowie den Ergebniszugehörigkeiten aus der Beteiligung an fünf geschlossenen Immobilienfonds sowie einer Gewerbeimmobilie und Zinserträgen des verbundenen Unternehmens SINAT GmbH & Co. Objekt Böblingen KG.

Das Zinsergebnis liegt bei EUR - 0,1 Mio. (Vj. EUR 0,2 Mio.). Wie in den Vorjahren ist die positive Entwicklung auf die Zinserträge durch gewährte Darlehen zurückzuführen.

Die Ertragssteuerbelastung (ohne latente Steuern) liegt mit EUR 4,0 Mio. (Vj. EUR 4,5 Mio.) unter dem Vorjahresniveau. Der latente Steuerertrag beträgt EUR 4,6 Mio. (Vj. latenter Steuerertrag EUR 0,6 Mio.).

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf EUR 27,4 Mio. und liegt damit deutlich über dem Ergebnis des Vorjahres von EUR 9,6 Mio. Wesentlicher Einmaleffekt für diese positive Entwicklung ist der Verkauf zweier Kühlhäuser in Berlin, eines Erbbaurechts in Frankfurt und eines Grundstückes in Markgröningen (TEUR 26.270).

Das EBITDA (Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern, Fremdkapitalzinsen und Abschreibungen auf Sachanlagen) beträgt EUR 43,5 Mio. nach EUR 21,0 Mio. im Vorjahr.

Der Verlauf des Geschäftsjahres 2019 war positiv. Die Umsatzerlöse lagen auf Planniveau, die Beteiligungserträge über den Planwerten. Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft wird als gut beurteilt und entwickelt sich bisher auch im Jahr 2020 planmäßig (zu möglichen Auswirkungen der Corona-Krise siehe unten im Prognose- und Risikobericht).

2. Finanzlage

Das Eigenkapital des Konzerns erhöhte sich um den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2019 (EUR 27,4 Mio.) auf EUR 291,7 Mio. Gegenläufig wirkte sich die auf der ordentlichen Hauptversammlung 2019 beschlossene Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2018 (EUR 4,8 Mio.) aus. Das Eigenkapital hat einen Anteil an der Bilanzsumme von 59,2 % (Vj. 59,3 %).

Die Rückstellungen sind mit EUR 16,9 Mio. um EUR 6,9 Mio. niedriger als im Vorjahr. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf zwei Positionen zurückzuführen: Die Steuerrückstellungen sind um EUR 3,0 Mio. niedriger und die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen im Bereich der sonstigen Rückstellungen sind um EUR 3,2 Mio. zurückgegangen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind auf EUR 110,8 Mio. (Vj. EUR 118,0 Mio.) gesunken. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stellt sich wie folgt dar: Ein Betrag von EUR 10,2 Mio. hat eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Ein Betrag von EUR 68,7 Mio. eine Restlaufzeit von ein bis fünf Jahren und ein Betrag von EUR 31,9 Mio. eine Restlaufzeit von über fünf Jahren. Die vereinbarten Zinssätze sind marktüblich. Neben den planmäßigen Tilgungsleistungen erfolgte im Rahmen des Auslaufes der Sollzinsbindung die Aufvalutierung eines Darlehens von EUR 4,0 Mio. auf EUR 4,5 Mio. Die Bankverbindlichkeiten haben einen Anteil von 22,5 % an der Bilanzsumme (Vj. 26,0 %). Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben sich von EUR 1,2 Mio. auf EUR 1,9 Mio. erhöht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen haben sich zum Stichtag von EUR 0,9 Mio. auf EUR 26,1 Mio. erhöht und betreffen diverse verbundene Unternehmen mit stichtagsbezogenen Abrechnungen unter anderem für Bau- und Instandsetzungsaufwendungen sowie eine kurzfristige Ausleihung des Gesellschafters in Höhe von EUR 23,8 Mio.

Der Finanzmittelfonds besteht aus Guthaben bei Kreditinstituten abzüglich kurzfristig fälliger Bankverbindlichkeiten und erhöhte sich von EUR 1,7 Mio. im Vorjahr auf EUR 5,0 Mio. zum 31. Dezember 2019. Die erzielten Cash Flows setzen sich wie folgt zusammen:

Mio. EUR	2019	2018
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	85,9	14,2
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	- 71,8	- 25,2
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	- 10,7	- 7,3

Die Zahlungsfähigkeit im Konzern ist jederzeit gewährleistet gewesen. Die Finanzlage im Konzern ist geordnet. Zum Abschlussstichtag verfügt die Gesellschaft über freie Kontokorrentlinien in Höhe von EUR 5,0 Mio.

3. Vermögenslage

Die Konzernbilanzsumme beträgt EUR 492,7 Mio. und ist um EUR 38,9 Mio. im Vergleich zum Vorjahr angestiegen (entspricht 8,6 %).

Die im Anlagevermögen bilanzierten Grundstücke und Gebäude haben mit EUR 266,9 Mio. (Vj. EUR 272,0 Mio.) den höchsten Anteil an der Bilanzsumme (54,2 %, Vj. 59,9 %).

Die Bruttoinvestitionen im Bereich des Sachanlagevermögens beliefen sich im Berichtsjahr auf EUR 9,3 Mio. Nach Berücksichtigung von Abgängen und Abschreibungen reduzierte sich das Sachanlagevermögen um EUR 0,5 Mio. auf EUR 273,5 Mio. Die Sachanlageintensität (Sachanlagen/Gesamtvermögen) reduzierte sich von 60,4 % im Vorjahr auf 55,5 % zum Bilanzstichtag. Dem Buchwertabgang der verkauften Kühlhäuser in Berlin stand im Wesentlichen der Zugang aus der Aktivierung für den Erweiterungsbau des Kühlhauses in Flörsheim sowie die Zugänge in den geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau für das neue Bürogebäude in Keferloh gegenüber.

Im Finanzanlagevermögen wird als Zugang der Erwerb von Beteiligungen an insgesamt fünf geschlossenen Immobilienfondsgesellschaften ausgewiesen. Zum 31.12.2019 werden hier 59,97 %, 39,59 %, 25,62 %, 39,29 % bzw. 52,37 % der Anteile gehalten. Dazu wurde im Geschäftsjahr eine 20,19 %ige Beteiligung an einer Immobilienverwaltungsgesellschaft erworben.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit EUR 64,0 Mio. um EUR 56,9 Mio. niedriger als im Vorjahr. Begründet ist dies im Wesentlichen in einer deutlichen Reduzierung einer Forderung gegen einen fremden Dritten aus der Gewährung eines Darlehens in Höhe von EUR 50,2 Mio. auf EUR 49,8 Mio. im Berichtsjahr. Weiterhin sind in dieser Position Steuererstattungsansprüche in einer Höhe von EUR 1,0 Mio. enthalten.

Die Vermögenslage im Konzern ist geordnet.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht

Die Bayerische Gewerbebau AG wird sich mit ihren Tochterunternehmen auch in den kommenden Geschäftsjahren ausschließlich auf das Immobiliengeschäft konzentrieren. Die strategische Ausrichtung, die Abhängigkeit vom Tiefkühlbereich aufzugeben, ist gut vorangekommen und wird auch zukünftig konsequent verfolgt. Der eingeschlagene Weg, Büro- und Gewerbeparks sowie auch Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften zu erwerben, wird weiterhin planmäßig fortgesetzt. Im Zuge dieser Strategie werden wirtschaftlich interessante Gewerbeimmobilien bzw. Beteiligungen nach einer Investitionsentscheidung jeweils über Tochtergesellschaften erworben. Aufgrund des derzeit immer noch massiv überhöhten Preisniveaus auf dem Immobilienmarkt wurde neben dem bereits 2018 begonnenen und im Frühsommer 2020 fertig gestellten Büroneubau in Keferloh bei München keine weitere Immobilie im Geschäftsjahr 2019 neu erworben.

Soweit Nachfrage nach neuen Kühlhäusern oder Erweiterungen bestehender Standorte von unserem Hauptmieter, der Nagel Transthermos GmbH & Co. KG vorhanden ist, wird dies geprüft und es werden nach entsprechenden Machbarkeits- und Renditeberechnungen und nach Vorliegen eines unterzeichneten Mietvertrages auch neue Kühlhäuser geplant und gebaut. So wird aktuell am Standort Flörsheim ein neuer Erweiterungsbau mit ca. 4.000 m² Tiefkühlfläche für einen möglichen Baubeginn Anfang 2021 geprüft. Der Bestand an Immobilien im Tiefkühlbereich wird sich jedoch mittelfristig durch den Verkauf, die Umnutzung von Standorten zur Trockenlogistik oder Projektentwicklung z.B. zu Bürostandorten nach Aufgabe der Tiefkühlnutzung weiter verringern.

Aussagen zu den erwarteten Zahlen für das laufende Geschäftsjahr sind angesichts der aktuellen Situation in der Corona-Krise mit großen Unsicherheiten behaftet. Die aus heutiger Sicht (ohne Einfluss der Corona-Krise) geplanten Umsatzerlöse für das Jahr 2020 werden mit etwa EUR 25,9 Mio. planmäßig um EUR 1,8 Mio. unter den Umsatzerlösen des Vorjahres liegen.

Um den Bestand und die Fortentwicklung der vorhandenen Immobilien zu sichern, werden zeitgemäße Investitionen in die Gebäude getätigt. So ist auch für das kommende Geschäftsjahr ein Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm von rund EUR 8,6 Mio. geplant.

Alles ist darauf ausgerichtet, den sehr guten Auslastungsgrad der Vermietungen in Zukunft zu halten. Die Expansion der Standorte soll mit Augenmaß betrieben werden. Dabei wird den Marktgegebenheiten Rechnung getragen.

Das derzeit erwartete Ergebnis für das Geschäftsjahr 2020 wird ohne Berücksichtigung besonderer, bisher nicht konkret abschätzbarer Einflüsse aus der aktuellen Corona-Krise voraussichtlich mit ca. EUR 5 Mio. auf ähnlichem Niveau liegen wie im abgelaufenen Geschäftsjahr, wenn hier die Einmaleffekte aus den Verkäufen herausgerechnet werden.

Ziel ist es, mittelfristig auf nachhaltiger Basis ein gutes Ertragsniveau zu gewährleisten und damit auch die Dividenden zu sichern. Auch in Zukunft werden wir uns dem Wettbewerb stellen und sind zuversichtlich, unsere Ziele zu erreichen.

2. Risikobericht

Das Risikomanagement der Bayerische Gewerbebau AG ist in die vorhandenen Planungs-, Steuerungs- und Berichterstattungsinstrumente integriert. Es wird fortlaufend an geänderte Erfordernisse angepasst und fortentwickelt. Es stellt sicher, dass die bestehenden und drohenden Risiken analysiert und hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und Tragweite bewertet werden. Dabei ist das Ziel, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu sichern, ungünstige als auch günstige Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und sich ergebende Chancen aufzuzeigen.

Wie auch in den Vorjahren wurde im Geschäftsjahr die Risiko- und Chancensituation neu eingeschätzt, Maßnahmen, sofern erforderlich, eingeleitet und die umgesetzten Maßnahmen auf Wirksamkeit hinsichtlich Risikovermeidung und -reduzierung geprüft. Die positiven Auswirkungen sind bei einem Vergleich über die Jahre im Rückgang der identifizierten Risiken sichtbar und als Erfolg zu betrachten.

Die Organisation des Risikomanagements erfolgt aufgrund der interdependenten Wechselwirkungen für den gesamten und erweiterten Bereich der Büro-, Gewerbe- und Logistikgebäude. Hierzu ist es von besonderer Bedeutung, dass im Rahmen des aktiven Vermietungsmanagements regelmäßig Kontakt zu allen wesentlichen Mietern gehalten wird, um so rechtzeitig Veränderungen und Risiken auch in dieser Sphäre erkennen zu können. Die Risikoüberwachung und Chancenverfolgung wird durch die jeweiligen Prozess- oder Bereichsverantwortlichen wahrgenommen. Begleitend hierzu erfolgt die laufende Dokumentation und Einwertung sowie die Berichterstattung an die Organe des Mutterunternehmens. Damit identifiziert, bewertet, überwacht und steuert die Bayerische Gewerbebau AG die Risikosituation im Konzern konsequent und kontinuierlich.

Im Rahmen der Identifikation werden die Risiken anhand eines allgemein festgelegten Standards nach Risikohöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet und einer Ursachen- und Maßnahmenbeurteilung unterzogen. Die Umsetzung größerer oder übergeordneter Maßnahmen erfolgt projektbegleitend und projektüberwachend durch den prozessverantwortlichen Dienstleister, der hierüber lau-

fend an den Vorstand berichtet. Unabhängig davon erfolgt die regelmäßige Berichterstattung über die Lage des Konzerns durch das interne Berichtswesen.

In diesem Zusammenhang wird auch der bestehende Versicherungsschutz und dessen Angemessenheit für die Bedürfnisse der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften laufend überprüft und bei Bedarf angepasst.

Das Risikomanagementsystem und das interne Kontrollsystem werden weiterhin jährlich durch den Aufsichtsrat auf seine Wirksamkeit geprüft.

Bei der Bayerische Gewerbebau AG und ihren Tochtergesellschaften sind drei relevante Risikobereiche zu betrachten. Diese betreffen den Immobilienbesitz, die finanziellen Risiken und die Risiken, die im Zusammenhang mit der Vermietung entstehen können.

Bei den Immobilien geht es weiterhin darum, sicherheitstechnische Anforderungen und kostenpflichtige Auflagen, die den Weiterbetrieb einer Immobilie zum Risiko oder gar unmöglich machen können, konsequent durch eine laufende Verfolgung der gesetzlichen und genehmigungsbedingten Anforderungen und durch eine laufende Verbesserung des technischen Niveaus zu begegnen. Bei Mieterwechsel werden häufig grundlegende Modernisierungen durchgeführt und Anpassungen an aktuelle Markterfordernisse vorgenommen. Damit wird gewährleistet, dass die Immobilien nicht nur dem Stand der Technik, sondern auch den Anforderungen der Mieter entsprechen und somit gute Voraussetzungen für zukünftige Vermietbarkeit geschaffen werden.

Die Finanzierung der Immobilien erfolgt mit Bankkrediten und angemessenem Eigenkapital. Bei der Finanzierung der Immobilien werden aufgrund des günstigen Zinsniveaus zu einem gewissen Teil kurzfristige Bankdarlehen abgeschlossen. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht. Bei einer Veränderung der Zinssätze ist eine mittelfristige Absicherung vorgesehen.

Finanzierungsrisiken können sich für die Gesellschaft insbesondere aus Zinsänderungen ergeben. Die Gesellschaft und ihre Tochterunternehmen werden zum Teil auch mit kurzfristigen Zinslaufzeiten finanziert. Zinsänderungen werden laufend kontrolliert, derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Mögliche Zinserhöhungen können jedoch keine Bestandsgefährdung auslösen. Eine Störung der Liquidität erkennen wir nicht.

Zur frühzeitigen Erkennung möglicher Risiken aus der Ausweitung unseres Immobilienportfolios auf Büro- und Gewerbeparks mit unterschiedlichster Ausrichtung wurden einheitliche monatliche Controlling-Berichte für die neuen Tochtergesellschaften zu deren Finanzdaten, deren Immobilienbestand und zu der jeweiligen



Vermietungssituation eingerichtet.

Während wir in den Risikobereichen „Technischer Zustand der Immobilien“ und „Finanzierung“ keine negativen Auswirkungen der aktuellen Corona-Krise erwarten, sind erhöhte Risiken im Bereich der Vermietung durchaus gegeben.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt lässt sich erkennen, dass einige unserer Mieter durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie stärker negativ betroffen sind, so dass bereits eine Reihe von Anträgen auf Mietreduzierung oder Mietstundung eingegangen sind. In Übereinstimmung mit den derzeitigen gesetzlichen Regelungen sind wir verpflichtet, Mietstundungen für die Monate April bis Juni 2020 auf die Dauer von maximal zwei Jahren zu gewähren. Inwieweit es in einzelnen Fällen zu dauerhaften Forderungsausfällen durch Insolvenz oder, auf dem Verhandlungswege gefundene, Kompromisslösungen kommen wird, bleibt abzuwarten.

Wir verfolgen alle diese Fälle in enger Abstimmung mit unserem Vermietungsmanagement, um vorbereitet zu sein und rechtzeitig reagieren zu können. Dies schließt einen regelmäßigen engen Kontakt mit allen Mietern zur Bewertung der Lage und gemeinsamen Prüfung geeigneter Maßnahmen ein.

Insgesamt hat die Beurteilung der gegenwärtigen Risikosituation keine den Fortbestand des Konzerns gefährdenden Elemente ergeben. Gegenwärtig und auch für die Zukunft sind keine existenzgefährdenden Einflüsse erkennbar.

Dennoch kann und wird es infolge der aktuellen Corona-Krise, bedingt durch Einschränkungen in den eigenen Geschäftsprozessen, durch operative Risiken mit negativen Auswirkungen sowie gegebenenfalls auch durch neue Anforderungen an die strategische Ausrichtung zu Abweichungen von den dargestellten Umsatz- und Ergebniserwartungen kommen. Quantitative Aussagen hierzu sind zum heutigen Zeitpunkt verlässlich nicht möglich.

3. Chancenbericht

Die Bayerische Gewerbebau AG besitzt zusammen mit zwei Tochtergesellschaften fünf Kühllhäuser in Deutschland, von denen vier überwiegend an die Nagel Transthermos GmbH & Co. KG und zum Teil an Dritte vermietet sind. An diesen Standorten wie auch zum Teil an den verkauften Kühlhausstandorten besitzt die Gesellschaft zum Teil

noch unbebaute Grundstücke, die vergleichbar zu Flörsheim bei Bedarf und Interesse des Mieters für Erweiterungen oder andere Nutzungen zur Verfügung stehen.

Die Gebäude der Bayerische Gewerbebau AG und ihrer Tochtergesellschaften werden durch planmäßige Instandsetzungsinvestitionen beziehungsweise durch energieeffiziente Sanierung auf aktuellem Stand gehalten. Dies schließt nach entsprechender Neuvermietung auch die Umnutzung von Tiefkühl- zu Trockenlogistik ein. Die Erweiterung der Gebäude durch Neubauten bzw. Umbauten findet in Absprache mit den Mietern und positiver Renditerechnung statt.

An einzelnen Standorten ist bei entsprechender Eignung der Lage und sonstigen Randbedingungen nach Aufgabe der Tiefkühlnutzung auch eine Projektentwicklung zu einem Büro- und Gewerbepark möglich.

Die im Eigentum der Tochtergesellschaft befindlichen Büro- und Logistikimmobilien sind zum größten Teil mittel- bis langfristig an bonitätsstarke Mieter vermietet. Die wenigen derzeit nicht vermieteten Flächen können durch eine professionelle Projektentwicklung mittelfristig den aktuellen Marktanforderungen angepasst und mit der erfahrenen Vermietungsabteilung der Doblinger Unternehmensgruppe am Markt platziert werden.

Alles ist darauf ausgerichtet, den sehr guten Auslastungsgrad der Vermietungen in Zukunft zu halten. Die Expansion der Standorte soll mit Augenmaß betrieben werden, dabei wird aber immer den Marktgegebenheiten Rechnung getragen.

Aufgrund der positiven Bilanzstruktur und der hohen Eigenkapitalquote ergeben sich günstige Finanzierungsmöglichkeiten, die im Rahmen des begonnenen Strategiewechsels genutzt werden können. Die in den letzten Jahren stark überhöhten Preise gewerblicher Immobilien könnten bei länger anhaltenden Corona-Quarantänemaßnahmen in Verbindung mit einer harten Rezession unter Druck geraten, woraus sich interessante Investitionsmöglichkeiten für unsere Gesellschaft ergeben könnten. Der Markt wird durch uns aufmerksam beobachtet.

Die Gesellschaft sieht sich aufgrund ihrer Ausrichtung und ihrer langjährigen Erfahrung und Kompetenz insgesamt gut aufgestellt und in der Lage, auch die aus der derzeitigen Corona-Krise zu erwartenden Schwierigkeiten zu meistern.

D. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Im Hinblick auf bestehende Geschäftsbeziehungen zu verbundenen Unternehmen wurde vom Vorstand der erforderliche Bericht gemäß § 312 AktG erstellt. Der Bericht wurde von dem bestellten Jahresabschlussprüfer geprüft und bestätigt.

Die Schlussklärung dieses Berichtes lautet wie folgt:

„Nach unserer pflichtgemäßen und gewissenhaften Prüfung der Geschäftsbeziehungen im Geschäftsjahr 2019 der Bayerische Gewerbebau AG mit der Doblinger Beteiligung GmbH und deren verbundenen Unternehmen können wir für das Geschäftsjahr 2019 folgende Erklärung abgeben:

Der Vorstand der Bayerische Gewerbebau AG erklärt, dass die Gesellschaft nach den Umständen, die im Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat.

Über die aufgeführten Rechtsgeschäfte hinaus waren im Geschäftsjahr 2019 keine weiteren durchgeführten oder unterlassenen Maßnahmen auf Veranlassung bzw. im Interesse des herrschenden Unternehmens oder eines mit ihm verbundenen Unternehmens zu verzeichnen.“

Grasbrunn, den 23. April 2020

Der Vorstand

BAYERISCHE GEWERBEBAU AG
GRASBRUNN
KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2019

AKTIVA

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN		
Sachanlagen		
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten		
einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	266.935.572,64	271.947.097,36
Technische Anlagen und Maschinen	35,00	78,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	149.091,13	195.850,37
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	6.455.017,85	1.885.537,15
	273.539.716,62	274.028.562,88
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.267.101,72	1.198.533,16
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	7.000.000,00	7.000.000,00
Beteiligungen	141.834.480,41	45.668.780,80
	150.101.582,13	53.867.313,96
	423.641.298,75	327.895.876,84
UMLAUFVERMÖGEN		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.140.290,09	1.016.106,18
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.357.953,40	3.688.046,44
Sonstige Vermögensgegenstände	57.498.712,26	116.168.047,61
	63.996.955,75	120.872.200,23
Guthaben bei Kreditinstituten	5.033.130,96	5.000.368,16
	69.030.086,71	125.872.568,39
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	10.757,72	12.575,84
	492.682.143,18	453.781.021,07

PASSIVA

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	17.880.000,00	17.880.000,00
Nennbetrag eigener Anteile	-546.234,00	-546.234,00
Ausgegebenes Kapital	17.333.766,00	17.333.766,00
Kapitalrücklagen	9.118.099,30	9.118.099,30
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	306.775,13	306.775,13
Andere Gewinnrücklagen	197.604.220,00	185.606.054,00
	197.910.995,13	185.912.829,13
Konzernbilanzgewinn	67.335.231,40	56.770.130,88
	291.698.091,83	269.134.825,31
RÜCKSTELLUNGEN		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.149.601,00	3.291.274,00
Steuerrückstellungen	2.311.328,65	5.290.719,36
Sonstige Rückstellungen	11.465.420,00	15.281.590,00
	16.926.349,65	23.863.583,36
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	110.827.109,26	118.025.185,05
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.947.032,92	1.158.826,50
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	26.144.275,35	885.561,99
Sonstige Verbindlichkeiten	1.084.824,17	1.255.638,86
-davon aus Steuern: EUR 534.061,16 (Vorjahr EUR 846.772,03)		
	140.003.241,70	121.325.212,40
PASSIVE LATENTE STEUERN	44.054.460,00	39.457.400,00
	492.682.143,18	453.781.021,07

**KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019**

	2019	2018
	EUR	EUR
Umsatzerlöse	27.655.823,38	24.630.793,98
Sonstige betriebliche Erträge	27.488.273,89	7.766.539,72
Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-16.988.083,17	-14.318.860,61
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-182.101,18	-195.499,96
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-159.282,10	-177.331,48
- davon für Altersversorgung EUR -159.282,10 (Vorjahr EUR -173.528,20)		
Abschreibungen auf Sachanlagen	-5.443.670,92	-5.147.947,27
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.895.766,31	-3.603.786,92
Erträge aus Beteiligungen	7.114.784,48	3.904.600,66
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 3.773.584,79 (Vorjahr EUR 2.168.527,66)		
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	385.000,00	385.000,00
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 385.000,00 (Vorjahr EUR 385.000,00)		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.091.693,10	2.594.682,06
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 79.906,92 (Vorjahr EUR 602.554,20)		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.153.431,88	-2.378.198,02
- davon aus der Aufzinsung der Rückstellungen EUR -101.250,00 (Vorjahr EUR -121.156,00)		
- davon an verbundene Unternehmen EUR -35.987,25 (Vorjahr EUR 0,00)		
Latente Steuern	-4.597.060,00	647.100,00
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.955.403,51	-4.471.163,51
Ergebnis nach Steuern	27.360.775,78	9.635.928,65
Konzern-Jahresüberschuss	27.360.775,78	9.635.928,65
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	51.974.455,62	157.134.202,23
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	-12.000.000,00	-110.000.000,00
Konzernbilanzgewinn	67.335.231,40	56.770.130,88

**BAYERISCHE GEWERBEBAU AG
GRASBRUNN**
**ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019**
A. Allgemeine Angaben

Der Konzernabschluss der Bayerische Gewerbebau AG wird unter Beachtung des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) und den ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes freiwillig aufgestellt. Der Konzernabschluss wird nach den allgemeinen Gliederungsvorschriften der § 266 HGB (Bilanz) und § 275 Abs. 2 HGB (Gewinn- und Verlustrechnung) jeweils in Verbindung mit § 298 Abs. 1 HGB aufgestellt.

Die Bayerische Gewerbebau AG mit Sitz in Grasbrunn ist beim Amtsgericht München unter der Nummer HRB 100 971 im Handelsregister eingetragen. Die Aktien der Gesellschaft werden nach dem am 30. Juni 2016 durchgeführten Delisting vom Freiverkehr der Börse München an keiner Börse gehandelt. Die Gesellschaft gilt folglich nicht als kapitalmarktorientiert i. S. d. § 264 d HGB bzw. börsennotiert i.S.d. § 3 Abs. 2 AktG.

B. Konsolidierungskreis und -methoden

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 umfasst neben der Bayerische Gewerbebau AG (Mutterunternehmen) insgesamt 13 Tochterunternehmen, die vollkonsolidiert werden und in dem nachfolgenden Beteiligungsspiegel aufgeführt sind.

Eine im Geschäftsjahr 2019 über ein Tochterunternehmen erworbene Beteiligung wurde zum Erwerbszeitpunkt bzw. zum 31. Dezember 2019 nicht als assoziiertes Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen, weil faktisch bisher kein maßgeblicher Einfluss auf diese Beteiligung ausgeübt worden ist.

Nicht in den Konzernabschluss einbezogen werden die verbundenen Unternehmen SINAT GmbH & Co. Objekt Böblingen KG, München, und die Tiefkühlhaus Großmarkt München GbR, München. Eine Einbeziehung unterbleibt, da kein beherrschender Einfluss auf Ebene der Bayerische Gewerbebau AG besteht.

Das Geschäftsjahr für den Konzern, das Mutterunternehmen und die konsolidierten Unternehmen entspricht dem Kalenderjahr. Die Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden ebenfalls unter Anwendung der Vorschriften des HGB nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt.

Sofern Tochterunternehmen aufgrund unmittelbaren Anteils erwerbs durch das Mutterunternehmen und in den Geschäftsjahren vor dem 1. Januar 2010 im Konzernabschluss und damit vor Inkrafttreten der durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz geänderten Regelungen des HGB einbezogen waren, erfolgt die Kapitalkonsolidierung

gem. § 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB (a.F.) unverändert in Fortschreibung und Fortführung der Buchwertmethode. Dabei erfolgt die Verrechnung mit dem Eigenkapital auf der Grundlage der Wertansätze zum Zeitpunkt der jeweiligen erstmaligen Einbeziehung der Tochterunternehmen in den Konzernabschluss.

Die Schuldenkonsolidierung erfolgt nach § 303 Abs. 1 HGB durch Eliminierung der Forderungen mit den entsprechenden Verbindlichkeiten zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen. Eine Zwischengewinneliminierung gemäß § 304 Abs. 1 HGB auf konzerninterne Transaktionen war im Geschäftsjahr 2019 nicht notwendig.

Die Aufwands- und Ertragskonsolidierung erfolgte gemäß § 305 Abs. 1 HGB durch Verrechnung der Erträge zwischen den Konzernunternehmen mit den auf sie entfallenden Aufwendungen. In den Einzelabschlüssen erfasste Beteiligungserträge, sofern begründet aus den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, werden herausgerechnet.

C. Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände sowie Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert. Zinsen für Fremdkapital werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Immaterielle Vermögensgegenstände unterliegen in der Regel einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von drei Jahren. Bei Vermögensgegenständen des Sachanlagevermögens, deren Nutzung zeitlich begrenzt ist, erfolgen planmäßige und lineare Abschreibungen. Die planmäßigen Abschreibungen entsprechen der voraussichtlichen Nutzungsdauer. Die Abschreibungen für Kühlhausanlagen erfolgen unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 46 Jahren. Anderen Gebäuden, Gebäudebestandteilen und Außenanlagen wird eine wirtschaftliche Nutzungsdauer von 10 bis 50 Jahren unterstellt. Um den besonderen Werteverlauf zu berücksichtigen, sieht der Abschreibungsplan eine teilweise beginnende degressive Abschreibung vor. Ergibt sich im späteren Verlauf aus der Fortführung einer linearen Abschreibung auf den Restbuchwert ein höherer Betrag gegenüber der degressiven Abschreibung, folgt der Abschreibungsplan dann einem linearen Verlauf.

Technische Anlagen und Maschinen unterliegen regelmäßig einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 15 bis 20 Jahren.

Anderer Anlagen sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung haben im Wesentlichen eine unterlegte Nutzungsdauer von bis zu 10 Jahren. Im Falle dauernder Wertminderung von Vermögensgegenständen erfolgen außerplanmäßige Abschreibungen, um diese mit dem niedrigeren Wert anzusetzen, der ihnen am Ab-

schlussstichtag beizulegen ist.

Die Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Bei den gehaltenen Beteiligungen an Personengesellschaften erfolgt dies unter Berücksichtigung von Kapitalveränderungen (Kapitalrückzahlungen / Entnahmen oder Kapitalzuführungen / Einlagen).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden grundsätzlich zum Nennwert oder, soweit erforderlich, mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Im Rechnungsabgrenzungsposten enthaltene Disagioträge werden im Jahr der Darlehensaufnahme aktiviert und über die Laufzeit der Darlehen linear abgeschrieben.

Die in der Bilanz ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen wurden zum Stichtag gem. § 253 Abs. 2 HGB bewertet und angesetzt. Der Erfüllungsbetrag wurde nach versicherungsmathematischen Methoden unter Anwendung des Projected-Unit-Credit-Verfahrens (PUC) ermittelt. Hierzu wurden als biometrische Rechnungsgrundlagen die Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2018 G), ein Rentenanpassungstrend von 1,50 %, ein Einkommenssteigerungstrend von 2,25 % sowie ein Rechnungszinssatz von 2,71 % p.a. verwendet. Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB beträgt EUR 168.979,00. Dieser wurde aus der Pensionsrückstellung gem. § 253 Abs. 2 Satz 1 und 2 HGB unter Zugrundelegung des durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren von 1,97 % ermittelt. Das den Verpflichtungen zugrunde liegende Versorgungswerk ist seit 1990 geschlossen.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken, der Wertansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen sind bei der Bewertung berücksichtigt. Rückstellungen mit einer erwarteten Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden entsprechend den Vorschriften des § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Maßnahmen aufgrund des Einbezugs von Tochterunternehmen im Rahmen der Vollkonsolidierung, die zu Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen der Vermögensgegenstände, Schulden oder Rechnungsabgrenzungsposten und deren steuerlichen Wertansätzen führen und sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen, unterliegen gemäß § 306 HGB einer latenten Steuerabgrenzung.

Aus unterschiedlichen handelsrechtlichen zu steuerlichen Wertansätzen ergibt sich zum Stichtag gem. § 274 HGB ein passiver Unterschiedsbetrag (zu versteuernde temporäre Differenz) für den Posten

des Sachanlagevermögens sowie für den in der Steuerbilanz gebildeten und angesetzten Sonderposten mit Rücklageanteil (gem. § 6b EStG). Des Weiteren ergeben sich aktive Unterschiedsbeträge (abziehbare temporäre Differenzen) im Wesentlichen für den Posten der Pensions- und sonstigen Rückstellungen. Im Falle ausschließlich ermittelter und saldierter aktiver Steuerabgrenzungsbeträge auf Ebene der Einzelabschlüsse bei in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen wurde regelmäßig das Wahlrecht gem. § 274 Abs. 1 S. 2 HGB in Anspruch genommen und keine aktiven latenten Steuerabgrenzungsbeträge angesetzt. Der für die Ermittlung zugrunde gelegte Ertragssteuersatz (für Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag, Gewerbesteuer) beträgt rund 26 Prozent. Zum Stichtag ergeben sich ermittelte aktive Steuerabgrenzungsbeträge von TEUR 347 (Vj. TEUR 341) und passive latente Steuerabgrenzungsbeträge von TEUR 44.402 (Vj. TEUR 39.798). In Gegenrechnung ergibt sich zum Stichtag ein saldierter passiver Abgrenzungsbetrag von TEUR 44.054, der im Posten der passiven latenten Steuern ausgewiesen wird. Der zum Vorjahresstichtag ermittelte saldierte passive latente Steuerabgrenzungsbetrag führte gem. § 274 Abs. 1 Satz 1 HGB zu einem Ansatz in Höhe von TEUR 39.457. In der Ergebnisrechnung für das Geschäftsjahr wird der Auflösungsbetrag zum Posten der passiven latenten Steuern gesondert unter dem Posten der Steuern vom Einkommen und Ertrag im Posten Ertrag / Aufwand (-) aus latenten Steuern ausgewiesen. Dieses erfolgt aus Gründen der Klarheit. Der Posten enthält einen Aufwand (TEUR 4.597) aus latenter Steuerabgrenzung.

D. Erläuterungen zu den Posten der Konzernbilanz

D.1. Entwicklung des Anlagevermögens

Die Entwicklung der in der Konzernbilanz ausgewiesenen Anlagepositionen im Geschäftsjahr ist in dem nachfolgenden Konzern-Anlagenpiegel dargestellt.

Die Zugänge im Bereich des Sachanlagevermögens betreffen im Wesentlichen die Aktivierung von Kosten für einen Neubau in Keferloh sowie die Aktivierung einer Kühlhauserweiterung in Flörsheim, welche im Geschäftsjahr fertiggestellt wurde. Dazu kommen die Aktivierung weiterer Umbauarbeiten einer Trockenlogistikhalle in Edingen-Neckarhausen.

Die Abgänge im Bereich des Sachanlagevermögens betreffen im Wesentlichen die Verkäufe zweier Kühlhäuser in Berlin (Beusselstraße und Niemetzstraße) sowie eines Grundstücks in Markgröningen.

D.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind, wie im Vorjahr, innerhalb eines Jahres fällig.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 253, Vj. TEUR 82) und sonstige Forderungen. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten Beträge in Höhe von TEUR 217 (Vj. TEUR 320) mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten ein durch wertmäßig entsprechende Verpfändung von Finanzanlagen besichertes Darlehen (TEUR 49.927, Vj. TEUR 100.000) an einen fremden Dritten mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr.

D.3. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten betrifft unverändert zum Vorjahr in voller Höhe einen Umzugskostenzuschuss.

D.4. Grundkapital und genehmigtes Kapital

Das Grundkapital des Mutterunternehmens beträgt EUR 17.880.000,00 und ist eingeteilt in 5.960.000 nennwertlose Stückaktien, wovon sich unverändert zum Vorjahr 182.078 Stück im Eigenbesitz der Bayerische Gewerbebau AG befinden. Der Nennwert der eigenen Anteile in Höhe von EUR 546.234,00 wird offen vom Grundkapital abgesetzt. Das Grundkapital ist voll eingezahlt. Die Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien (5.777.922) hat sich im Geschäftsjahr 2019 sowie im Vorjahr nicht geändert.

Der Vorstand wurde von der Hauptversammlung am 5. Juli 2018 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 4. Juli 2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Sach- und/oder Bareinlagen einmalig oder in Teilbeträgen mehrmals, insgesamt jedoch um höchstens EUR 8.940.000,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital). Der Vorstand kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre ausschließen.

D.8. Verbindlichkeiten

in TEUR	Gesamtbetrag	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	110.828	10.240	68.652	31.936
Vorjahr	118.025	24.820	38.560	54.645
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.947	1.929	18	0
Vorjahr	1.159	1.142	17	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	26.144	26.144	0	0
Vorjahr	886	886	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	1.085	1.085	0	0
Vorjahr	1.255	1.255	0	0
	140.003	39.397	68.670	31.936
Vorjahr	121.325	28.103	38.577	54.645

D.5. Gewinnrücklagen

Die gesetzliche Rücklage beträgt unverändert zum Vorjahresstichtag TEUR 307. Aufgrund Beschluss der Hauptversammlung vom 26. Juni 2019 zur Ergebnisverwendung erfolgte eine Zuführung zu den anderen Gewinnrücklagen in Höhe von TEUR 12.000. Mit den Gewinnrücklagen ist ein Betrag in Höhe von TEUR 2.195 für eigene Anteile verrechnet.

D.6. Konzernbilanzgewinn

Der Konzernbilanzgewinn zum 31. Dezember 2019 in Höhe von TEUR 67.335 ergibt sich aus dem Konzernbilanzgewinn des Vorjahres (TEUR 56.770) abzüglich der von der Hauptversammlung beschlossenen Einstellung in andere Gewinnrücklagen (TEUR 12.000) und der beschlossenen Ausschüttung (TEUR 4.796) sowie dem Konzernjahresüberschuss des Geschäftsjahres (TEUR 27.361).

D.7. Rückstellungen

Die Rückstellung für Pensionen betreffen die Verpflichtungen der Gesellschaft gegenüber 147 Anspruchsberechtigten.

Die Steuerrückstellungen berücksichtigen zum Stichtag im Wesentlichen Beträge aus laufenden Ertragsteuern.

Im Bereich der sonstigen Rückstellungen wurden alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen berücksichtigt und vorsichtig bewertet. Im Wesentlichen werden Rückstellungen für noch zu erbringende Bau- und Instandhaltungsleistungen im Zusammenhang mit verkauften Kühlhäusern (TEUR 10.352, Vj. TEUR 11.050), für ausstehende Rechnungen (TEUR 671, Vj. TEUR 3.903) und ungewisse Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von TEUR 110.828 (Vj. TEUR 114.716) Grundpfandrechte bestellt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter in Höhe von TEUR 23.800 (Vj. TEUR 13).

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Steuern (TEUR 534, Vj. 847 TEUR) sowie kreditorische Debitoren (TEUR 269, Vj. TEUR 205).

D.9. Passive latente Steuern

Die in den Konzernabschluss zum Stichtag aus den Einzelabschlüssen übernommenen passiven Steuerabgrenzungsbeträge ergeben sich aus passiven Unterschiedsbeträgen (zu versteuernden temporären Differenzen) gem. § 274 HGB für Sachanlagen sowie dem in der Steuerbilanz gebildeten und angesetzten Sonderposten mit Rücklageanteil (gem. § 6b EStG) von gesamt TEUR 41.550 (Vj. TEUR 36.884). Die latenten Steuern aus aktiven Unterschiedsbeträgen (abziehbare temporäre Differenzen) resultieren aus den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sowie den Rückstellungen mit TEUR 347 (Vj. TEUR 341).

Passive latente Steuern nach § 274 HGB ergeben sich ferner aus unterschiedlichen handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen und deren Folgebewertung für Grundstücke und Gebäude beim Mutterunternehmen aufgrund Wegfall des Beibehaltungswahlrechts von Sonderposten mit Rücklageanteilen (Änderung des § 298 HGB durch das Transparenz- und Publizitätsgesetz gem. Art. 54 EGHGB; TEUR 1.975, Vj. TEUR 2.037).

Aus im Rahmen der Kapitalkonsolidierung aufgedeckten stillen Reserven auf Grund und Boden des einbezogenen Tochterunternehmens Kühlhaus Nürnberg GmbH ergeben sich nach § 306 HGB passive latente Steuern unverändert zum Vorjahr in Höhe von TEUR 877.

Gem. § 306 S. 1 und 6 HGB erfolgte eine Zusammenfassung der Steuerabgrenzungsposten und -beträge. Der der Ermittlung der latenten Steuerabgrenzungsbeträge unterlegte Steuersatz für die latenten Ertragsteuern beträgt unverändert zum Vorjahr 25,98 %.

E. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

E.1. Umsatzerlöse

Die gesamten Umsatzerlöse (TEUR 27.656, Vj. TEUR 24.631) wurden aus der Vermietung der Kühlhäuser und der weiteren Immobilien erzielt. Die Umsatzerlöse werden ausschließlich im Inland erzielt. Der

Anstieg der Umsatzerlöse ist zum einen darauf zurückzuführen, dass in den Kühlhäusern Berlin, Niemetzstraße und Berlin, Beusselstraße sowie in Köln kein Generalmietvertrag mehr mit der MUK Logistik GmbH besteht, sondern die Mietverträge mit höheren Mieteinnahmen von der MUK Logistik GmbH auf die Bayerische Gewerbebau AG übertragen wurden. Zudem hat sich die Vermietung nach dem Umbau von einer Kühlhalle zu einer Trockenlogistikhalle in Edingen dieses Jahr erstmalig vollständig auf das gesamte Geschäftsjahr ausgewirkt. Ebenso hat die Fertigstellung und Vermietung des Erweiterungsbaus in Flörsheim zu einem Anstieg der Umsatzerlöse beigetragen. Hinzu kommen weitere positive Umsatzentwicklungen bei der BG Lilienthalallee (TEUR 400, im Wesentlichen Betriebskostenabrechnungen), BG Tamm GmbH (TEUR 220, Reduzierung Leerstände), BG Europark GmbH & Co. KG (TEUR 937, Miete Euroindustriepark, München; Vj Miete Kühlhaus Wildau) und BG Alvearium GmbH & Co. KG (TEUR 757, Reduzierung Leerstände).

E.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen die Erlöse aus dem Verkauf der beiden Kühlhäuser in Berlin sowie den Verkauf eines Erbbaurechts in Frankfurt als auch den Verkauf eines Grundstückes in Markgröningen (TEUR 26.270). Weiterhin enthalten sind Erträge aus Versicherungs- und anderen Entschädigungen und Kostenweiterbelastungen. Weitere aperiodische Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie Einzelwertberichtigungen sind in Höhe von TEUR 732 (Vj. TEUR 556) angefallen.

E.3. Materialaufwand

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen sind um TEUR 2.669 auf TEUR 16.988 gestiegen. Sie enthalten Aufwendungen für Instandhaltung, Umbauten für Mieter und Reparaturen, Betriebskosten, Erbbauzinsen, Grundsteuer und Versicherungsprämien. Der Zugang ist im Wesentlichen auf Abstandszahlungen für die Mieteintrittsvereinbarungen der Kühlhäuser in Berlin und Köln zurückzuführen sowie dem damit verbundenen Anstieg der Betriebskosten. Diesen stehen auf der Ertragsseite höhere Mieterträge und Nebenkostenvorauszahlungen entgegen. Dazu kamen um TEUR 1.445 höhere Instandsetzungsaufwendungen als im Vorjahr.

E.4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten Aufwendungen, die nach den gesetzlichen Vorschriften nicht unter anderen Posten auszuweisen sind. Der Posten enthält einen außerordentlichen Betrag für die Zuführung der Rückstellung u. a. aus den Kühlhausverkäufen des laufenden Jahres (TEUR 1.542). Des Weiteren berücksichtigt sind Vertriebskosten für den Verkauf der zwei Kühlhäuser in 2018 mit Übergang Nutzen und Lasten 2019 (TEUR 717). Ebenso enthalten sind aperiodische Aufwendungen für Einzelwertberichtigungen auf Forderungen sowie Forderungsausbuchungen insgesamt

in Höhe von TEUR 9 (Vj. TEUR 88). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten Aufwendungen für Verwaltungskostenumlagen, Rechts- und Beratungskosten und Aufwendungen für die Hauptversammlung.

E.5. Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen betreffen die verbundenen Unternehmen Tiefkühlhaus Großmarkt München GbR, München, und SINAT GmbH & Co. Objekt Böblingen KG, München. Weitere Erträge entfallen auf die über eine Tochtergesellschaft gehaltene Beteiligung an geschlossenen Immobilienfonds. Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens betreffen das verbundene Unternehmen SINAT GmbH & Co. Objekt Böblingen KG, München.

E.6. Zinsergebnis

Die Zinsaufwendungen betreffen im Wesentlichen Zinsen für Bankdarlehen (TEUR 2.002, Vj. TEUR 2.242) sowie mit TEUR 101 (Vj. TEUR 121) Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung.

Die Zinserträge resultieren überwiegend aus der Gewährung von zwei Darlehen an fremde Dritte (TEUR 1.998, Vj. TEUR 1.963).

E.7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag Ertrag / Aufwand aus latenten Steuern

Der Posten enthält im Wesentlichen den Ertragsteueraufwand für das Geschäftsjahr 2019.

Der Posten Ertrag/Aufwand aus latenten Steuern ergibt sich aus den ergebniswirksamen Veränderungen des Bilanzpostens der passiven latenten Steuern zum Stichtag in Folge dessen Fortschreibung vom Vorjahresstichtag.

F. Sonstige Angaben

F.1. Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung erläutert die Konzernzahlungsströme getrennt nach Mittelzuflüssen und -abflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit, aus der Investitionstätigkeit und aus der Finanzierungstätigkeit. Der in der Kapitalflussrechnung ausgewiesene Finanzmittelbestand in Höhe von TEUR 5.033 (Vj. TEUR 1.691) entspricht den in der Bilanz ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten. Kurzfristige Verbindlichkeiten im Rahmen eines Kontokorrent bestanden zum Abschlussstichtag nicht.

F.2. Eigenkapitalspiegel

Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital beträgt zum 31. Dezember

2019 TEUR 265.246 (Vj. TEUR 242.683).

F.3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestanden im Geschäftsjahr 2019 aufgrund von Erbbauzinsverpflichtungen in Höhe von TEUR 202. Im Jahr 2020 wird, ohne Berücksichtigung der Indexierung, mit Verpflichtungen in Höhe von TEUR 89 gerechnet. Ab dem Geschäftsjahr 2021 wird mit Erbbauzinsen in Höhe von TEUR 89 jährlich gerechnet. Für die Gesamtlaufzeit der Erbbaurechtsverträge wird nach heutigen Stand ein Betrag von TEUR 3.007 (Vj. TEUR 9.144) anfallen. Ferner bestehen Verpflichtungen aufgrund der Anmietung von Grundstücksflächen bis zum 31. Dezember 2023 von jährlich TEUR 14.

Des Weiteren besteht zum Stichtag ein Bestellobligo für Investitionen in Höhe von TEUR 1.796 (Vj. TEUR 14.030). Mit der Durchführung der Investitionen ist ein verbundenes Unternehmen beauftragt, die jeweiligen Maßnahmen sollen bis Ende 2020 abgeschlossen werden. Die Finanzierung der Investitionen in die Baumaßnahmen soll durch zur Verfügung stehende Eigenmittel und noch abzuschließende Fremdfinanzierungen erfolgen.

Die BG Verwaltung GmbH ist unbeschränkt haftender Gesellschafter der Tiefkühlhaus Großmarkt München GbR, München.

F.4. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse werden nur nach sorgfältiger Risikoabwägung und grundsätzlich nur in Zusammenhang mit der eigenen oder der Geschäftstätigkeit verbundener Unternehmen eingegangen. Sie unterliegen der laufenden Durchsicht und interner Überwachung.

F.5. Ergebnisverwendung

Im Jahr 2019 wurden gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 26. Juni 2019 aus dem Bilanzgewinn der Bayerische Gewerbebau AG für das Geschäftsjahr 2018 insgesamt TEUR 4.796 ausgeschüttet. Dies entspricht einer Dividende von EUR 0,83 je Aktie.

Vorstand und Aufsichtsrat der Bayerische Gewerbebau AG werden den Aktionären auf der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vorschlagen, aus dem Bilanzgewinn der Bayerische Gewerbebau AG für das Geschäftsjahr 2019 eine Dividende in Höhe von EUR 0,86 je Aktie (insgesamt TEUR 4.969) auszuschütten, TEUR 15.000 in die Gewinnrücklagen einzustellen und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.

F.6. Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Mitglieder des Vorstands im Geschäftsjahr 2019 waren Herr Bernd Friedhoff, kaufmännischer Vorstand, und Herr Dr. Wolfgang Kasper,

technischer Vorstand. Am 15. März 2019 ist Herr Bernd Friedhoff, kaufmännischer Vorstand, aus dem Vorstand ausgeschieden. Herr Dr. Wolfgang Kasper ist seitdem alleiniger Vorstand der Gesellschaft.

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2019 Herr Thies Eggers (Vorsitzender), Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, Pullach, Herr Dr. Theodor Waigel (stv. Vorsitzender), Rechtsanwalt, Seeg, und Frau Sabine Dobliger, Kauffrau, München.

F.7. Bezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Vorstands betragen im Geschäftsjahr TEUR 165. Die Gesamtvergütung des Aufsichtsrats betrug TEUR 41. An frühere Vorstandsmitglieder oder deren Hinterbliebene wurden TEUR 88 an Pensionen gezahlt. Ferner sind Rückstellungen für laufende Pensionen für frühere Vorstandsmitglieder in Höhe von TEUR 712 gebildet.

F.8. Zahl der Mitarbeiter

Es werden unverändert zum Vorjahr keine Mitarbeiter beschäftigt.

F.9. Honorar des Abschlussprüfers

Die Honorare für Abschlussprüfungsleistungen für das Berichtsjahr (Prüfung des Konzernabschlusses und Prüfung des Einzelabschlusses des Mutterunternehmens) betragen insgesamt TEUR 45.

F.10. Konzernverhältnisse / Konzernabschluss

Die Bayerische Gewerbebau AG ist ein Tochterunternehmen der Dobliger Beteiligung GmbH, München. Der freiwillig aufgestellte Konzernabschluss der Bayerische Gewerbebau AG wird als Teilkonzernabschluss in den Konzernabschluss der Dobliger Beteiligung GmbH einbezogen. Die Dobliger Beteiligung GmbH stellt zum Stichtag für den größten Kreis an Unternehmen einen Konzernabschluss auf, der beim Bundesanzeiger zur Offenlegung eingereicht wird.

F.11. Nachtragsbericht

Die Gesellschaft hat in 2020 ein notarielles Kaufangebot für den Erwerb von Anteilen an einer Immobilienverwaltungsgesellschaft abgeschlossen. Die Ankaufspflichtung ist befristet bis zum Ablauf des 31.03.2028 und beläuft sich auf den Betrag von TEUR 9.068.

Die Ausbreitung des neuartigen Coronavirus (Covid-19) hat sich ab Januar 2020 ausgehend von China sehr dynamisch und weltweit

entwickelt. In unterschiedlichem Ausmaß betroffen sind gegenwärtig alle Staaten und Länder, gleich auf welchem Kontinent sie sich befinden. Seit Ende Februar 2020 führen daher in Deutschland vorbeugende und zwischenzeitlich auch von nationalen staatlichen Stellen angeordnete Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Coronavirus zu umfassenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen. Die seit nun mehreren Wochen bestehenden erhöhten Maßnahmen der Ausgangseinschränkungen, der Schließung von Landesgrenzen und öffentlichen Einrichtungen oder der Absage von Veranstaltungen führten zu einem Stillstand in weiten Teilen des öffentlichen und wirtschaftlichen Lebens. Die Wirtschaft (einschließlich Güter- und Warenverkehr) ist dadurch stark negativ beeinträchtigt. Unternehmen sehen sich teilweise auch zur vorübergehenden Schließung ganzer Produktionsstätten (aufgrund der verminderten Auslastung und Problemen bei nationalen und grenzüberschreitenden Lieferketten) und der Zurücknahme ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit veranlasst.

Nach gegenwärtigen Stand lässt sich nicht mit Sicherheit sagen, wann dieser Zustand durch Eindämmung des Ausbreitungsgrades und der Verbesserung der Behandlungsmöglichkeiten des Virus beendet oder abgemildert werden kann. Mit einer vollständigen Überwindung der durch die Corona-Pandemie ausgelösten Einschränkungen wird im laufenden Jahr nicht gerechnet.

Bezogen auf das Unternehmen und seine Geschäftsfelder können sich daher in Folge negative Auswirkungen in Form von Mietausfällen, neu zu beurteilenden Objektbewertungen und Investitionsentscheidungen, Bau- und Instandhaltungsverzögerungen oder durch Änderungen auf dem Kapitalmarkt und der Finanzierung des Unternehmens ergeben. Quantitative Angaben zum Einfluss der Coronakrise auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage für das nunmehrige Geschäftsjahr 2020 insgesamt sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir weisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht unter Prognosebericht und Risikobericht hin.

Mit momentanem Stand, und dies betrifft die Entwicklung des Unternehmens von Januar bis März 2020, waren lediglich kleinere negative Auswirkungen in Form von Mietstundungsbegehren gegen Ende des ersten Quartals 2020 zu verzeichnen.

Grasbrunn, den 23. April 2020

Der Vorstand

Angaben und Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31. Dezember 2019

Name, Sitz	Anteil in %	Nennkapital bzw. feste Einlage TEUR	Eigenkapital zum 31.12.2019 TEUR	Jahres- ergebnis 2019 TEUR
Verbundene Unternehmen				
In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen, deren Anteile das Mutterunternehmen unmittelbar hält				
BG Alvearium GmbH & Co. KG, Grasbrunn	100,0	1.000	6.338	-737 ³⁾
BG Beteiligung GmbH, Grasbrunn	100,0	100	3.266	1.392
BG Europark GmbH & Co. KG, Grasbrunn *	100,0	500	4.653	610 ³⁾
BG Gelsenkirchen GmbH, Grasbrunn	100,0	1.000	9.344	127
BG Hamburg Tiefkühlhaus GmbH, Grasbrunn	100,0	1.500	1.081	-3
BG Heppenheim Grundstücks GmbH, Grasbrunn	100,0	1.000	3.199	43
BG Immo GmbH, Grasbrunn	100,0	500	13.871	789
BG Lilienthalallee GmbH, Grasbrunn	100,0	1.000	8.154	938
BG Oktavian GmbH, Grasbrunn	100,0	500	9.282	265
BG Tamm GmbH, Grasbrunn	100,0	500	1.585	10
BG Verwaltung GmbH, Grasbrunn	100,0	26	11.426	3.529
Garching Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Grasbrunn	100,0	26	847	314
Kühlhaus Nürnberg GmbH, Grasbrunn	100,0	2.301	3.873	280

Nicht in den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen, deren Anteile das Mutterunternehmen mittelbar hält

SINAT GmbH & Co. Objekt Böblingen KG, München	90,0 ¹⁾	25	1.198	4.117
Tiefkühlhaus Großmarkt München GbR (TGM), München	26,0 ²⁾	511	1.890	264 ³⁾

Ergänzende Angaben

* vor Änderung der Rechtsform und Firma: BG Wildau GmbH, Grasbrunn

1) An der Gesellschaft sind atypisch stille Gesellschafter beteiligt, die Einlagen in Höhe von TEUR 223 geleistet haben. Die BG Verwaltung GmbH hält einen Anteil von 95,1 % an den von den stillen Gesellschaftern erbrachten Einlagen. Der der BG Verwaltung GmbH zustehende Anteil an dem Jahresüberschuss beträgt TEUR 3.705.

2) Anteilsquote, die die BG Verwaltung GmbH hält.

3) Das Jahresergebnis wird den Kapitalkonten der Gesellschafter zugerechnet.

Entwicklung des Konzernanlagevermögens im Geschäftsjahr 2019

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Aufgelaufene Abschreibungen				Nettobuchwert	
	1. Jan. 2019 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchung EUR	31. Dez. 2019 EUR	1. Jan. 2019 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31. Dez. 2019 EUR	31. Dez. 2019 EUR	31. Dez. 2018 EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE											
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	554,00	0,00	0,00	0,00	554,00	554,00	0,00	0,00	554,00	0,00	0,00
	554,00	0,00	0,00	0,00	554,00	554,00	0,00	0,00	554,00	0,00	0,00
SACHANLAGEN											
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	332.805.028,97	4.256.122,19	10.137.453,37	455.820,00	327.379.517,79	60.857.931,61	5.396.868,68	5.810.855,14	60.443.945,15	266.935.572,64	271.947.097,36
Technische Anlagen und Maschinen	41.494,53	0,00	0,00	0,00	41.494,53	41.416,53	43,00	0,00	41.459,53	35,00	78,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	456.185,90	0,00	0,00	0,00	456.185,90	260.335,53	46.759,24	0,00	307.094,77	149.091,13	195.850,37
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.885.537,15	5.025.300,70	0,00	-455.820,00	6.455.017,85	0,00	0,00	0,00	0,00	6.455.017,85	1.885.537,15
	335.188.246,55	9.281.422,89	10.137.453,37	0,00	334.332.216,07	61.159.683,67	5.443.670,92	5.810.855,14	60.792.499,45	273.539.716,62	274.028.562,88
FINANZANLAGEN											
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.198.533,16	1.566.549,61	1.497.981,05	0,00	1.267.101,72	0,00	0,00	0,00	0,00	1.267.101,72	1.198.533,16
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	7.000.000,00	0,00	0,00	0,00	7.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.000.000,00	7.000.000,00
Beteiligungen	45.668.780,80	97.889.344,12	1.723.644,51	0,00	141.834.480,41	0,00	0,00	0,00	0,00	141.834.480,41	45.668.780,80
	53.867.313,96	99.455.893,73	3.221.625,56	0,00	150.101.582,13	0,00	0,00	0,00	0,00	150.101.582,13	53.867.313,96
	389.056.114,51	108.737.316,62	13.359.078,93	0,00	484.434.352,20	61.160.237,67	5.443.670,92	5.810.855,14	60.793.053,45	423.641.298,75	327.895.876,84

Konzern - Kapitalflussrechnung

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Konzern - Periodenergebnis	27.361	9.636
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.444	5.148
+ / - Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-4.552	1.605
+ / - Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	4.789	-127
- / + Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	60.275	9.544
+ / - Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	25.992	66
- / + Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-26.270	-7.865
+ / - Zinsaufwendungen / Zinserträge	62	-216
- Sonstige Beteiligungserträge	-6.528	-1.795
+ / - Ertragsteueraufwand / -ertrag	3.955	4.471
- / + Ertragssteuerzahlungen	-4.636	-6.052
= Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	85.891	14.414
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	30.597	12.000
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	3.222	1.517
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-9.281	-29.905
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-96.633	-9.838
+ Erhaltene Zinsen	283	823
= Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-71.812	-25.403
- Dividendenausschüttung	-4.796	-4.680
- Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-3.889	-7.603
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	0	7.220
- gezahlte Zinsen	-2.052	-2.257
= Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-10.737	-7.320
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	3.342	-18.309
+ Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	1.691	20.001
= Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	5.033	1.691
Davon frei verfügbarer Finanzmittelbestand	5.033	1.691

Konzern - Eigenkapitalpiegel

	31.12.2017 / 1.01.2018	Aus- schüttung	Einstellung in Gewinn- rücklagen	Konzern- Jahres- überschuss	31.12.2018
TEUR					
Gezeichnetes Kapital	17.880	0	0	0	17.880
Nennbetrag eigener Anteile	- 546	0	0	0	-546
Ausgegebenes Kapital	17.334	0	0	0	17.334
Kapitalrücklagen	9.118	0	0	0	9.118
Gewinnrücklagen	75.913	0	110.000	0	185.913
Bilanzgewinn	161.814	(4.680)	(110.000)	9.636	56.770
Eigenkapital	264.177	(4.680)	0	9.636	269.133
	31.12.2018 / 1.01.2019	Aus- schüttung	Einstellung in Gewinn- rücklagen	Konzern- Jahres- überschuss	31.12.2019
TEUR					
Gezeichnetes Kapital	17.880	0	0	0	17.880
Nennbetrag eigener Anteile	- 546	0	0	0	-546
Ausgegebenes Kapital	17.334	0	0	0	17.334
Kapitalrücklagen	9.118	0	0	0	9.118
Gewinnrücklagen	185.913	0	12.000	0	197.911
Bilanzgewinn	56.770	(4.796)	(12.000)	27.361	67.335
Eigenkapital	269.133	(4.796)	0	27.361	291.698

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Bayerische Gewerbebau AG, Grasbrunn

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Bayerische Gewerbebau AG, Grasbrunn, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31.12.2019, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Bayerische Gewerbebau AG, Grasbrunn, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 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 31.12.2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 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 ge-

eignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Verantwortung des Vorstands und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Der Vorstand ist 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 ist der Vorstand verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der Vorstand 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 ist der Vorstand verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem Vorstand angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem Vorstand dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem Vorstand 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses 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, Überwachung 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 vom Vorstand dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem Vorstand 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, den 28. April 2020

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Prof. Dr. Bömelburg
Wirtschaftsprüfer

Decker
Wirtschaftsprüfer



Vorschlag über die Gewinnverwendung aufgrund des Jahresabschlusses 2019 der Bayerische Gewerbebau AG

Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen,
den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2019 von
wie folgt zu verwenden:

EUR 26.670.872,31

- | | |
|---|-------------------|
| 1. Ausschüttung einer Dividende von
EUR 0,86 je dividendenberechtigter Stückaktie
(5.777.922 dividendenberechtigte Stückaktien) | EUR 4.969.012,92 |
| 2. Einstellung in andere Gewinnrücklagen | EUR 15.000.000,00 |
| 3. Vortrag auf neue Rechnung | EUR 6.701.859,39 |

Der Gewinnverwendungsvorschlag berücksichtigt die von der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar gehaltenen 182.078 Stück eigenen Aktien (Stand: 25. März 2020), die gemäß § 71b AktG nicht dividendenberechtigt sind. Bis zur Hauptversammlung kann sich durch den weiteren Erwerb eigener Aktien oder die Veräußerung eigener Aktien die Zahl der dividendenberechtigten Aktien vermindern oder erhöhen. In diesem Fall wird bei unveränderter Ausschüttung von EUR 0,86 je dividendenberechtigter Stückaktie der Hauptversammlung ein entsprechend angepasster Beschlussvorschlag über die Gewinnverwendung unterbreitet werden.

Die Dividende ist am dritten Werktag nach der ordentlichen Hauptversammlung 2020 zahlbar.

Grasbrunn, 23. April 2020

Dr. Wolfgang Kasper
Vorstand



*Büro- und Gewerbepark Lilienthalallee
München*

Design:
DIEGO Communications, München

Druck:
Fuchs Druck, Miesbach