



BAYERISCHE GEWERBEBAU AG

GRASBRUNN

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020
und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

BAYERISCHE GEWERBEBAU AG

GRASBRUNN

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

A K T I V A	31. Dez. 2020 EUR	31. Dez. 2019 EUR	31. Dez. 2020 EUR	31. Dez. 2019 EUR
<u>EIGENKAPITAL</u>				
P A S S I V A				
<u>ANLAGEVERMÖGEN</u>				
Sachanlagen			17.880.000,00	17.880.000,00
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	52.354.188,66	32.537.690,89	-546.234,00	-546.234,00
Technische Anlagen und Maschinen	0,00	35,00	17.333.766,00	17.333.766,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	175.103,00	59.542,00	9.118.099,30	9.118.099,30
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	8.801.154,83	6.408.122,67	306.775,13	306.775,13
Finanzanlagen	61.330.446,49	39.005.390,56	232.946.234,00	217.946.234,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	66.579.054,88	64.136.159,71	233.253.009,13	218.253.009,13
	<u>127.909.501,37</u>	<u>103.141.550,27</u>	20.318.930,99	26.670.872,31
			<u>280.023.805,42</u>	<u>271.375.746,74</u>
<u>UMLAUFVERMÖGEN</u>				
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			2.911.618,00	3.149.601,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	274.691,64	654.879,38	1.599.856,17	1.258.503,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	230.974.608,97	202.157.938,71	7.156.780,00	8.067.580,00
Sonstige Vermögensgegenstände	49.463.636,64	56.579.098,98	<u>11.668.254,17</u>	<u>12.475.684,00</u>
	<u>280.712.937,25</u>	<u>259.391.917,07</u>		
Guthaben bei Kreditinstituten	456.053,12	2.346.006,08	4.203.757,39	0,00
	<u>281.168.990,37</u>	<u>261.737.923,15</u>	223.106,68	1.260.555,78
			79.116.505,11	39.358.939,90
			1.005.462,97	181.047,00
				- davon aus Steuern: EUR 319.232,58
				(Vorjahr: EUR 14.611,87)
			<u>84.548.832,15</u>	<u>40.800.542,68</u>
<u>PASSIVE LATENTE STEUERN</u>				
			32.837.600,00	40.227.500,00
	<u>409.078.491,74</u>	<u>364.879.473,42</u>	<u>409.078.491,74</u>	<u>364.879.473,42</u>

BAYERISCHE GEWERBEBAU AG

GRASBRUNN

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

	2020	2019
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Umsatzerlöse	3.740.674,59	6.118.618,32
Sonstige betriebliche Erträge	4.628.111,46	26.602.441,11
Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-5.464.857,12	-4.980.969,28
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-261.954,57	-182.101,18
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-48.635,03	-159.258,63
- davon für Altersversorgung: EUR -39.230,33 (Vorjahr: EUR -159.258,63)		
Abschreibungen auf Sachanlagen	-705.214,46	-567.585,03
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.656.609,71	-3.133.429,52
Erträge aus Beteiligungen	4.843.400,89	6.297.475,33
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 4.843.400,89 (Vorjahr: EUR 6.297.475,33)		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.924.420,64	2.993.019,93
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 989.839,60 (Vorjahr: EUR 1.627.769,52)		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-338.268,01	-233.999,54
- 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	-433.897,08	-1.821.608,00
Ertrag / Aufwand (-) aus latenten Steuern	7.389.900,00	-4.654.400,00
<u>Ergebnis nach Steuern</u>	<u>13.617.071,60</u>	<u>26.278.203,51</u>
<u>Jahresüberschuss</u>	<u>13.617.071,60</u>	<u>26.278.203,51</u>
Gewinnvortrag	21.701.859,39	12.392.668,80
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	-15.000.000,00	-12.000.000,00
<u>Bilanzgewinn</u>	<u>20.318.930,99</u>	<u>26.670.872,31</u>

BAYERISCHE GEWERBEBAU AG

GRASBRUNN

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wird nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB sowie §§ 264 ff. HGB und den einschlägigen Vorschriften des Aktiengesetzes und der Satzung unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung aufgestellt. Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Die Gesellschaft erfüllt unverändert zum Vorjahresstichtag die Größenkriterien einer kleinen Kapitalgesellschaft gem. § 267 Abs. 1 HGB, so dass gemäß § 267 Abs. 4 HGB die Rechtsfolgen für kleine Kapitalgesellschaften Anwendung finden. Der Jahresabschluss wird nach den allgemeinen Gliederungsvorschriften des § 266 HGB (Bilanz) und des § 275 Abs. 2 HGB (Gewinn- und Verlustrechnung) aufgestellt. Größenabhängige Erleichterungen für den Umfang der Angaben im Anhang werden gem. § 288 Abs. 1 HGB teilweise in Anspruch genommen.

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert. Zinsen für Fremdkapital werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Bei Vermögensgegenständen, deren Nutzung zeitlich begrenzt ist, erfolgen planmäßige und lineare Abschreibungen. 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. Bei den Vermögensgegenständen der Betriebs- und Geschäftsausstattung wird eine Nutzungsdauer von bis zu zehn Jahren herangezogen. Im Falle dauernder Wertminderung bei 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 aus Lieferungen und Leistungen und andere Gegenstände des Umlaufvermögens werden mit dem Nennwert oder mit dem am Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Bei zweifelhaften oder mit erkennbaren Risiken behafteten Forderungen werden Einzelwertberichtigungen vorgenommen.

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

Die in der Bilanz ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen werden zum Stichtag gem. § 253 Abs. 2 HGB bewertet und angesetzt. Der Erfüllungsbetrag wird nach versicherungsmathematischen Methoden unter Anwendung des Projected-Unit-Credit-Verfahrens (PUC) ermittelt. Hierzu werden 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 2,30 % p.a. verwendet. Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB beträgt EUR 147.622,00. Dieser wird aus der Pensionsrückstellung gem. § 253 Abs. 2 Satz 1 und 2 HGB unter Zugrundelegung des durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren von 1,60 % ermittelt. Das den Verpflichtungen zugrunde liegende Versorgungswerk ist seit 1990 geschlossen.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen sind bei der Bewertung berücksichtigt. Die Vorschriften für deren Zugangs- und Folgebewertung werden beachtet. 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 Sach- und 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 368 (Vj. TEUR 348) und passive latente Steuerabgrenzungsbeträge von TEUR 33.206 (Vj. TEUR 40.575). In Gegenrechnung ergibt sich zum Stichtag ein saldierter passiver Abgrenzungsbetrag von TEUR 32.838, 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 40.228. 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 Ertrag (TEUR 7.390) aus latenter Steuerabgrenzung.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr ist in dem diesem Anhang nachgestellten 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 des im Geschäftsjahr fertiggestellten Neubaus in Keferloh sowie die Herstellkosten für ein im Bau befindliches Bürogebäude und Parkhaus in Köln. Zugänge im Finanzanlagevermögen sind auf die Neugründung einer Tochtergesellschaft sowie die Gewinnzuweisung einer weiteren Tochtergesellschaft zurückzuführen.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten einen Betrag in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr TEUR 145) aus Lieferungen und Leistungen sowie Beträge in Höhe von TEUR 164.375 (Vorjahr TEUR 135.413) aus laufendem Finanz- und Verrechnungsverkehr und einen Betrag aus verzinslichen Darlehensforderungen in Höhe von TEUR 66.600 (Vorjahr TEUR 66.600). In den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sind keine Beträge mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr enthalten.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten die im Geschäftsjahr erworbenen Anteile an insgesamt vier geschlossenen Immobilienfonds (TEUR 9.095; Vorjahr TEUR 0) sowie ein durch wertmäßig entsprechende Verpfändung von Finanzanlagen besichertes Darlehen (TEUR 37.407, Vorjahr TEUR 49.795) an einen fremden Dritten mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr. In den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Beträge mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr enthalten.

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 09. Juli 2020 zur Ergebnisverwendung erfolgte eine Zuführung zu den anderen Gewinnrücklagen in Höhe von TEUR 15.000. Mit den Gewinnrücklagen ist ein Betrag in Höhe von TEUR 2.195 für eigene Anteile verrechnet.

5. Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2020 in Höhe von TEUR 20.319 ergibt sich aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres (TEUR 26.671) abzüglich der von der Hauptversammlung beschlossenen Ausschüttung (TEUR 4.969), der Einstellung in andere Gewinnrücklagen (TEUR 15.000) und zuzüglich des Jahresüberschusses 2020 (TEUR 13.617). Hierin enthalten ist ein Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 6.702 (Vorjahr TEUR 393).

6. Rückstellungen

Die Rückstellung für Pensionen betreffen die Verpflichtungen der Gesellschaft gegenüber 142 Anspruchsberechtigten. Die Steuerrückstellungen berücksichtigen zum Stichtag Beträge aus

laufenden Ertragsteuern (TEUR 1.600, Vorjahr TEUR 1.560). 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 6.835, Vorjahr TEUR 7.745) 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	4.204	4.204	0	0
Vorjahr	(0)	0	0	(0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	223	218	5	0
Vorjahr	(1.260)	1.253	7	(0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	79.117	79.117	0	0
Vorjahr	(39.359)	39.359	0	(0)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.005	1.005	0	0
Vorjahr	(181)	181	0	(0)
	84.549	84.543	5	0
Vorjahr	(40.800)	40.793	7	(0)

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten Beträge aus Lieferungen und Leistungen TEUR 590 (Vorjahr TEUR 1.128) sowie einen Beträge in Höhe von TEUR 11.177 (Vorjahr TEUR 14.431) aus laufendem Finanz- und Verrechnungsverkehr und einem Betrag in Höhe von TEUR 67.350 (Vorjahr TEUR 23.800) gegenüber der Muttergesellschaft aus laufendem Finanz- und Verrechnungsverkehr.

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Die gesamten Umsatzerlöse (TEUR 3.741, Vorjahr TEUR 6.119) resultieren aus der Vermietung der Kühlhäuser und der anderen Immobilien. Die Umsatzerlöse werden ausschließlich im Inland erzielt. Der deutliche Rückgang im Bereich der Umsatzerlöse hängt im Wesentlichen mit dem Verkauf der Berliner Kühlhäuser im Geschäftsjahr 2019 zusammen. Hier machte sich der Wegfall der Mieterträge im abgelaufenen Geschäftsjahr erstmalig vollständig bemerkbar. Bei einem anderen Objekt wurde im Zusammenhang mit einer Mietvertragsverlängerung einem Mieter eine mietfreie Zeit gewährt, dies führte für das abgelaufene Geschäftsjahr ebenfalls zu einem Rückgang der Mieterlöse.

2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen die Erlöse aus der Weiterberechnung der Kosten im Zusammenhang mit dem Rückbau des Kühlhauses auf dem im Geschäftsjahr an die Stadt Hamburg zurückgegebenen Erbbaurechtsgrundstück (TEUR 3.070). Weiterhin ist in dieser Position der Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 289, Vorjahr 314) enthalten. Dazu wird hier der Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf eines Grundstücks in Markgröningen ausgewiesen (768 TEUR).

3. Materialaufwand

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen sind um TEUR 484 auf TEUR 5.465 gestiegen. Sie enthalten Aufwendungen für Instandhaltung, Umbauten für Mieter und Reparaturen, Betriebskosten, Erbbauzinsen, Grundsteuer und Versicherungsprämien. Ausgewiesen sind hier ebenfalls die Aufwendungen aus den Weiterberechnungen der Position der sonstigen betrieblichen Erträge. Die Betriebskosten (TEUR 1.885, Vorjahr TEUR 2.956) und die Instandhaltungsaufwendungen (TEUR 502, Vorjahr 1.794) sind hingegen auch im Zusammenhang mit dem oben genannten Verkauf der Berliner Kühlhäuser deutlich gesunken.

4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten Aufwendungen, die nach den gesetzlichen Vorschriften nicht unter anderen Posten auszuweisen sind, darunter einen Betrag aus der Zuführung zu den sonstigen Rückstellungen (TEUR 260) sowie einen Aufwand in Höhe von TEUR 117 aufgrund von Anlagenabgängen.

5. Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen resultieren aus den beschlossenen und erfolgten Gewinnausschüttungen für das Geschäftsjahr 2019 (TEUR 4.000) der verbundenen Unternehmen Garching Grundstücksverwaltungs GmbH, BG Verwaltung GmbH, BG Lilienthalallee GmbH und BG Beteiligung GmbH sowie aus dem nach dem Gesellschaftsvertrag des verbundenen Unternehmens BG Europark GmbH & Co. KG zugewiesenen Gewinnanteils des Geschäftsjahres 2020 (TEUR 834).

6. Zinsergebnis

Die Zinserträge resultieren zum einen aus Zinsen im Verbund (TEUR 1.404, Vorjahr TEUR 990) sowie aus der Gewährung eines Darlehens an einen fremden Dritten (TEUR 520, Vorjahr TEUR 2.003).

Die Zinsaufwendungen betreffen im Wesentlichen Zinsen im Verbund (TEUR 231, Vorjahr TEUR 113), Zinsen für Bankdarlehen (TEUR 4, Vorjahr TEUR 6) sowie mit TEUR 81 (Vorjahr TEUR 101) Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

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

Der Posten enthält im Wesentlichen den Ertragsteueraufwand für das Geschäftsjahr 2020.

Der Posten Aufwendungen/ Erträge aus latenten Steuern ergibt sich aus den ergebniswirksamen Veränderungen des Bilanzpostens der passiven latenten Steuern gegenüber dem Vorjahresstichtag. Im Geschäftsjahr führte die Ausübung eines steuerlichen Wahlrechts (sogenannte erweiterte Grundstücks Kürzung auf die Gewerbesteuer) in zwei Personenhandels Gesellschaften, an denen die Gesellschaft beteiligt ist, zu einem entsprechenden Ertrag in dieser Position (TEUR 7.390; Vorjahr Aufwand TEUR 4.654).

E. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Die Bayerische Gewerbebau AG ist zu Gunsten von verbundenen Unternehmen Bürgschaften für Darlehen in Höhe von TEUR 67.534 (Vorjahr TEUR 69.697) 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 2021. Für die Geschäftsjahre 2022 und 2023 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 177 (Vorjahr TEUR 236) 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 47.553 (Vorjahr TEUR 1.796). 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

Alleiniger Vorstand der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2020 war Herr Dr. Wolfgang Kasper.

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr Herr Thies Eggert (Vorsitzender), Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, Herr Dr. Theodor Waigel (stv. Vorsitzender), Rechtsanwalt, und Frau Sabine Doblinger, Kauffrau.

4. Bezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Vorstandes betragen im Geschäftsjahr TEUR 120. Die Gesamtvergütung des Aufsichtsrats betrug TEUR 42. 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 693 gebildet.

5. Zahl der Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr wurde durchschnittlich ein Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr 0).

6. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, sind nicht zu verzeichnen. Die Gesellschaft vermietet und verwaltet die von ihr gehaltenen Immobilien. Bedeutende Auswirkungen aufgrund der seit Beginn des zweiten Quartals 2020 sich verändernden allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der Ausnahmesituation infolge der Coronavirus-Pandemie (Covid-19) waren im Berichtsjahr und sind bisher in 2021 nicht zu verzeichnen und werden auch nicht erwartet. Die Vermietungstätigkeit sowie die für die Immobilienverwaltung vorzunehmenden Maßnahmen erfolgen mit gegenwärtigem Stand planmäßig und geordnet.

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 2020 in Höhe von EUR 20.318.930,99 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,88 je dividendenberechtigter Stückaktie (5.777.922 dividendenberechtigte Stückaktien)	EUR 5.084.571,36
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	EUR 10.000.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	EUR 5.234.359,63

Der Gewinnverwendungsvorschlag berücksichtigt die von der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar gehaltenen 182.078 eigenen Aktien (Stand: 31. März 2021), 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 0,88 je dividendenberechtigter Stückaktie der Hauptversammlung ein entsprechend angepasster Beschlussvorschlag über die Gewinnverwendung unterbreitet werden.

Grasbrunn, den 26. April 2021

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, connected strokes.

Der Vorstand

Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31. Dezember 2020

Name, Sitz	Anteil in %	Nennkapital bzw. feste Einlage TEUR	Eigenkapital zum 31.12.2020 TEUR	Jahres- ergebnis 2020 TEUR
<u>Anteile, die unmittelbar gehalten werden</u>				
BG Alvearium GmbH & Co. KG, Grasbrunn	100,0	1.000	6.734	406 4)
BG Beteiligung GmbH, Grasbrunn	100,0	100	3.711	1.445
BG Europaallee GmbH, Grasbrunn	100,0	1.000	997	-3
BG Europark GmbH & Co. KG, Grasbrunn	100,0	500	5.497	854 4)
BG Gelsenkirchen GmbH, Grasbrunn	100,0	1.000	9.595	252
BG Neues Ufer GmbH GmbH, Grasbrunn	100,0 1)	1.500	1.085	4
BG Heppenheim Grundstücks GmbH, Grasbrunn	100,0	1.000	3.195	-4
BG Immo GmbH, Grasbrunn	100,0	500	14.000	129
BG Lilienthalallee GmbH, Grasbrunn	100,0	1.000	9.138	1.385
BG Oktavian GmbH, Grasbrunn	100,0	500	9.646	364
BG Tamm GmbH, Grasbrunn	100,0	500	1.599	14
BG Verwaltung GmbH, Grasbrunn	100,0	26	12.426	3.500
Garching Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Grasbrunn	100,0	26	1.053	306
Kühlhaus Nürnberg GmbH, Grasbrunn	100,0	2.301	4.056	183

Anteile, die mittelbar gehalten werden

SINAT GmbH & Co. Objekt Böblingen KG, München	90,0 2)	25	1.414	4.071
Tiefkühlhaus Großmarkt München GbR (TGM), München	26,0 3)	511	2.176	287 4)

weitere Einzelangaben zu den genannten Beteiligungen

- 1) Vormalis: BG Hamburg Tiefkühlhaus GmbH
- 2) 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 3.664**.
- 3) Anteilsquote, die die BG Verwaltung GmbH hält.
- 4) Das Jahresergebnis wird den Kapitalkonten der Gesellschafter zugerechnet.

BAYERISCHE GEWERBEBAU AG

GRASBRUNN

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

A. Grundlage des Unternehmens

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

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

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

Die Gesellschaft hat in den letzten Jahren ihre einseitige Ausrichtung auf und Abhängigkeit von Kühlhäusern als sogenannte Betreiber-Immobilien zunehmend aufgelöst und ihren Immobilienbestand diversifiziert. Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft mit ihren Tochterunternehmen erstreckt sich heute im Wesentlichen auf drei Bereiche:

1. **Tiefkühlhausimmobilien:**
Hier wurden zum Jahresende 2020 noch drei Standorte betrieben. Wegen des hohen technischen Betreuungsaufwandes und der damit verbundenen Risiken bei nur noch geringem Bestand ist geplant, diesen Bereich mittelfristig vollständig aufzulösen.
2. **Büro- und Gewerbeimmobilien:**
Zum Jahresende 2020 wurden zusammen mit acht Tochtergesellschaften insgesamt fünf Bürostandorte, sechs Logistikzentren, ein Einzelhandelsstandort sowie ein Gewerbepark gehalten und verwaltet. Zusätzlich befanden sich ein Bürostandort sowie ein Logistikstandort im Bau.
3. **Beteiligungen:**
Neben dem Bestand an Kühlhausimmobilien sowie Büro- und Gewerbeparks wurde in den vergangenen Jahren die Beteiligung an anderen Immobiliengesellschaften kontinuierlich verstärkt und ausgebaut. Über vier Tochtergesellschaften werden hier Anteile an anderen Immobiliengesellschaften bzw. an fünf geschlossenen Immobilienfonds gehalten.

Unser unternehmerisches Handeln ist darauf ausgerichtet, den Immobilienbestand der Gesellschaft und ihrer Tochterunternehmen qualitativ stets zu verbessern, langfristig zu sichern und behutsam auszubauen. Die Erzielung nachhaltiger stabiler Erträge hat dabei Vorrang vor kurzfristiger Gewinnmaximierung.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Entwicklung stand im Jahr 2020 hauptsächlich im Zeichen der Covid-19-Pandemie und der damit einhergehenden gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen. In der globalen Weltwirtschaft wie auch in Deutschland hat dies zu einer ausgeprägten Rezession geführt.

Nach den Berechnungen des Statistisches Bundesamt (Destatis) fiel im Jahr 2020 das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 5,0 % niedriger aus als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt in der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Der konjunkturelle Einbruch war 2009 mit -5,7 % sogar noch geringfügig stärker als 2020. Als ursächlich für diesen Rückgang der Wirtschaftsleistung in 2020 sind die deutlichen Spuren zu nennen, die die Covid-19-Pandemie in nahezu allen Wirtschaftsbereichen mit massiven Einschränkungen bei Produktion und Konsum hinterließ.

Im Produzierenden Gewerbe (ohne Bau), das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, ging die preisbereinigte Wirtschaftsleistung gegenüber dem Vorjahr um 9,7 % zurück. Vor allem die Unterbrechung der internationalen Lieferketten, aber auch der globale Nachfrageeinbruch während des ersten Lockdowns im Frühjahr haben zu diesem Einbruch geführt. Dagegen konnte sich das Baugewerbe in der Krise behaupten: Nach einer kurzen Flaute zu Beginn der Krise nahm die preisbereinigte Bruttowertschöpfung hier im Vorjahresvergleich sogar um 1,4 % zu.

Besonders hart von den unmittelbaren Maßnahmen zur Kontaktbeschränkung betroffen waren die Dienstleistungsbereiche, die zum Teil so starke Rückgänge wie noch nie verzeichnen mussten. Beispielhaft hierfür steht der zusammengefasste Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe, dessen Wirtschaftsleistung preisbereinigt um 6,3 % zurückging, obwohl es hier auch starke gegenläufige Entwicklungen wie z. B. im Onlinehandel oder in der Logistikbranche gab.

Auch auf der Nachfrageseite waren die Spuren der Covid-19-Pandemie und der zu ihrer Eindämmung getroffenen Maßnahmen deutlich sichtbar. Anders als in der Krise 2008/2009, als der gesamte Konsum die Wirtschaft stützen konnte, gingen die privaten Konsumausgaben im Jahr 2020 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 6,0 % zurück und damit so stark wie noch nie. Dagegen wirkten die Konsumausgaben des Staates mit einer preisbereinigten Zunahme von 3,4 % auch in der Krise stabilisierend, wozu u.a. die Beschaffung von Schutzausrüstungen und Krankenhausleistungen beitrug.

Ebenfalls war der Rückgang bei den Bruttoanlageinvestitionen im Jahr 2020 preisbereinigt mit -3,5 % so stark wie seit der Finanz- und Wirtschaftskrise nicht mehr. Vor allem in Ausrüstungen, das sind Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge, wurde im Jahr 2020 preisbereinigt 12,5 % weniger investiert als im Vorjahr. Bei den sonstigen Anlagen, das sind u.a. auch Investitionen in Forschung und Entwicklung, waren es um 1,1 % weniger. Entgegen diesem Trend legten allerdings die Bauinvestitionen auf das gesamte Jahr bezogen preisbereinigt um 1,5 % zu.

Die Covid-19-Pandemie wirkte sich auch auf den Außenhandel massiv aus. Ebenfalls erstmals seit der Krise 2008/2009 gingen die Exporte und Importe von Waren und Dienstleistungen deutlich zurück, die Exporte um 9,9 %, die Importe um 8,6 %. Hier waren insbesondere die Dienstleistungsimporte wegen des hohen Anteils des stark eingeschränkten Reiseverkehrs betroffen.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2020 von 44,8 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort Deutschland erbracht. Das sind 477.000 Personen oder 1,1 % weniger als im Vorjahr. Damit endete in der Covid-19-Krise der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland. Während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nicht zuletzt aufgrund der Regelungen zur Kurzarbeit stabil blieb, waren insbesondere Selbständige und geringfügig Beschäftigte von der Krise betroffen.

Nach acht Jahren mit Überschüssen verzeichnete Deutschland im Jahr 2020 erstmals wieder ein Haushaltsdefizit und einen Anstieg der Schuldenquote von 59,5 % des BIP im Jahr 2019 auf 72,6 % im Jahr 2020. Der Staatshaushalt wurde nicht nur auf der Einnahmeseite durch die Konjunkturschwäche belastet, sondern vor allem auch auf der Ausgabenseite durch die umfangreichen Stützungsmaßnahmen und Hilfspakete. Gemessen am nominalen BIP errechnet sich für den Staat im Jahr 2020 eine Defizitquote von 4,8 %, womit der europäische Zielwert des Stabilitäts- und Wachstumspaktes von 3,0 % deutlich verfehlt wurde. Dieser wurde von der Europäischen Union für die Jahre 2020 und 2021 allerdings ausgesetzt.

Die Inflationsrate auf Basis der Verbraucherpreise hat sich nach den Berechnungen von Destatis in Deutschland spürbar auf durchschnittlich 0,5 % für das Jahr 2020 abgeschwächt, was vor allem an dem kräftigen Rückgang der Ölpreise im Frühjahr und der temporären Senkung der Umsatzsteuersätze in der zweiten Jahreshälfte lag. Die Inflationsrate lag damit deutlich unter der Zielmarke der Europäischen Zentralbank (EZB) von 2,0 % für den gesamten Euroraum. Auch wenn der Anstieg der Verbraucherpreise in diesem Jahr mit 1,5 % wieder deutlich höher ausfallen dürfte, so ist nach überwiegender Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute kurz- bis mittelfristig mit keiner Änderung der expansiven Geldpolitik der EZB oder einer deutlichen Anhebung des Leitzinses zu rechnen.

Prognosen für die künftige konjunkturelle Entwicklung im laufenden Jahr sind aktuell mit sehr großen Unsicherheiten behaftet und gehen naturgemäß weit auseinander, da zu viele Fragen im Zusammenhang mit der Pandemie wie z.B. Entwicklung der Infektionsraten, Umfang und Dauer des Lockdowns oder die Entwicklung des Impfgeschehens noch unbeantwortet sind. Bisherige Risiken aus der Entwicklung der Weltwirtschaft, internationalen Handelskonflikten, den Auswirkungen des Brexit, der Digitalisierung oder dem Klimawandel bestehen weiterhin fort. Vor diesem Hintergrund geht die Bundesregierung in ihrer Jahresprojektion für 2021 derzeit von einer Zunahme des BIP von 3,0 % aus. Der vorsichtige Optimismus für eine baldige wirtschaftliche Erholung sollte nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Notwendigkeit, sich auf unvorhergesehene konjunkturelle Entwicklungen einzustellen, zweifelsohne auch in diesem Jahr nicht geringer geworden ist.

Die deutsche Immobilienwirtschaft ist bislang relativ stabil durch die pandemiebedingte Krise gekommen. Das gesamte Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien lag mit 59,2 Mrd. Euro zwar um 17 % unter dem Vorjahreswert, aber immer noch im Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Bei der Attraktivität der einzelnen Assetklassen jedoch ist eine zunehmende Spaltung zu beobachten. Während die Bereiche Einzelhandel und Hotel deutlich weniger nachgefragt waren und auch die Nachfrage nach Büroimmobilien parallel zum Rückgang bei der Nutzernachfrage stark rückläufig war, sind Logistikimmobilien die Gewinner des vergangenen Jahres. Für das Jahr 2021 wird von Marktbeobachtern eine ähnliche Entwicklung auch hinsichtlich des Gesamttransaktionsvolumens erwartet.

Deutlicher als auf den Investmentmärkten waren die Auswirkungen der Covid-19-Krise erwartungsgemäß an den Vermietungsmärkten zu spüren. In dem für unsere Gesellschaft wichtigen Bürovermietungsmarkt wurden als Folge der Pandemie geplante Expansionen zurückgestellt oder nicht mehr realisiert, der Flächenumsatz (in den TOP 7 Bürostandorten) lag mit rund 2,6 Mio. m² um gut 35 % unter dem des Vorjahres. Trotz des schwächeren Flächenumsatzes zeigten sich die Mietpreise bislang stabil, was auf die im langjährigen Vergleich immer noch moderate Angebotssituation besonders bei modernen Büroflächen zurückzuführen ist. Es

bleibt abzuwarten, wie sich die Büroflächenumsätze und Mieten in 2021 verhalten werden, die Entwicklung am Büroimmobilienmarkt ist eng mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung verknüpft. Dämpfenden Effekten durch Home-Office und Digitalisierung auf der einen Seite stehen künftig steigende Bürobeschäftigtenzahlen auf der anderen Seite gegenüber. Auf dem Markt für Lager- und Logistikflächen wurde 2020 mit einem Umsatz von 6,9 Mio. m² nach 2018 das zweithöchste Jahresergebnis erzielt. Hier hat sich insbesondere die erhöhte Nachfrage nach Lager- und Verteilflächen durch den stark gestiegenen Onlinehandel ausgewirkt. Die Spitzenmieten wie auch die Durchschnittsmieten sind bisher - regional unterschiedlich - nur leicht um rund 2 % gestiegen. Für 2021 wird erwartet, dass sich die positive Entwicklung auf dem Logistikmarkt fortsetzt.

Einmal mehr hat sich im abgelaufenen Jahr die Bauwirtschaft als Konjunkturstütze erwiesen und mit einem Umsatzplus von rund 6 % ihren Aufschwung im neunten Jahr in Folge fortgesetzt. Allerdings war auch hier die Entwicklung in den einzelnen Sparten stark unterschiedlich. Während der Wohnungsbau um 10 % und der öffentliche Bau um 6 % zulegen konnten, gingen die Umsätze im Wirtschaftsbau um 4,8 % zurück. Für das Jahr 2021 erwartet der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes einen Umsatz im Bauhauptgewerbe auf dem Niveau des Jahres 2020. Entsprechend der guten Kapazitätsauslastung legten auch die Baupreise nach den Berechnungen des Statistisches Bundesamt im Jahresmittel um 1,6 % gegenüber dem Vorjahr zu. Aufgrund der Umsatzerwartungen für das Jahr 2021 und des bisherigen guten Auftragseinganges wird auch für das laufende Jahr 2021 mit leichten Preissteigerungen gerechnet.

II. Geschäftsverlauf

In dem schwierigen, uneinheitlichen gesamtwirtschaftlichen Umfeld des Jahres 2020 verlief unser Geschäft in allen Segmenten im Wesentlichen entsprechend unseren Erwartungen. Die finanziellen Ergebnisse lagen aufgrund von unerwarteten Sondereffekten zum Teil darüber. Erfreulich sehen wir die Neuakquisitionen im Bereich der Büro- und Gewerbeparks sowie bei den Beteiligungen.

Wie haben sich die einzelnen Geschäftsfelder entwickelt:

Immobilien im Tiefkühlbereich

Die dem Segment der Tiefkühlimmobilien zuzurechnenden Standorte wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr durch Umnutzung weiter auf aktuell drei Standorte zurückgefahren. Nachdem am Standort Garching, Zeppelinstraße, der Mietvertrag für die Tiefkühlnutzung zum Jahresende 2020 planmäßig ausgelaufen war, wurde dieser Standort neu an einen Logistikdienstleister vermietet und wird derzeit für diesen Zweck umgebaut. Die für diesen Standort ursprünglich geplante und bereits begonnene Projektentwicklung als Bürostandort wurde wegen der Corona-bedingt eingebrochenen Nachfrage nach Büroflächen zunächst eingestellt. Weiterhin wird der Standort Nürnberg zurzeit von einer Tiefkühlnutzung auf Trockenlogistik umgestellt. Der größte Teil wurde bereits im Jahr 2020 umgebaut und neu vermietet, die restlichen Flächen folgen nach Auslaufen des bestehenden Mietvertrages im 4. Quartal 2021.

Ein in Erbpacht gehaltener Standort in Hamburg, Lagerstraße, wurde nach Beendigung der Abbrucharbeiten und Abwicklung der umfangreichen sonstigen Leistungen zum Jahresende 2020 - ein Jahr später als ursprünglich geplant - an den Grundstückseigentümer, die Freie und Hansestadt Hamburg, zurückgegeben. Da die beim Rückbau eingetretenen Erschwernisse und Verzögerungen nicht durch die Gesellschaft zu vertreten waren, ist hierdurch kein wirtschaftlicher Nachteil entstanden.

Die im Zuge des Paketverkaufes von 16 Kühlhäusern im Jahr 2017 vereinbarten Nachlaufarbeiten für Instandsetzungen und zusätzliche Maßnahmen wurden während des Geschäftsjahres intensiv weitergeführt. Da sich u.a. auch Corona-bedingt die Bearbeitung durch die Behörden im abgelaufenen Jahr weiter verzögert hat, sind hier insbesondere die den Baulichen Brandschutz betreffenden Maßnahmen noch nicht abgeschlossen. Sie werden voraussichtlich bis Ende 2021 andauern. Da für diese Arbeiten ausreichend Rückstellungen gebildet wurden, ergibt sich hieraus kein Einfluss auf das wirtschaftliche Ergebnis.

Aktuell werden somit im Tiefkühlbereich drei Logistikstandorte (Flörsheim, Garching und Köln) gehalten. Diese sind gut, überwiegend an die Nagel Transthermos GmbH & Co. KG, vermietet. Das Geschäft läuft stabil und in Absprache mit dem Nutzer, so dass die Gesellschaft hier - auch angesichts der derzeitigen Einschränkungen durch die Corona-Pandemie - nicht mit Störungen rechnet.

Büro- und Gewerbeparks

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde die bereits 2012 begonnene Neuausrichtung des Immobilienbestandes der Gesellschaft weg von der einseitigen Konzentration auf Kühlhausimmobilien hin zu Büro- und anderen Gewerbeimmobilien fortgesetzt und dieses Segment weiter ausgebaut. Wir zielen dabei auf Immobilien, die aufgrund ihrer Lage, der Grundstruktur der Gebäude, des Vermietungsstandes und einer guten Entwicklungsmöglichkeit für den langfristigen Bestand geeignet sind. Gerade angesichts des seit Jahren hohen, zum Teil überhöhten Preisniveaus, steht dabei die Angemessenheit des Einkaufspreises im Vordergrund. Bei einem angemessenen Einkaufspreis wird durchaus auch akzeptiert, dass unsere Renditeziele erst mittelfristig nach einer aktiven Weiterentwicklungsphase erreicht werden. Gleichzeitig haben wir dabei die Wiederanlage der erzielten Verkaufserlöse mit Nutzung der § 6b - Rücklagen im Auge sowie auch die Nutzung des immer noch historisch niedrigen Zinsniveaus.

Die erste in diesem Segment erworbene Immobilie war im Geschäftsjahr 2012 ein Büroobjekt in Stuttgart-Vaihingen durch die Tochtergesellschaft BG Immo GmbH. Es folgten im Jahr 2013 der Erwerb eines Bürogebäudes und eines Gewerbehofes in München-Freimann durch die BG Lilienthalallee GmbH sowie einer Logistikimmobilie nordwestlich von Stuttgart durch die BG Tamm GmbH. Im Jahr 2014 wurde ein Gewerbepark mit rund 100.000 m² Nutzfläche durch die BG Gelsenkirchen GmbH übernommen, der seither kontinuierlich restrukturiert und weiterentwickelt wird. Im Frankfurter Stadtteil Bockenheim wurde 2017 durch die BG Alvearium GmbH & Co. KG ein mehrere Bürogebäude umfassendes Ensemble erworben und nach Durchführung etlicher Modernisierungsmaßnahmen inzwischen voll vermietet. Die Gesellschaft BG Europark GmbH & Co. KG hat im Geschäftsjahr 2018 im Münchener Euroindustriepark eine vollständig vermietete Fachmarktimmobilie mit geringem Büroflächenanteil erworben.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde der Büroneubau in Keferloh bei München mit rund 2.800 m² Mietfläche und einer Tiefgarage fertiggestellt. Die fremdvermieteten Flächen wurden im Mai 2020 an den Mieter übergeben, die selbstgenutzten Räume im Juli 2020 bezogen. Ebenfalls im Geschäftsjahr wurden mit Nutzen- und Lastenübergang zum 31. Dezember 2020 zwei weitere Standorte erworben, zum einen ein rund 11.200 m² Mietfläche umfassendes Logistikcenter in Berlin durch die BG Neues Ufer GmbH (vormals BG Hamburg Tiefkühlhaus GmbH), zum anderen zwei Bürogebäude mit insgesamt 14.800 m² Mietfläche in einem Gewerbepark in Frechen bei Köln durch die im Geschäftsjahr 2020 neu gegründete BG Europaallee GmbH. Der Bestand an Logistikzentren in diesem Segment wurde weiterhin durch Umnutzung und Neuvermietung von bisherigen Tiefkühlhäusern in Garching und Nürnberg für die Trockenlogistik vergrößert.

Im Segment der Büro- und Gewerbeparks hält die Gesellschaft aktuell zusammen mit ihren Tochtergesellschaften im Wesentlichen fünf Büro-Standorte, sechs Logistik-Standorte, einen Fachmarkt-Standort sowie einen Gewerbepark. Alle diese Immobilien waren im abgelaufenen Geschäftsjahr gut und überwiegend vollständig vermietet. Anfänglich beim Erwerb bewusst in Kauf genommene Vermietungs-Leerstände konnten in der Zwischenzeit durch eine erfolgreiche Projektentwicklung der Vermietung zugeführt werden.

Einige unserer Mieter waren im Geschäftsjahr durch die Auswirkungen der zur Eindämmung der Corona-Pandemie von der Regierung getroffenen Maßnahmen so stark betroffen, dass sie die gesetzlichen Regelungen zur Mietstundung in den Monaten April bis Juni in Anspruch genommen haben. Ein Teil der gestundeten Mieten wurde in der Zwischenzeit bereits nachgezahlt. Zur Vermeidung eines größeren Schadens oder einer Insolvenz des Mieters haben wir in einigen besonders eklatanten Fällen auch einen teilweisen Mietverzicht mit dem Mieter vereinbart. Aufgrund unserer breit gefächerten Mieterstruktur waren die Corona-bedingten Ausfälle im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt jedoch gering. Es bleibt abzuwarten, in welchem Maße die anhaltenden Einschränkungen der wirtschaftlichen Aktivität zukünftig zu weiteren Ausfällen oder Insolvenzen bei Mietern führen werden. Über unser aktives, vorausschauendes Vermietungsmanagement sind wir mit allen Mietern in engem Kontakt, um auftretenden Schwierigkeiten rechtzeitig und schadensmindernd entgegenzutreten.

Zusätzlich zu dem oben beschriebenen Immobilienbestand wurden im Geschäftsjahr zwei Neubauprojekte auf den Weg gebracht: Auf einem 18.850 m² großen Bestandsgrundstück in Kassel wurde im Dezember 2020 mit dem Bau einer Logistikhalle mit rund 8.700 m² Mietfläche begonnen, die Fertigstellung ist für September des laufenden Jahres geplant. Mit einigen Mieterinteressenten wird zurzeit verhandelt. In Köln-Heumar hat die Gesellschaft im Juni 2020 ein 23.400 m² großes Grundstück für die Bebauung mit einem rund 21.000 m² Mietfläche umfassenden Bürogebäude sowie einem Parkhaus erworben. Mit dem Bau wurde im November 2020 begonnen, die Fertigstellung ist für das 2. Quartal 2022 geplant. Etwa 85 % der Mietfläche sind bereits langfristig an eine große Krankenversicherungsgesellschaft vermietet. Durch die Fertigstellung dieser beiden Neubauten sowie des Bürogebäudes in Keferloh werden wir die im Zusammenhang mit den Verkäufen der vergangenen Jahre gebildeten § 6b - Rücklagen vollständig und innerhalb der gesetzlichen Frist nutzen können.

Beteiligungen

Das Segment Beteiligungen wurde im Geschäftsjahr 2020 ebenfalls weiter ausgebaut. Die Beteiligungen werden aktuell über vier Tochtergesellschaften gehalten.

Die BG Verwaltung GmbH hält zwei Beteiligungen, 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. Das Geschäft läuft an beiden Standorten stabil, wir erwarten auch im laufenden Geschäftsjahr weiterhin einen störungsfreien Verlauf.

Die BG Beteiligung GmbH besitzt zusammen mit der Bayerischen Gewerbebau AG Beteiligungen in der Größenordnung von ca. 29 bis 70 % an fünf geschlossenen Immobilienfonds. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden die Beteiligungen insgesamt um rund 11,5 Mio. Euro auf einen Anschaffungswert von rund 89,3 Mio. Euro zum Ende des Jahres 2020 aufgestockt.

Die BG Oktavian GmbH hält die im Jahr 2019 erworbenen ca. 20 % der Geschäftsanteile an einer Münchener Immobilienverwaltungs GmbH. Das Geschäft dieser Gesellschaft, die einen vollständig vermieteten Einzelhandelsstandort am Münchener Marienplatz besitzt, läuft planmäßig.

Im Dezember 2020 wurde über die BG Heppenheim Grundstücks GmbH eine weitere 24 %-ige Unternehmensbeteiligung erworben. Dieses Unternehmen besitzt und betreibt einen gut eingeführten Einzelhandelsstandort in der Münchener Innenstadt in Rathausnähe.

Ausrichtung und Strategie

Im Zentrum unseres Handelns steht unverändert die Sicherung und der behutsame Ausbau unseres Immobilienbestandes. Dabei wollen wir in den nächsten Jahren den Umbau und die Neuausrichtung unseres Portfolios fortführen. Zur Werterhaltung des Bestandes legen wir besonderes Augenmerk auf eine regelmäßige Instandhaltung, Pflege und Modernisierung der Gebäude und Außenanlagen in Abstimmung mit den Bedürfnissen unserer Mieter. Dies ist neben einem vorausschauenden Vermietungsmanagement Voraussetzung für einen guten Vermietungsstand und nachhaltigen Unternehmenserfolg.

Auch künftig wollen wir weiter mit Augenmaß in Beteiligungen an ausgesuchten Immobilien-gesellschaften investieren.

Bei dem Vermietungsmanagement, der Projektentwicklung wie auch den übrigen technischen und kaufmännischen Arbeiten wollen wir uns auch in Zukunft auf die Expertise und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den Firmen der Doblinger Unternehmensgruppe als Dienstleister für unsere Gesellschaft stützen.

III. Lage

1. Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung und der Abrechnung von Nebenkosten betragen im Geschäftsjahr EUR 3,7 Mio. gegenüber EUR 6,1 Mio. im Vorjahreszeitraum. Der deutliche Rückgang im Bereich der Umsatzerlöse hängt im Wesentlichen mit dem Verkauf der Berliner Kühlhäuser im Geschäftsjahr 2019 zusammen. Hier machte sich der Wegfall der Mieterträge im abgelaufenen Geschäftsjahr erstmals vollständig bemerkbar. Bei einem anderen Objekt wurde im Zusammenhang mit einer Mietvertragsverlängerung einem Mieter eine mietfreie Zeit gewährt. Dies führte für das abgelaufene Geschäftsjahr ebenfalls zu einem Rückgang der Mieterlöse.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erlöse aus Weiterbelastungen (TEUR 3.070) sowie dem Verkauf eines Grundstückes in Markgröningen (TEUR 768).

Der Materialaufwand hat sich im Vorjahresvergleich um TEUR 484 auf TEUR 5.465 erhöht. Enthalten sind hier die Kosten für die Weiterbelastungen aus der Position der sonstigen betrieblichen Erträge. Die übrigen Materialkosten sind entsprechend der Entwicklung der Umsatzerlöse deutlich gesunken.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.657 sind im Berichtsjahr deutlich gegenüber dem Vorjahr (TEUR 3.133) gesunken. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf im Geschäftsjahr 2019 angefallene Vorgänge (Provisionen sowie Zuführung zu den sonstigen Rückstellungen) im Zusammenhang mit dem Verkauf der beiden Berliner Kühlhäuser zurückzuführen. Leicht gestiegen sind im Geschäftsjahr hingegen die in diesem Posten enthaltenen Aufwendungen für Forderungsabschreibungen, Verwaltungskosten und Versicherungen.

Die Erträge aus Beteiligungen (TEUR 4.843 Mio., Vorjahr TEUR 6.297 Mio.) betreffen die beschlossenen und erfolgten Gewinnausschüttungen von vier Tochtergesellschaften sowie den

Beteiligungsertrag aus dem Jahresüberschuss einer Tochtergesellschaft in der Rechtsform einer Personenhandelsgesellschaft.

Die Ertragsteuerbelastung liegt bei TEUR 434 (Vorjahr TEUR 1.822) Der Ertrag aus latenten Steuern beträgt aufgrund eines Sondereffektes im Geschäftsjahr TEUR 7.390 (Vorjahr Aufwand TEUR 4.654).

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf TEUR 13.617 gegenüber TEUR 26.278 im Vorjahr. Er war im Vorjahr durch die Einmaleffekte der getätigten Verkäufe geprägt.

Der Verlauf des Geschäftsjahres 2020 entsprach den Erwartungen und wird als positiv bewertet. Die Umsatzerlöse lagen auf dem Niveau der Planwerte. Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft wird insgesamt als gut beurteilt und entwickelt sich bisher auch im Jahr 2021 trotz der weiterhin anhaltenden Corona-Krise im Wesentlichen planmäßig.

2. Finanzlage

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich um den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2020 (TEUR 13.617) auf TEUR 280.024. Gegenläufig wirkte sich die auf der ordentlichen Hauptversammlung 2020 beschlossene Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 (TEUR 4.969) aus. Das Eigenkapital hat einen Anteil an der Bilanzsumme von 68,5 % (Vorjahr 74,4 %).

Die Rückstellungen sind um TEUR 807 gegenüber dem Vorjahr auf TEUR 11.668 gesunken. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Inanspruchnahme der Rückstellungen für noch zu erbringende Bau- und Instandsetzungsverpflichtungen im Zusammenhang mit dem Verkauf der Kühlhäuser sowie geringerer Pensionsrückstellungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind auf TEUR 4.204 angestiegen (Vorjahr TEUR 0).

Die Verbindlichkeiten im Verbundbereich sind um TEUR 39.758 auf TEUR 79.117 gestiegen. Grund hierfür ist eine kurzfristige Ausleiherung des Gesellschafters in Höhe von TEUR 67.350 (Vorjahr TEUR 23.800). Der deutliche Anstieg ist auf die getätigten Investitionen im Geschäftsjahr zurückzuführen, die mit der Ausleiherung zwischenfinanziert wurden.

Der Finanzmittelfonds beinhaltet Guthaben bei Kreditinstituten sowie die Inanspruchnahme von Kontokorrentkrediten und verringerte sich von TEUR 2.346 im Vorjahr auf TEUR -3.748 zum 31. Dezember 2020. Die erzielten Cash Flows setzen sich wie folgt zusammen:

Mio. EUR	2020	2019
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+ 16,3	- 21,0
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	- 17,1	+ 31,4
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	- 5,2	- 4,9

Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gewährleistet. Die Finanzlage ist geordnet. Zum Abschlussstichtag verfügt die Gesellschaft über freie Kontokorrentlinien in Höhe von TEUR 796.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme beträgt TEUR 409.078 und ist um TEUR 44.199 im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Das Anlagevermögen hat mit TEUR 127.910 (Vorjahr TEUR 103.142) einen Anteil an der Bilanzsumme von 31,3 % (Vorjahr 28,3 %).

Die Bruttoinvestitionen im Bereich des Anlagevermögens beliefen sich im Berichtsjahr auf TEUR 25.221. Nach Berücksichtigung von Abgängen und Abschreibungen erhöhte sich das Anlagevermögen saldiert um TEUR 24.768. Die Sachanlagenintensität (Sachanlagen / Gesamtvermögen) erhöhte sich von 10,7 % im Vorjahr auf 15,0 %. Die wesentlichen Investitionen in das Sachanlagevermögen betrafen den Neubau eines Bürogebäudes in Keferloh, das im Geschäftsjahr fertiggestellt wurde sowie die Kosten für den Neubau eines Bürogebäudes und Parkhauses in Köln.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sich um TEUR 21.321 auf TEUR 280.713 erhöht. Die weitaus größte Position ist hierbei die Summe der Forderungen gegen Tochtergesellschaften (TEUR 230.959, Vorjahr TEUR 201.999), die im Wesentlichen der Zwischenfinanzierung der Immobilien- oder Beteiligungserwerbe der Tochtergesellschaften dienen. Des Weiteren besteht eine Forderung gegen einen fremden Dritten in Höhe von TEUR 37.407 (Vorjahr TEUR 49.795) aus der Gewährung eines Darlehens. Das Darlehen ist durch eine wertmäßig entsprechende Verpfändung von Finanzanlagen besichert. Darüber hinaus sind die Beteiligungen an insgesamt vier geschlossenen Immobilienfonds in diesem Posten enthalten (TEUR 9.095, Vorjahr TEUR 0). Die Vermögenslage ist geordnet.

C. Entwicklung der Chancen und Risiken, Prognosebericht

1. Entwicklung der Risiken und Chancen

Risikomanagementsystem

Das Risikomanagement der Bayerische Gewerbebau AG stellt sicher, dass Risiken und Chancen in der AG und in den Tochtergesellschaften systematisch identifiziert, in ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und Tragweite erfasst und bewertet, gesteuert sowie bei Bedarf in erforderlicher Weise kommuniziert werden. Ziel ist es, frühzeitig und proaktiv potenzielle und tatsächliche Risiken für die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften zu erkennen und sich ergebende Chancen aufzuzeigen, um dadurch die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns nachhaltig zu fördern und zu sichern sowie ungünstige Entwicklungen abzuwenden.

Die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement liegt beim Vorstand der Bayerische Gewerbebau AG. Entsprechend der organisatorischen Ausrichtung, das operative Geschäft über die Firmen der Doblinger Unternehmensgruppe, insbesondere über die DIBAG Industriebau AG als Dienstleister durchzuführen, setzt das Risikomanagement und die Chancenverfolgung in erster Stufe bereits auf dieser Ebene durch die jeweiligen und unmittelbaren Prozess- oder Bereichsverantwortlichen nebst Dokumentation, Bewertung und Berichterstattung an. Einzuleitende Maßnahmen führen zu unmittelbarer und fortlaufender Abstimmung mit der Unternehmensleitung.

Wesentliche Bestandteile der auf der Ebene der Dienstleiter in der Doblinger Gruppe angewandten und vom Vorstand der Bayerische Gewerbebau AG überwachten Controlling-Instrumente sind die standardisierte Kalkulation und Freigabe sowie die kontinuierliche und zeitnahe Überwachung von Investitionsvorhaben, regelmäßige Bereichsleitersitzungen sowie vierteljährliche bereichsübergreifende Planungssitzungen, an denen auch der Vorstand der Bayerische Gewerbebau AG teilnimmt. Darüber hinaus wurden im Zusammenhang mit der Ausweitung unseres Immobilienportfolios auf Büro- und Gewerbebuildings unterschiedlichster Ausrichtung für die neuen Tochtergesellschaften einheitliche monatliche Controlling-Berichte bei der Bayerische Gewerbebau AG eingeführt. Hier werden alle relevanten Finanzdaten sowie die Daten zum Immobilienbestand und zur Vermietungssituation kontinuierlich erfasst und überwacht. Unabhängig davon erfolgt die regelmäßige Berichterstattung durch das interne Finanz-

und Rechnungswesen sowie die vierteljährliche Berichterstattung über die Lage des Konzerns im Rahmen der Aufsichtsratssitzungen.

Das Risikomanagementsystem der Bayerische Gewerbebau AG setzt bereits im frühen Stadium ein. Investitionsentscheidungen werden nur dann getroffen, wenn die zu erwartende Rendite und der wirtschaftliche Erfolg als sehr wahrscheinlich eingestuft werden können. Für mögliche Risiken werden dabei in jeder Renditeberechnung entsprechende Vorsorgepositionen eingestellt und im weiteren Lebenslauf der Investition beobachtet, überprüft und bei Bedarf angepasst. Damit identifiziert, bewertet, überwacht und steuert die Bayerische Gewerbebau AG die Risikosituation laufend.

Das Risikomanagementsystem und das interne Kontrollsystem werden fortlaufend an geänderte Erfordernisse angepasst und weiterhin jährlich durch den Aufsichtsrat auf seine Wirksamkeit geprüft.

Wesentliche Risiken und Chancen

Die wesentlichen Risiken und Chancen für die Geschäftsentwicklung der Bayerische Gewerbebau AG und ihrer Tochtergesellschaften ergeben sich insbesondere auf vier Feldern: Im Bereich des wirtschaftlichen und marktbezogenen Umfeldes, im Bereich der Immobilien selbst, im Bereich der Finanzierung sowie im betrieblichen und organisatorischen Bereich.

Risiken und Chancen im wirtschaftlichen und marktbezogenen Umfeld

Die allgemeinen Risiken unterliegen der gesamtwirtschaftlichen und steuerpolitischen Entwicklung und können von der Gesellschaft nicht beeinflusst werden. Allerdings werden sie aufmerksam beobachtet und bei unternehmerischen Entscheidungen berücksichtigt.

Im vergangenen Jahr 2020 waren wir einer stark durch die Corona-Pandemie beeinflussten, rezessiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ausgesetzt. Jedoch waren wir dadurch im abgelaufenen Geschäftsjahr in der Erreichung unserer Unternehmensziele nur wenig betroffen und schätzen auch aktuell die daraus erwachsenden Risiken auf die Vermietungsmärkte wie auf dem Investmentmarkt für unsere Gesellschaft zwar als wahrscheinlich, aber eher von geringer Schadenshöhe an.

Da wir mit unserem Immobilienportfolio regional wie auch in der Mietflächen- und Mieterstruktur breit aufgestellt sind, sind wir von den Entwicklungen auf einzelnen Vermietungsmärkten nicht existentiell betroffen. Wir besitzen in keinem Bereich ein sogenanntes Klumpen-Risiko. Außerdem beobachten wir mit proaktivem Vermietungsmanagement die Entwicklung sehr genau und gehen rechtzeitig auf unsere Mieter zu, um negativen Auswirkungen frühzeitig entgegenzuwirken.

Wie an anderer Stelle ausgeführt, waren die Immobilien-Investmentmärkte im abgelaufenen Jahr unterschiedlich von der Corona-Pandemie betroffen. Unsere Gesellschaft steht zur Erreichung der Unternehmensziele weder auf der Verkaufs- noch auf der Einkaufsseite unter einem zeitlichen Druck, so dass wir in diesem Bereich auch im laufenden Geschäftsjahr eher Chancen als Risiken sehen, da wir von sich bietenden Möglichkeiten Gebrauch machen können.

Auch zukünftig können langfristige Konjunkturertrübungen durch makroökonomische und geopolitische Risiken, wie z.B. Verschärfung von Handelskonflikten oder außenpolitischer Konflikte die Rahmenbedingungen für die Bayerische Gewerbebau AG beeinträchtigen.

Risiken und Chancen im Bereich der Immobilien

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 zu begegnen. Dies geschieht nicht nur durch die laufende Verfolgung der gesetzlichen und genehmigungsbedingten Anforderungen durch unsere Dienstleister und externe Sachverständigenprüfungen, sondern auch durch eine laufende Verbesserung des technischen Niveaus. 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.

Bei unseren Neubauprojekten, aber auch bei größeren Instandsetzungs- und Modernisierungsvorhaben können sich Risiken über den gesamten Entwicklungszyklus der einzelnen Projekte ergeben. Insbesondere sind hier höhere Baukosten, Projektverzögerungen oder eine geringere Mietnachfrage bei sich ändernden Marktbedingungen zu nennen. Diesen Risiken wird bereits bei der Kalkulation und Investitionsentscheidung und in der Realisierungsphase durch eine laufende enge Projektkontrolle begegnet. Gleichzeitig werden Maßnahmen erarbeitet und getroffen, um Kosteneinsparpotentiale konsequent zu nutzen und zeitnah umzusetzen. Unsere aktuellen Vorhaben laufen zurzeit im Wesentlichen planmäßig sowohl in der Realisierung als auch in der Vermarktung. Größere Risiken sind derzeit nicht zu erkennen.

Insbesondere bei Mieterwechseln werden häufig grundlegende Modernisierungen durchgeführt und Anpassungen an aktuelle Markterfordernisse vorgenommen. Dabei achten wir auch darauf, das Erscheinungsbild der Immobilie einschließlich der Außenanlagen stets zu verbessern. Somit wird gewährleistet, dass die Immobilien nicht nur dem Stand der Technik entsprechen, sondern auch den Anforderungen der Mieter. Da wir hiermit gute Voraussetzungen für die zukünftige Vermietbarkeit schaffen, vermeiden bzw. reduzieren wir nicht nur die Risiken im Bereich der Vermietung, sondern kreieren gleichzeitig entsprechende Chancen, indem wir unsere Position am Markt verbessern.

Für das laufende Geschäftsjahr sehen wir durchaus noch Risiken aus der aktuellen Coronapandemie im Vermietungsbereich gegeben. Es bleibt abzuwarten, inwieweit einzelne unserer Mieter von den Auswirkungen des Lockdowns so stark getroffen sind, dass es zu Insolvenzen und in der Folge zu Mietausfällen kommen könnte. Wir sehen diese Risiken im Einzelfall als wahrscheinlich, ihre mögliche Schadenshöhe insgesamt jedoch als gering an.

Risiken und Chancen im Bereich der Finanzierung

Die Finanzierung der Immobilien erfolgt mit Bankkrediten und angemessenem Eigenkapital. Bei der Finanzierung der Immobilien werden aufgrund des günstigen Zinsniveaus zu einem gewissen Teil auch 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 einer ungünstigen Zinsentwicklung ergeben. Ein Risiko für mögliche, bedeutendere Zinserhöhungen sehen wir aktuell nicht. Es ist eher damit zu rechnen, dass die EZB kurz- und mittelfristig ihre expansive Geldpolitik mit einem Leitzins von oder nahe null beibehält. Eine Bestandsgefährdung kann durch mögliche Zinserhöhungen nicht ausgelöst werden. Gerade für die strategische Umschichtung unseres Immobilienportfolios birgt die aktuelle Zinslandschaft Chancen, von denen wir in der Vergangenheit Gebrauch gemacht haben und die wir auch künftig beobachten werden. Chancen ergeben sich dabei auch daraus, dass uns über das erfahrene Finanzierungsmanagement der Doblinger Gruppe jederzeit umfassender Zugang zu einer großen Anzahl an Finanzierungsinstituten offensteht.

Im Rahmen der laufenden Geschäftstätigkeit unterliegt die Bayerische Gewerbebau AG mit ihren Tochtergesellschaften grundsätzlich auch einem Liquiditätsrisiko. Die Liquidität wird laufend überwacht und ist in das monatliche Berichtswesen integriert. Es stehen der Gesellschaft ausreichend liquide Mittel und kurzfristige Finanzierungsmöglichkeiten zur Verfügung. Eine Störung der Liquidität erkennen wir nicht.

Betriebliche und organisatorische Risiken

Die Bayerische Gewerbebau AG beschäftigt wie in den Vorjahren außer dem Vorstand kein eigenes Personal, sondern erledigt alle kaufmännischen und technischen Aufgaben über Dienstleistungsverträge mit den Firmen und Fachabteilungen der Doblinger Unternehmensgruppe. Dies bedeutet, dass im Umgang mit Risiken zunächst das dort auf der Fach- und Prozessebene angesiedelte Risikomanagement greift. In einer zweiten Stufe wird die ordnungsgemäße Erfüllung aller übertragenen Aufgaben durch die Erfolgskontrolle und das Risikomanagement der Bayerische Gewerbebau AG begleitet. Hierzu finden unter anderem regelmäßige, mindestens wöchentliche Besprechungen zwischen der kaufmännischen Leitung auf Seiten unseres Dienstleisters und dem Vorstand statt.

Auch Risiken im Zusammenhang mit Personalführung und -gewinnung betreffen somit die Bayerische Gewerbebau AG nicht unmittelbar. Auf der anderen Seite hat die Gesellschaft mit dieser Vorgehensweise die Möglichkeit, von einem breiten Spektrum an Fachwissen und langjähriger Expertise eines großen Immobilienkonzerns zu profitieren und so weitere Chancen zu nutzen.

Gesamtbetrachtung der Risiken und Chancen

Das Risikomanagement der Bayerische Gewerbebau AG und ihrer Tochtergesellschaften erfasst mögliche Risikopositionen, identifiziert Risikoveränderungen und beschreibt geeignete Maßnahmen zur Gegensteuerung. Um ein frühzeitiges Erkennen potenzieller Risiken und ein rechtzeitiges Einleiten geeigneter Gegenmaßnahmen, aber auch das Erkennen und Ergreifen von Chancen zu ermöglichen, findet ein ständiger enger Wissensaustausch mit allen eingesetzten Fachbereichen auf der Dienstleistungsebene sowie eine vertrauensvolle Abstimmung mit dem Aufsichtsrat statt.

Unter Berücksichtigung aller Einzelrisiken sowie eines möglichen kumulativen Effektes hat die Beurteilung des Gesamtrisikos, dem die Bayerische Gewerbebau AG ausgesetzt ist, derzeit keine den Fortbestand der Gesellschaft und des Konzerns gefährdenden Elemente ergeben. Auf Basis der verfügbaren Informationen und der mittelfristigen Planung sind gegenwärtig und auch für die Zukunft keine die Existenz der Bayerische Gewerbebau AG allein oder des Bayerische Gewerbebau AG - Konzerns insgesamt gefährdenden Einflüsse erkennbar.

2. Prognosebericht

Die Bayerische Gewerbebau AG wird sich mit ihren Tochtergesellschaften auch in den kommenden Jahren ausschließlich auf das Immobiliengeschäft konzentrieren. Der eingeschlagene Weg, den Bestand an Tiefkühlhäusern als ausgesprochene Betreiberimmobilien zu reduzieren und zunehmend klassische Büro-, Gewerbe- und Logistikimmobilien zu erwerben oder zu entwickeln sowie auch in Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften zu investieren, wird weiterhin planmäßig fortgesetzt. Im Zuge dieser Strategie werden wirtschaftlich interessante

Gewerbeimmobilien bzw. Beteiligungen mit Zukunftsperspektive nach einer Investitionsentscheidung jeweils über eigene Tochtergesellschaften erworben.

Für das Jahr 2021 erwarten wir wieder eine stärkere Wirtschaftsdynamik als im abgelaufenen Geschäftsjahr. Auch wenn die Erholung der Wirtschaft nicht ganz so schnell verläuft wie erhofft, so geht z. B. der Sachverständigenrat nach jüngsten Schätzungen ähnlich wie die Bundesregierung in ihrer Jahresprojektion 2021 für das laufende Jahr von einem Wachstum des BIP von 3,1 % (Vorjahr -5,0 %) aus. Wesentliche Voraussetzung für das Eintreten dieser Erwartung sind zügige Erfolge in der Pandemiebekämpfung nicht nur in Deutschland, sondern auch in Europa und weltweit. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes ist die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland noch stark von Einschränkungen und einem zu langsamen Impffortschritt beeinträchtigt.

Aussagen zu den erwarteten Zahlen für das Geschäftsjahr 2021 sind insofern immer noch mit Unsicherheiten über den weiteren Verlauf der Pandemie behaftet. Auf der Basis heutiger Informationen gehen wir bei unseren Mieterlösen von Forderungsausfällen in untergeordneter Größenordnung aus. Insgesamt planen wir für dieses Jahr mit Umsatzerlösen von etwa 4,9 Mio. Euro (Vorjahr 3,7 Mio. Euro). Einen deutlichen Sprung bei den Mieterlösen erwarten wir nach Fertigstellung des Neubauvorhabens in Köln ab dem Sommer 2023. Wir arbeiten daran, dass die noch fehlenden 15 % der Neubauflächen bis zu diesem Zeitpunkt trotz der aktuell Corona-bedingten Zurückhaltung auf dem Büro-Mietmarkt vermietet sein werden.

Um den Bestand und die Fortentwicklung der vorhandenen Immobilien zu sichern und die Zufriedenheit unserer Kunden zu erhalten, werden laufend zeitgemäße Investitionen in die Gebäude getätigt. So ist auch für das laufende Geschäftsjahr 2021 ein Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm von rund 2,8 Mio. Euro geplant.

Alles ist darauf ausgerichtet, den guten Auslastungsgrad bei den Vermietungen in Zukunft zu halten. Mit den aktuellen Erwerben und Neubauprojekten sind die Verkaufserlöse aus der Umschichtung unseres Immobilienbestandes unter Nutzung der § 6b - Rücklagen vollständig wieder neu angelegt.

Im Geschäftsjahr sind glückliche Umstände zusammengekommen, so dass wir ein besonders gutes Ergebnis für 2020 erreichen konnten. Für das Geschäftsjahr 2021 erwarten wir ohne Sondereffekte (Verkäufe, steuerliche Effekte) ein Ergebnis in einer Größenordnung von rund 5 bis 6 Mio. Euro. Ziel ist es, mittel- und langfristig auf nachhaltiger Basis ein gutes Ertragsniveau zu gewährleisten und damit auch die Dividenden zu sichern.

Unabhängig von der gegenwärtigen Ausnahmesituation in Folge der Corona-Pandemie erwarten wir in der Gesamtentwicklung von Wirtschaft und Gesellschaft auch künftig unvorhergesehene Brüche und Überraschungen. Wir stellen uns darauf und auf weitere Marktveränderungen mit angemessenen wirtschaftlichen Reserven und lösungsorientierten Reaktionen ein. Auch in Zukunft werden wir uns dem Wettbewerb stellen und sind zuversichtlich, auch weiterhin unsere Ziele zu erreichen.

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 meiner pflichtgemäßen und gewissenhaften Prüfung der Geschäftsbeziehungen im Geschäftsjahr 2020 der Bayerische Gewerbebau AG mit der Doblinger Beteiligung GmbH, München, und deren verbundenen Unternehmen kann ich für das Geschäftsjahr 2020 folgende Erklärung abgeben:

Der Vorstand der Bayerische Gewerbebau AG, Grasbrunn, erklärt, dass die Gesellschaft nach den Umständen, die im Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat oder vergütet hat. Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse des herrschenden Unternehmens oder eines mit ihm verbundenen Unternehmens wurden nicht getroffen oder unterlassen.“

Grasbrunn, den 26. April 2021

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized first letter and a horizontal line extending to the right.

Der Vorstand

6.1.5 Bestätigungsvermerk

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Bayerische Gewerbebau AG, Grasbrunn

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Bayerische Gewerbebau AG, Grasbrunn, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Bayerische Gewerbebau AG, Grasbrunn, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Der Vorstand ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft 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 Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft 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 Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können. Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht 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 Jahresabschlusses und Lageberichts 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 Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts 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 der Gesellschaft 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 vom 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 der Gesellschaft 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 Jahresabschluss und im Lagebericht 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 die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem Vorstand dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht 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 27. April 2021



Rödl & Partner GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft


Prof. Dr. Bömelburg
Wirtschaftsprüfer


Danesitz
Wirtschaftsprüfer