



BAYERISCHE GEWERBEBAU AG

GRASBRUNN

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019

und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

BAYERISCHE GEWERBEBAU AG

GRASBRUNN

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

	31. Dez. 2019 EUR	31. Dez. 2018 EUR
A K T I V A		
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	0,00
Sachanlagen		
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	32.537.690,89	34.385.904,93
Technische Anlagen und Maschinen	35,00	78,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	59.542,00	76.784,00
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	6.408.122,67	1.429.717,15
Finanzanlagen	39.005.390,56	35.892.484,08
Anteile an verbundenen Unternehmen	64.136.159,71	64.136.159,71
	<u>103.141.550,27</u>	<u>100.028.643,79</u>
UMLAUFVERMÖGEN		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	654.879,38	469.586,88
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	202.157.938,71	105.906.590,77
Sonstige Vermögensgegenstände	56.579.098,98	114.640.943,14
	<u>259.391.917,07</u>	<u>221.017.120,79</u>
Guthaben bei Kreditinstituten	2.346.006,08	209.985,47
	<u>261.737.923,15</u>	<u>221.227.106,26</u>
	<u>364.879.473,42</u>	<u>321.255.750,05</u>
P A S S I V A		
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	17.880.000,00	17.880.000,00
Nennbeitrag 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	217.946.234,00	205.946.234,00
	<u>218.253.009,13</u>	<u>206.253.009,13</u>
Bilanzgewinn	26.670.872,31	17.188.344,06
	<u>271.375.746,74</u>	<u>249.893.218,49</u>
RÜCKSTELLUNGEN		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.149.601,00	3.264.117,00
Steuerrückstellungen	1.258.503,00	2.708.580,37
Sonstige Rückstellungen	8.067.580,00	9.861.680,00
	<u>12.475.684,00</u>	<u>15.834.377,37</u>
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	3.309.243,10
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.260.555,78	542.307,81
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	39.358.939,90	16.023.529,67
Sonstige Verbindlichkeiten	181.047,00	79.973,61
- davon aus Steuern: EUR 14.611,87 (Vorjahr: EUR 11.790,64)		
	<u>40.800.542,68</u>	<u>19.955.054,19</u>
PASSIVE LATENTE STEUERN		
	40.227.500,00	35.573.100,00
	<u>364.879.473,42</u>	<u>321.255.750,05</u>

BAYERISCHE GEWERBEBAU AGGRASBRUNNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

	2019	2018
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Umsatzerlöse	6.118.618,32	5.186.623,07
Sonstige betriebliche Erträge	26.602.441,11	786.879,94
Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-4.980.969,28	-2.269.316,36
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-182.101,18	-195.499,96
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-159.258,63	-176.492,56
- davon für Altersversorgung: EUR -159.258,63 (Vorjahr: EUR -172.689,28)		
Abschreibungen auf Sachanlagen	-567.585,03	-571.376,47
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.133.429,52	-2.877.765,83
Erträge aus Beteiligungen	6.297.475,33	7.972.989,16
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 5.697.981,05 (Vorjahr: EUR 7.972.989,16)		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.993.019,93	3.590.934,16
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 989.839,60 (Vorjahr: EUR 1.627.769,52)		
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	-400.000,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-233.999,54	-402.814,61
- davon aus der Aufzinsung der Rückstellungen: EUR -101.250,00 (Vorjahr: EUR -120.216,00)		
- davon an verbundene Unternehmen: EUR -112.620,43 (Vorjahr: EUR -180.142,48)		
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.821.608,00	-1.266.089,38
Ertrag / Aufwand (-) aus latenten Steuern	-4.654.400,00	550.500,00
<u>Ergebnis nach Steuern</u>	<u>26.278.203,51</u>	<u>9.928.571,16</u>
<u>Jahresüberschuss</u>	<u>26.278.203,51</u>	<u>9.928.571,16</u>
Gewinnvortrag	12.392.668,80	117.259.772,90
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	-12.000.000,00	-110.000.000,00
<u>Bilanzgewinn</u>	<u>26.670.872,31</u>	<u>17.188.344,06</u>

BAYERISCHE GEWERBEBAU AG

GRASBRUNN

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

A. Allgemeine Angaben

Die Bayerische Gewerbebau AG mit Sitz in Grasbrunn ist beim Amtsgericht München unter der Nummer HRB 100 971 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wird gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Aktiengesetzes und der Satzung unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung aufgestellt. Die Gesellschaft erfüllt unverändert zum Vorjahresstichtag die Größenkriterien einer kleinen Kapitalgesellschaft gem. § 267 Abs. 1 HGB. Im Geschäftsjahr 2019 finden damit erstmalig die Rechtsfolgen gemäß § 267 Abs. 4 HGB Anwendung. Der Jahresabschluss wurde nach den allgemeinen Gliederungsvorschriften des § 266 HGB (Bilanz) und des § 275 Abs. 2 HGB (Gewinn- und Verlustrechnung) aufgestellt. Für die Angaben im Anhang werden die größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 Abs. 1 HGB teilweise in Anspruch genommen.

B. Erläuterungen 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.

Andere 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 Abschlussstichtag beizulegen ist.

Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu Anschaffungskosten oder im Falle von erwarteter dauernder Wertminderung mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Bei 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.

Der Ansatz des Grundkapitals erfolgt zum Nennwert. Hiervon werden eigene Anteile in Höhe ihres Nennwertes offen abgesetzt.

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.

Aus unterschiedlichen handelsrechtlichen zu steuerlichen Wertansätzen ergibt sich zum Stichtag gem. § 274 HGB ein passiver Unterschiedsbetrag (zu versteuernde temporäre Differenz) für den Posten des Finanzanlagevermögens sowie für den in der Steuerbilanz gebildeten und angesetzten Sonderposten mit Rücklageanteil (gem. § 6b EStG). Des Weiteren ergeben sich aktive Unterschiedsbeträge (abziehbare temporäre Differenzen) für den Posten des Finanzanlagevermögens und der Pensions- und sonstigen Rückstellungen. Der für die Ermittlung zugrunde gelegte Ertragssteuersatz (für Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag, Gewerbesteuer) beträgt rund 26 Prozent. Zum Stichtag ergeben sich ermittelte aktive Steuerabgrenzungsbeträge von TEUR 348 (Vj. TEUR 336) und passive latente Steuerabgrenzungsbeträge von TEUR 40.575 (Vj. TEUR 35.909). In Gegenrechnung ergibt sich zum Stichtag ein saldierter passiver Abgrenzungsbetrag von TEUR 40.228, 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 35.573. 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 4.654) aus latenter Steuerabgrenzung.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung der in der Bilanz ausgewiesenen Anlagepositionen im Geschäftsjahr ist im Anlagespiegel dargestellt. Zu den im Finanzanlagevermögen ausgewiesenen Anteilen an verbundenen Unternehmen wird auf den nachfolgenden Beteiligungsspiegel verwiesen. Die Zugänge im Bereich des Sachanlagevermögens betreffen im Wesentlichen die Aktivierung von Kosten für einen Neubau in Keferloh sowie die Aktivierung eines Kühlhauses in Flörsheim, welches im Geschäftsjahr fertiggestellt wurde. Dazu kommen die Aktivierung weiterer Umbauarbeiten einer Trockenlogistikhalle in Edingen-Neckarhausen.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind, unverändert zum Vorjahr, innerhalb eines Jahres fällig.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 145, Vj. TEUR 197) und sonstige Forderungen aus Verrechnungskonten und der umsatzsteuerlichen Organschaft mit den Tochtergesellschaften (TEUR 135.413, Vj. TEUR 102.010). Darüber hinaus bestehen verzinsliche Darlehens- und sonstige Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 66.600 (Vj. TEUR 3.700). Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten Beträge in Höhe von TEUR 63.000 (Vj. TEUR 3.700) mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten ein durch wertmäßig entsprechende Verpfändung von Finanzanlagen besichertes Darlehen (TEUR 49.795, Vj. TEUR 100.000) an einen fremden Dritten mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr.

3. Grundkapital und genehmigtes Kapital

Das Grundkapital beträgt EUR 17.880.000,00 und ist eingeteilt in 5.960.000 nennwertlose Stückaktien, wovon sich 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. Jede Aktie gewährt eine Stimme.

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.

4. 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.

5. Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2019 in Höhe von TEUR 26.671 ergibt sich aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres (TEUR 17.188) abzüglich der von der Hauptversammlung beschlossenen Ausschüttung (TEUR 4.796), der Einstellung in andere Gewinnrücklagen (TEUR 12.000) und zuzüglich des Jahresüberschusses 2019 (TEUR 26.278). Hierin enthalten ist ein Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 393 (Vj. TEUR 7.260).

6. Rückstellungen

Die Rückstellung für Pensionen betreffen die Verpflichtungen der Gesellschaft gegenüber 147 Anspruchsberechtigten. Die Steuerrückstellungen berücksichtigen zum Stichtag Beträge aus laufenden Ertragsteuern (TEUR 1.259, Vj. TEUR 2.709). Im Bereich der sonstigen Rückstellungen wurden alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt und vorsichtig bewertet. Im Wesentlichen werden Rückstellungen für noch zu erbringende Bau- und Instandhaltungsleistungen im Zusammenhang mit verkauften Kühlhäusern (TEUR 7.745, Vj. TEUR 8.838) und ungewisse Verbindlichkeiten ausgewiesen.

7. Verbindlichkeiten

in TEUR	Gesamtbetrag	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	0	0
Vorjahr	(3.309	3.309	0	0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.260	1.253	7	0
Vorjahr	(542	532	10	0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	39.359	39.359	0	0
Vorjahr	(16.024	16.024	0	0)
Sonstige Verbindlichkeiten	181	181	0	0
Vorjahr	(80	80	0	0)
	40.800	40.793	7	0
Vorjahr	(19.955	19.945	10	0)

Unverändert zum Vorjahresstichtag war die Stellung von Sicherheiten für Verbindlichkeiten nicht gegeben.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich zusammen aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 1.128, Vj. TEUR 320), aus Verrechnungskonten und der umsatzsteuerlichen Organschaft mit den Tochtergesellschaften (TEUR 14.431, Vj. TEUR 15.704). Verbindlichkeiten gegenüber der Muttergesellschaft bestehen in Höhe von TEUR 23.800 (Vj. TEUR 13).

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Die gesamten Umsatzerlöse (TEUR 6.119, Vj. TEUR 5.187) resultieren aus der Vermietung der Kühlhauszentren und der anderen Immobilien. 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 bzw. bestand, sondern die Mietverträge mit höheren Mieteinnahmen von der MUK Logistik GmbH auf die Bayerische Gewerbebau AG übertragen wurden. Zum anderen 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.

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). Aperiodische Erträge ergaben sich aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 314, Vj. TEUR 210).

3. Materialaufwand

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen sind um TEUR 2.712 auf TEUR 4.981 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 1.053 TEUR höhere Instandsetzungsaufwendungen als im Vorjahr.

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 unter anderem aus den Kühlhausverkäufen des laufenden Jahres (TEUR 1.467). Des Weiteren berücksichtigt sind Vertriebskosten für den Verkauf der zwei Kühlhäuser in 2018 mit Übergang Nutzen und Lasten 2019 (TEUR 717).

5. Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen resultieren aus den beschlossenen und erfolgten Gewinnausschüttungen für das Geschäftsjahr 2018 (TEUR 6.297) der verbundenen Unternehmen Kühlhaus Nürnberg GmbH, BG Verwaltung GmbH, BG Immo GmbH, BG Lilienthalallee GmbH, BG Europark GmbH & Co. KG (vormals BG Wildau GmbH), BG Gelsenkirchen GmbH und BG Heppenheim Grundstücks GmbH.

6. Zinsergebnis

Die Zinsaufwendungen betreffen im Wesentlichen Zinsen im Verbund (TEUR 113, Vj. TEUR 180), Zinsen für Bankdarlehen (TEUR 6, Vj. TEUR 88) sowie mit TEUR 101 (Vj. TEUR 120) Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen. Die Zinserträge resultieren überwiegend aus der Gewährung eines Darlehens an einen fremden Dritten (TEUR 2.003 ,Vj. TEUR 1.963).

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.

E. Sonstige Angaben

1. 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.

Die Bayerische Gewerbebau AG ist zu Gunsten von verbundenen Unternehmen Bürgschaften für Darlehen in Höhe von TEUR 69.697 (Vj. TEUR 71.853) eingegangen. Die Darlehen selbst sind in voller Höhe grundbuchrechtlich mit den Immobilien der verbundenen Unternehmen gesichert. Mit einer Inanspruchnahme ist aufgrund der jeweiligen Vermietungssituation nicht zu rechnen. Ebenso erfüllen die Gesellschaften laufend ihre Verpflichtungen und sind nach aktuellem Stand in der Lage, diese auch zukünftig zu erfüllen.

Für eine 100 %ige Tochtergesellschaft ist in Vorjahren eine Patronatserklärung abgegeben worden, dass diese jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen kann. Bisher kam es zu keiner Inanspruchnahme und auch in Zukunft wird damit aufgrund des mittelfristigen Mietvertrages für das Tiefkühlhaus und der aktuellen Ergebnisplanung nicht gerechnet.

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aufgrund von Erbbauzinsverpflichtungen in Höhe von TEUR 59 im Geschäftsjahr 2020. Ab dem Geschäftsjahr 2020 bis 2022 wird, ohne Berücksichtigung der Indexierung, mit Verpflichtungen in Höhe von jährlich TEUR 59 gerechnet. Für die Gesamtlaufzeit der Erbbaurechtsverträge wird nach heutigem Stand ein Betrag von TEUR 236 (Vj. TEUR 6.341) 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 Ende 2020 abgeschlossen werden. Die Finanzierung der Investitionen in die Baumaßnahmen soll durch zur Verfügung stehende Eigenmittel und noch abzuschließende Fremdfinanzierungen erfolgen.

3. 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 Herr Thies Eggert (Vorsitzender), Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, Herr Dr. Theodor Waigel (stv. Vorsitzender), Rechtsanwalt, und Frau Sabine Dobliger, Kauffrau.

4. Bezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Vorstandes 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.

5. Zahl der Mitarbeiter

Es werden unverändert zum Vorjahr keine Mitarbeiter beschäftigt.

6. Nachtragsbericht

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.

7. Konzernverhältnisse / Konzernabschluss

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

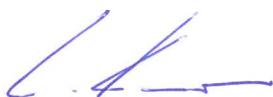
8. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2019 in Höhe von EUR 26.670.872,31 wie folgt zu verwenden:

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

Der Gewinnverwendungsvorschlag berücksichtigt die von der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar gehaltenen 182.078 eigenen Aktien (Stand: 15. April 2020), die gemäß § 71 b 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.

Grasbrunn, den 23. April 2019



Der Vorstand

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
<u>Anteile, die unmittelbar gehalten werden</u>				
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

Anteile, die mittelbar gehalten werden

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⁾

weitere Einzelangaben zu den genannten Beteiligungen

* vor Änderung der Rechtsform und Firma in 2018: 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 Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2019

	ANSCHAFFUNGS- / HERSTELLUNGSKOSTEN			AUFGELAUFENE ABSCHREIBUNGEN			NETTOBUCHWERT			
	1. Jan. 2019 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31. Dez. 2019 EUR	1. Jan. 2019 EUR	Zugänge EUR	Abgänge 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	0,00	0,00
SACHANLAGEN										
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	67.145.015,24	3.028.684,22	10.137.453,37	0,00	60.036.246,09	32.759.110,31	550.300,03	5.810.855,14	32.537.690,89	34.385.904,93
Technische Anlagen und Maschinen	38.794,53	0,00	0,00	0,00	38.794,53	38.716,53	43,00	0,00	38.759,53	78,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	180.351,13	0,00	0,00	0,00	180.351,13	103.567,13	17.242,00	0,00	120.809,13	76.784,00
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.429.717,15	4.978.405,52	0,00	0,00	6.408.122,67	0,00	0,00	0,00	6.408.122,67	1.429.717,15
	68.793.878,05	8.007.089,74	10.137.453,37	0,00	66.663.514,42	32.901.393,97	567.595,03	5.810.855,14	39.005.390,56	35.892.484,08
FINANZANLAGEN										
Anteile an verbundenen Unternehmen	64.536.159,71	1.497.981,05	1.497.981,05	0,00	64.536.159,71	400.000,00	0,00	0,00	400.000,00	64.136.159,71
	133.330.591,76	9.505.070,79	11.635.434,42	0,00	131.200.228,13	33.301.947,97	567.595,03	5.810.855,14	103.141.550,27	100.028.643,79

BAYERISCHE GEWERBEBAU AGGRASBRUNNLAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019A. Grundlage des Unternehmens

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 Gewerbeparks 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 Gewerbeparks wurden zusammen mit sechs Tochtergesellschaften insgesamt sieben Büro- und Logistikimmobilien sowie ein Gewerbepark gehalten und verwaltet. Hinzu kommt 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 Gewerbeparks 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 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 Neubaupläne am Standort Flörsheim sind komplett an eine Tochtergesellschaft der Nagel-Group, die 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 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 Gewerbeparks

Die Gesellschaft hat den in 2012 begonnenen Strategiewechsel fortgeführt. Die Geschäftstätigkeit der Unternehmensgruppe wird kontinuierlich dahingehend erweitert, Büro- und andere Gewerbeimmobilien 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 Mietminderungsbegehren 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 6,1 Mio. gegenüber EUR 5,2 Mio. im Vorjahreszeitraum. Der Zugang 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 bzw. bestand, sondern die Mietverträge mit höheren Mieteinnahmen von der MUK Logistik GmbH auf die Bayerische Gewerbebau AG übertragen wurden. Dazu 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. Dazu kommen die Nebenkostenabrechnungen aus der Übernahme der Energieabrechnung von der MUK Logistik GmbH mit den Mietern im Kühlhaus Köln.

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 im Vorjahresvergleich deutlich um EUR 2,7 Mio. auf EUR 5,0 Mio. erhöht, was im Wesentlichen auf Instandhaltungen und Abstandszahlungen im Rahmen des Verkaufs der beiden Berliner Kühlhäuser zurückzuführen ist.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von EUR 3,1 Mio. sind im Berichtsjahr nur unwesentlich gegenüber dem Vorjahr (EUR 2,9 Mio.) 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 1.467). 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 (EUR 6,3 Mio., Vj. EUR 8,0 Mio.) betreffen die beschlossenen und erfolgten Gewinnausschüttungen von sieben Tochtergesellschaften sowie den Beteiligungsertrag aus dem Jahresüberschuss einer Tochtergesellschaft in der Rechtsform einer Personenhandelsgesellschaft.

Die Ertragsteuerbelastung liegt bei EUR 1,8 Mio. (Vj. EUR 1,3 Mio.) Der Aufwand aus latenten Steuern beträgt EUR 4,7 Mio. (Vj. Ertrag EUR 0,6 Mio.).

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf EUR 26,3 Mio. gegenüber EUR 9,9 Mio. im Vorjahr. Er ist insbesondere geprägt durch die Einmaleffekte der getätigten Verkäufe.

Der Verlauf des Geschäftsjahres 2019 entsprach den Erwartungen und wird als positiv bewertet. Die Umsatzerlöse lagen über den Planwerten. Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft wird insgesamt als gut beurteilt und entwickelt sich bisher auch im Jahr 2020 trotz Corona-Krise im Wesentlichen planmäßig (zu möglichen Auswirkungen der Corona-Krise siehe unten im Prognose- und Risikobericht).

2. Finanzlage

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich um den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2019 (EUR 26,3 Mio.) auf EUR 271,4 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 74,4 % (Vj. 77,8 %).

Die Rückstellungen sind um EUR 3,4 Mio. gegenüber dem Vorjahr auf EUR 12,5 Mio. gesunken. Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der Inanspruchnahme der Rückstellungen für noch zu erbringende Bau- und Instandsetzungsverpflichtungen im Zusammenhang mit dem Verkauf der Kühlhäuser sowie geringeren Steuerrückstellungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden auf EUR 0,0 Mio. reduziert (Vj. EUR 3,3 Mio.).

Die Verbindlichkeiten im Verbundbereich sind um EUR 23,3 Mio. auf EUR 39,4 Mio. gestiegen. Grund hierfür ist eine kurzfristige Ausleihung des Gesellschafters in Höhe von EUR 23,8 Mio.

Der Finanzmittelfonds besteht aus Guthaben bei Kreditinstituten sowie der Inanspruchnahme von Kontokorrentkrediten und erhöhte sich von EUR -3,1 Mio. im Vorjahr auf EUR 2,3 Mio. zum 31. Dezember 2019. Die erzielten Cash Flows setzen sich wie folgt zusammen:

Mio. EUR	2019	2018
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	- 21,0	- 5,4
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	+ 31,4	+ 2,2
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	- 4,9	- 8,7

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

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme beträgt EUR 364,9 Mio. und ist um EUR 43,6 Mio. im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Das Anlagevermögen hat mit EUR 103,1 Mio. (Vj. EUR 100,0 EUR) einen Anteil an der Bilanzsumme von 28,3 % (Vj. 31,1 %).

Die Bruttoinvestitionen im Bereich des Anlagevermögens beliefen sich im Berichtsjahr auf EUR 8,0 Mio. Nach Berücksichtigung von Abgängen und Abschreibungen reduzierte sich das Anlagevermögen saldiert um EUR 3,1 Mio. Die Sachanlagenintensität (Sachanlagen / Gesamtvermögen) reduzierte sich von 11,2 % im Vorjahr auf 10,7%. Die wesentlichen Investitionen in das Sachanlagevermögen betrafen den Umbau und die Grundinstandsetzung am Standort Edingen-Neckarhausen, Kosten für den Erweiterungsbau eines Kühlhauses in Flörsheim sowie für das neue Bürogebäude in Keferloh.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sich um EUR 38,4 Mio. auf EUR 259,4 Mio. erhöht. Die weitaus größte Position ist hierbei die Summe der Forderungen gegen Tochtergesellschaften (EUR 202,2 Mio., Vj. EUR 105,9 Mio.), die im Wesentlichen der Zwischenfinanzierung der Immobilien- oder Beteiligungserwerbe der Tochtergesellschaften dienen. Des Weiteren besteht eine Forderung gegen einen fremden Dritten in Höhe von EUR 49,8 Mio. (Vj. EUR 100,0 Mio.) aus der Gewährung eines Darlehens. Das Darlehen ist durch eine wertmäßig entsprechende Verpfändung von Finanzanlagen besichert. Die Vermögenslage ist geordnet.

C. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

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 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 geplanten Umsatzerlöse (ohne Einflüsse der Corona-Krise) für das Jahr 2020 werden mit etwa EUR 3,0 Mio. planmäßig ca. EUR 1,6 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 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 laufend 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 der Gesellschaft 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 Kühlhäuser in Deutschland, von denen vier überwiegend an die 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 Döblinger 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 Investitionsgelegenheiten 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 Schlusserklärung 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

