

BAYERISCHE GEWERBEBAU AG



# 2022 GESCHÄFTSBERICHT



## Bayerische Gewerbebau AG

|                                  | 2022        | 2021        | 2020        | 2019        | 2018        |
|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                  | in Mio. EUR | in Mio. EUR | in Mio. EUR | in Mio. EUR | in Mio. EUR |
| <b>I. Konzern (HGB)</b>          |             |             |             |             |             |
| 1. Umsatz                        | 36          | 31          | 26          | 28          | 25          |
| 2. Ergebnis vor Ertragssteuern   | 23          | 17          | 13          | 36          | 13          |
| 3. Bilanzgewinn                  | 73          | 63          | 65          | 67          | 57          |
| 4. Bilanzsumme                   | 639         | 622         | 575         | 493         | 454         |
| 5. Anlagevermögen                | 517         | 486         | 431         | 424         | 328         |
| 6. Eigenkapital                  | 325         | 312         | 304         | 292         | 269         |
| 7. Eigenkapitalquote (%)         | 51          | 50          | 53          | 59          | 59          |
| 8. Verbindlichkeiten             | 262         | 256         | 216         | 140         | 121         |
| 9. Investitionen                 | 14          | 62          | 92          | 109         | 42          |
| 10. Abschreibungen               | 8           | 7           | 6           | 5           | 5           |
| <b>II. Einzelabschluss (HGB)</b> |             |             |             |             |             |
| 1. Umsatz                        | 8           | 6           | 4           | 6           | 5           |
| 2. Ergebnis vor Ertragssteuern   | 19          | 7           | 7           | 33          | 11          |
| 3. Bilanzgewinn                  | 20          | 12          | 20          | 27          | 17          |
| 4. Bilanzsumme                   | 459         | 439         | 409         | 365         | 321         |
| 5. Anlagevermögen                | 284         | 181         | 128         | 103         | 100         |
| 6. Eigenkapital                  | 293         | 281         | 280         | 271         | 250         |
| 7. Eigenkapitalquote (%)         | 64          | 64          | 68          | 74          | 78          |
| 8. Gezeichnetes Kapital          | 18          | 18          | 18          | 18          | 18          |
| 9. Verbindlichkeiten             | 124         | 112         | 85          | 41          | 20          |
| 10. Investitionen                | 13          | 56          | 27          | 10          | 12          |
| 11. Abschreibungen               | 2           | 1           | 1           | 1           | 1           |
| <b>III. Aktie (in EUR/Aktie)</b> |             |             |             |             |             |
| 1. Cash Flow (DVFA/SG)           | 2,37        | 1,78        | 2,62        | 1,82        | 1,33        |
| 2. Eigenkapital                  | 49,08       | 47,21       | 46,98       | 45,53       | 41,93       |
| 3. Dividende                     | 0,93*       | 0,91        | 0,88        | 0,86        | 0,83        |

\*) Vorschlag Vorstand und Aufsichtsrat





Bürogebäude der Gesellschaft  
in Grasbrunn, Keferloh

## Bayerische Gewerbebau AG

|    |                                                         |
|----|---------------------------------------------------------|
| 1  | Überblick – Kennzahlen                                  |
| 3  | Inhaltsverzeichnis                                      |
| 4  | An unsere Aktionäre und Geschäftsfreunde                |
| 5  | Organe der Gesellschaft                                 |
| 8  | Bericht des Aufsichtsrats                               |
| 12 | Gedanken des Hauptaktionärs                             |
| 14 | Konzernlagebericht                                      |
| 14 | A. Grundlage des Unternehmens                           |
| 14 | B. Wirtschaftsbericht                                   |
| 20 | C. Prognose-, Chancen und Risikobericht                 |
| 23 | D. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen               |
| 24 | Konzern-Jahresabschluss der<br>Bayerische Gewerbebau AG |
| 24 | Konzernbilanz                                           |
| 26 | Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung                     |
| 27 | Konzernanhang                                           |
| 33 | Konzern-Anteilsbesitz                                   |
| 34 | Konzern-Anlagespiegel                                   |
| 36 | Konzern-Kapitalflussrechnung                            |
| 37 | Konzern-Eigenkapitalspiegel                             |
| 38 | Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers                |
| 41 | Gewinnverwendungsvorschlag                              |
| 44 | Impressum                                               |





Dr. Wolfgang Kasper

## Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Freunde unseres Unternehmens,

wir blicken auf ein ereignisreiches Jahr zurück: Seit über einem Jahr tobt mitten in Europa ein Krieg, der unsere Weltordnung grundlegend verändert hat. Die daraus resultierende Energiekrise zeigt tiefgreifende Folgen und Verunsicherung für Wirtschaft und Gesellschaft. Drei Jahre Corona-Pandemie liegen hinter uns und haben zu zahlreichen Einschränkungen, Engpässen und Lieferkettenproblemen geführt. In der Folge erleben wir eine Inflation, wie wir sie seit Jahrzehnten nicht mehr gekannt haben, mit einer dadurch ausgelösten gravierenden Änderung der Geldpolitik und Zinslandschaft.

Neben diesen aktuellen Krisen haben wir strukturelle Herausforderungen in Wirtschaft und Gesellschaft zu bewältigen, wie z.B. den demografischen Wandel, den Klimawandel oder die Digitalisierung, um nur die wichtigsten zu nennen.

Es verwundert also nicht, dass der Begriff „Zeitenwende“ in Deutschland zum Wort des Jahres 2022 gekürt wurde. Wir erleben eine Zeit tiefen Umbruchs und großer Verunsicherung. Das vergangene Jahr hat uns wie auch schon die Vorjahre einmal mehr deutlich gemacht: Die Veränderung und Unvorhergesehenes sind unsere neue Normalität. Der Umgang mit Krisen und die Anpassungsfähigkeit an Veränderungen sind die Herausforderungen für uns alle – im geschäftlichen wie auch im privaten Bereich. In der Bayerische Gewerbebau AG ist uns dies im abgelaufenen Jahr insgesamt im Wesentlichen gelungen und so können wir in herausfordernden Zeiten auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2022 zurückblicken.

### ■ Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Diese Rahmenbedingungen können wir zwar nicht beeinflussen, wir müssen sie aber bei unseren Entscheidungen und Handlungen

vorausschauend berücksichtigen und daher sehr aufmerksam beobachten.

### ■ Konjunkturelle Entwicklung 2022 leicht besser als zuletzt erwartet

Auf das ganze Jahr gesehen hat sich die deutsche Wirtschaft insgesamt trotz der äußerst schwierigen Rahmenbedingungen robuster entwickelt als noch im Herbst angenommen und mit einem Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 1,8 % gegenüber dem Vorjahr abgeschlossen. Auch wenn sich die Dynamik zum Jahresende deutlich abgeschwächt hat, so wird nach aktueller Erwartung nicht mehr von einer Rezession, sondern von einem leichten Wachstum für das laufende Jahr 2023 ausgegangen. Hier haben sich letztlich die massiven Unterstützungsprogramme der Bundesregierung und das – auch witterungsbegünstigte – Ausbleiben einer Gasmangellage positiv ausgewirkt.

Als extreme Belastung hat sich dagegen die hohe Inflationsrate von in der Spitze 10,4 % und im Jahres-Durchschnitt noch 7,9 % gezeigt. Da angesichts dieser Entwicklung die Europäische Zentralbank (EZB) in der Folge mit restriktiver Geldpolitik und einem Anheben des Leitzinses von Null in mehreren Schritten bis auf aktuell 3,5 % reagieren musste, haben sich die Finanzierungsbedingungen massiv verschlechtert und die Kosten nahezu vervierfacht. Mit weiteren Zinsschritten der EZB ist zu rechnen.

### ■ Immobilienmarkt unter Druck

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt hat in diesem Umfeld im vergangenen Jahr einen regelrechten Markteinbruch erlebt und ist mit einem Gesamtinvestitionsvolumen (Gewerbe- und Wohnimmobilien) von nur noch rund 67 Mrd. Euro gegenüber dem Vorjahr (113,8 Mrd. Euro) um fast 42 Prozent geschrumpft. Einerseits bremsen die stark gestiegenen Finanzierungskosten, andererseits warten in der Erwartung sinkender Preise viele potenzielle Käufer

### Vorstand

Dr. Wolfgang Kasper  
München  
Alleinvertretungs-  
berechtigter Vorstand

### Aufsichtsrat

Thies Eggers  
Vorsitzender  
Pullach

Dr. Theodor Waigel  
stv. Vorsitzender  
Seeg

Sabine Doblinger  
München

eher ab, während die Verkäufer noch auf dem gewohnten Preisniveau verharren.

Die Entwicklung auf den für unsere Gesellschaft wesentlichen Vermietungsmärkten zeigte sich unterschiedlich. Trotz eines noch zufriedenstellenden Jahresumsatzes bei Büovermietungen im abgelaufenen Jahr 2022, beobachten wir, dass viele Unternehmen angesichts der unsicheren Rahmenbedingungen bei ihren Anmietentscheidungen spürbar zurückhaltender geworden sind. Anhaltend stabil zeigt sich dagegen der Markt für Lager- und Logistikflächen, da hier immer noch ein Nachfrageüberhang auf ein begrenztes Angebot trifft.

### ■ Bauwirtschaft – Kostendruck und Auftragsstornierungen

Gestiegene Material- und Baukosten und die drastisch verschlechterten Finanzierungsbedingungen haben die Entwicklung der Bauwirtschaft im vergangenen Jahr stark gebremst. Angesichts dieser Mischung aus gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten werden viele Projekte zurückgestellt und auch bereits vergebene Aufträge storniert. Dies hat z.B. im Bauhauptgewerbe zu einem realen Umsatzrückgang von fast zehn Prozent gegenüber dem Vorjahr geführt. Dennoch rechnen wir insbesondere in dem für unsere Modernisierungsarbeiten wichtigen Ausbaugewerbe angesichts gestiegener Vorkosten und in Anbetracht des Fachkräftemangels nicht mit einer kurzfristigen Entspannung, sondern im besten Fall mit einer Seitwärtsbewegung bei Kosten und Kapazitäten.

### ■ Geschäftsentwicklung der Bayerische Gewerbebau AG in 2022

Der Weg der Umstrukturierung und Neuausrichtung unseres Immobilienbestandes wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr mit der Fertigstellung und Vermietung von drei Objekten in Köln, Kassel und Gelsenkirchen erfolgreich fortgesetzt.

### ■ Kühlhausimmobilien

Die noch verbliebenen drei Tiefkühlhausimmobilien haben im ver-

gangenen Jahr mit knapp 7 % zu den Umsatzerlösen (Netto-Mieten) beigetragen und spielen inzwischen nur noch eine sehr untergeordnete Rolle im Gesamtgeschäft der Gesellschaft. Da diese Sparte der betreuungsintensiven Betreiberimmobilien bei nur noch geringem Bestand einen unverhältnismäßig hohen technischen Aufwand erfordert, werden wir die verbleibenden Standorte nach Auslaufen der derzeitigen Projektverträge in den nächsten Jahren planmäßig weiter reduzieren.

### ■ Büro- und Gewerbeparks

Der Schwerpunkt unseres Immobilienbestandes hat sich zunehmend auf den Bereich der Büro- und Gewerbeparks verlagert. Durch die Fertigstellung unseres Büroprojektes in Köln sowie zweier Logistikhallen in Kassel und Gelsenkirchen wurde dieses Segment weiter ausgebaut und hat im abgelaufenen Geschäftsjahr mit gut 93 % zu den Umsatzerlösen beigetragen. Diese wurden im Wesentlichen an fünfzehn Standorten mit den regionalen Schwerpunkten im Raum München und Bayern, im Raum Stuttgart, im Ruhrgebiet und im Rheinland sowie in Berlin erzielt. Auch durch die laufende, intensive Instandhaltung und Modernisierung unserer Immobilien sowie mit einer engen und regelmäßigen Betreuung durch unser Vermietungsmanagement konnten wir trotz der teilweise schwierigen Rahmenbedingungen den guten Vermietungsstand in unseren Objekten sichern. Die nachhaltige, stabile Entwicklung unseres Bestandes hat auch bei unseren künftigen Überlegungen Vorrang vor kurzfristiger Gewinnmaximierung.

### ■ Beteiligungen

Das seit nun gut fünf Jahren verstärkt ausgebaut Segment Beteiligungen hat sich zu einer festen Größe unserer Geschäftstätigkeit entwickelt. Wir sehen hierin eine nachhaltig rentable Anlagemöglichkeit mit langfristiger Entwicklungsperspektive. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 wurde dieser Bereich durch Zukäufe von insgesamt ca. 32 Mio. Euro weiter ausgebaut. Wir werden auch in Zukunft Investitionsmöglichkeiten in diesem Segment sorgfältig prüfen.





### ■ Ergebnis und Ausblick

Die Bayerische Gewerbebau AG hat zusammen mit ihren Tochtergesellschaften im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 in herausfordernden Zeiten mit rund 17,5 Mio. Euro ein sehr gutes Konzernergebnis erzielt. Hierzu haben maßgeblich einige Sondereffekte, insbesondere aus dem Verkauf eines Objektes der Bayerische Gewerbebau AG in Heppenheim, beigetragen.

Der Verlauf des aktuellen Geschäftsjahres 2023 ist im Zusammenhang mit einem immer noch instabilen wirtschaftlichen Umfeld zu sehen. Dies gilt nicht nur in Bezug auf die Auswirkungen des Ukraine-Krieges besonders auf den Energiesektor, sondern auch mit Blick auf die anhaltend zu hohen Inflationsraten, weiter steigende Zinsen und eine Bauwirtschaft, die mit stark verteuerten Materialpreisen und Fachkräftemangel kämpft. Gerade vor diesem

Hintergrund ist es wichtig, dass unsere Gesellschaft mit ihren Tochtergesellschaften organisatorisch gut aufgestellt ist und in der Entwicklung ihres Immobilienbestandes keine unkalkulierbaren Risiken eingeht. Trotz des insgesamt schwierigen Umfeldes sind wir für unsere Gesellschaft zuversichtlich, auch infolge der zuletzt getätigten Investitionen wieder ein gutes Ergebnis erreichen zu können, und planen mit einem Konzern-Jahresüberschuss (ohne eventuelle Sondereffekte) in der Größenordnung von rund 10 Mio. Euro.

### ■ Zusammenarbeit mit Doblinger Gruppe und Aufsichtsrat

Unsere Leistung begründet sich nicht zuletzt durch den leiden-

schaftlichen Einsatz und die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den verschiedenen Firmen der Doblinger Unternehmensgruppe, die uns als Dienstleister seit vielen Jahren im operativen Geschäft zuverlässig unterstützen. Gerade angesichts zunehmender Spannungen und Krisen zeigt es sich, wie wichtig es ist, Mitglied einer wertorientierten und an nachhaltiger Entwicklung ausgerichteten Unternehmensgruppe zu sein - dafür auch in diesem Jahr mein herzlicher Dank!

Bei den Mitgliedern unseres Aufsichtsrates bedanke ich mich für anregende Diskussionen und ihre wertvolle Unterstützung auf unserem Weg.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Geschäftspartner, Kunden und Mieter, für das mir und der Bayerische Gewerbebau AG entgegengebrachte Vertrauen bedanke ich mich herzlich. Die Ge-

sellschaft ist gut aufgestellt, sich weiterhin auf die zahlreichen Herausforderungen und Unwägbarkeiten einzustellen, den Wandel zu akzeptieren und Lösungen zu finden, ihre Zukunft weiterhin nachhaltig erfolgreich zu gestalten.

Grasbrunn, im April 2022



Dr. Wolfgang Kasper  
Vorstand





## Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat erläutert nachfolgend seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2022. Im Mittelpunkt stehen dabei insbesondere der kontinuierliche Dialog mit dem Vorstand hinsichtlich der operativen und strategischen Entwicklung der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften, des Rechnungslegungsprozesses mit der Jahres- und der Konzernabschlussprüfung, die Überwachung des Risikomanagementsystems und des internen Kontrollsystems sowie das Thema Compliance.

### Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2022 im Rahmen der Sitzungen und auch außerhalb seiner Sitzungen laufend vom Vorstand schriftlich und mündlich informiert. Darüber hinaus hat sich der Vorsitzende des Aufsichtsrats in Telefonaten und persönlichen Gesprächen mit dem Vorstand zeitnah und umfassend über wichtige Entwicklungen und anstehende Entscheidungen informiert, insbesondere wurden die Strategie des Unternehmens, die Investitionen in Immobilien und der Erwerb von Beteiligungen, die geplanten und durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, die Entwicklung der Mieterlöse, die Liquiditätssituation sowie die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft selbst beraten.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft und des Konzerns regelmäßig beraten und laufend überwacht. An den Sitzungen des Aufsichtsrats hat der Vorstand stets teilgenommen. Die Berichte des Vorstands an den Aufsichtsrat wurden in den Sitzungen ausführlich diskutiert. Der Vorstand wurde intensiv bei der Beurteilung der Geschäftsentwicklung, Planung, Strategie, Einschätzung der Risikolage des Unternehmens sowie der Ausgestaltung und Umsetzung des Risikomanagements unterstützt. In die bestimmenden Informationen von wesentlicher Bedeutung und deren Entscheidung – insbesondere von Investitionen und deren Finanzierung sowie die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Gesellschaft – war der Aufsichtsrat aktiv eingebunden. Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung durch den Vorstand überwacht und sich von der Recht- und Ordnungsmäßigkeit der Unternehmensführung sowie der Leistungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit der Organisation überzeugt. In die Diskussion mit dem Vorstand über die Wirtschaftlichkeit der Gesellschaft wird stets auch die Vermietungssituation bei allen Immobilien einbezogen. Der Aufsichtsrat hat sich auch in diesem Jahr ausführlich mit der Beurteilung der Risiken und potenziellen Auswirkungen auf die Gruppe durch die herausfordernde gesamtwirtschaftliche Lage, insbesondere infolge des Ukraine-Krieges, der hohen Inflation und der erschwerten Finanzierungsbedingungen befasst.

### Schwerpunkte der Aufsichtsrats Tätigkeit

Im Geschäftsjahr 2022 fanden vier Aufsichtsratssitzungen statt, an denen jeweils alle Mitglieder des Aufsichtsrats teilgenommen haben. Schwerpunkte waren in allen Sitzungen die Einschätzung der Konjunktur, der Geschäftsverlauf 2022 anhand aktueller Ergebnisrechnungen und dessen weitere Entwicklung im Jahr 2022.

Die Diskussion zur aktuellen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage – auch im Hinblick auf potenzielle künftige Entwicklungen – erfolgte jeweils im Vergleich zur Planung für den entsprechenden Zeitraum und eventueller abzuleitender Auswirkungen auf die Unternehmensentscheidungen. Die Darstellung und die Erörterung dieser Punkte haben stets auch die Tochtergesellschaften mit einbezogen.

In der Bilanzaufsichtsratssitzung im April 2023 wurden in Gegenwart des von der Hauptversammlung 2022 gewählten Abschluss- und Konzernabschlussprüfers und des Vorstands der Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2022, der Konzernabschluss, der Lagebericht und der Konzernlagebericht sowie die Einzelabschlüsse der Tochtergesellschaften, der Abhängigkeitsbericht sowie der Geschäftsbericht und der Bericht des Aufsichtsrats eingehend besprochen und die entsprechenden Beschlüsse hierzu gefasst. Außerdem wurde die anstehende ordentliche Hauptversammlung vorbereitet und die Einladung zur Hauptversammlung beschlossen.

Im Mittelpunkt der Aufsichtsratssitzung im Juli 2022 stand insbesondere die Vorbereitung der Hauptversammlung.

In der September-Sitzung wurde insbesondere über den Stand der Investitionen und Modernisierungen in den Immobilienprojekten sowie die Auswirkungen der aktuellen Krisensituation (anhaltender Ukraine-Krieg, extreme Energiepreisteigerung, Inflation und Baukostensteigerung sowie erschwerte Finanzierungsbedingungen) auf die Mieterlöse und Vermietungssituation berichtet und beraten.

Im Dezember hat der Aufsichtsrat intensiv mit dem Vorstand das Risikomanagement und das Interne Kontrollsystem für die Gesellschaft und die Tochtergesellschaften sowie den bestehenden Versicherungsschutz und dessen Angemessenheit für die Bedürfnisse der Gesellschaft diskutiert. Im Focus stand ebenfalls das Thema Compliance und die Maßnahmen des Vorstandes zur Überwachung und Einhaltung der jeweiligen Vorgaben. Ferner wurde mit dem Vorstand die Ergebnishochrechnung für das Geschäftsjahr 2022 mit Erläuterung der Planabweichungen und eine erste Planung für das Geschäftsjahr 2023 besprochen.

### Ausschüsse

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

### Risikoprüfung

Das Risikomanagementsystem und das Interne Kontrollsystem wurden vom Vorstand unter Berücksichtigung der veränderten Immobilienstruktur weiterentwickelt und optimiert. Der Aufsichtsrat hat sich von der Wirksamkeit des Risikomanagementsystems überzeugt sowie das Interne Kontrollsystem in seiner Sitzung im Dezember 2022 überprüft. Ferner wurde die Wirksamkeit der Abschlussprüfung und der Rechnungslegungsprozess der Gesellschaft diskutiert. Es wurde festgestellt, dass die versicherbaren Risiken ausreichend versichert und die betrieblichen, finanziellen und vertraglichen Risiken einer ausreichenden Kontrolle innerhalb von Genehmigungsverfahren und organisatorischen Abläufen

unterliegen. Im gesamten Konzern ist ein detailliertes Risiko-Berichtswesen installiert, das kontinuierlich gepflegt und weiterentwickelt wird. In den Aufsichtsratssitzungen und in Einzelgesprächen hat der Vorstand den Aufsichtsrat über die jeweils aktuelle Risikolage informiert.

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

### Veränderungen im Aufsichtsrat und im Vorstand

Mit Beendigung der Hauptversammlung vom 7. Juli 2022 endete die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft. In gleicher Hauptversammlung wurden Herr Thies Eggers, Herr Dr. Theodor Waigel und Frau Sabine Doblinger erneut bis zum Ablauf der Hauptversammlung, die über das Geschäftsjahr 2026 beschließt, in den Aufsichtsrat gewählt. In seiner konstituierenden Sitzung hat der Aufsichtsrat Herrn Thies Eggers zum Vorsitzenden und Herrn Theodor Waigel zum stellvertretenden Vorsitzenden gewählt. Veränderungen im Vorstand hat es in 2022 nicht gegeben.

### Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses

Der vom Vorstand nach den Regeln des HGB aufgestellte Jahres- und der Konzernabschluss der Gesellschaft jeweils zum 31. Dezember 2022 wurden von der durch die Hauptversammlung als Abschluss- und Konzernabschlussprüfer gewählten Rödl & Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, München, unter Einbeziehung der Buchführung sowie des Lage- und Konzernlageberichts geprüft. Die Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt, so dass jeweils ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt wurde. Nachdem der Aufsichtsrat die Prüfungsunterlagen rechtzeitig zur Begutachtung erhalten hatte, hat sich der Aufsichtsrat mit dem Einzel-, dem Konzernabschluss sowie den Lageberichten unter Berücksichtigung der Prüfungsberichte gründlich auseinander gesetzt und kritisch geprüft. Diese Abschlüsse wurden in der Aufsichtsratssitzung vom 27. April 2023 zusammen mit weiteren Unterlagen vom Aufsichtsrat in Gegenwart des Abschluss- und Konzernabschlussprüfers intensiv erörtert und geprüft. Der Abschluss- und Konzernabschlussprüfer berichtete über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und stand für ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung. Der Aufsichtsrat hat nach eigener eingehender Prüfung der Unterlagen keine Einwände erhoben und stimmt dem Prüfungsurteil zu. Der Aufsichtsrat hat nach seiner abschließenden Beratung und Prüfung den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht gebilligt und den Konzernabschluss nebst Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2022 billigend zur Kenntnis genommen; der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

### Gewinnverwendung

Der Aufsichtsrat hat den Vorschlag des Vorstands über die Verwen-



Dr. Theodor Waigel Sabine Doblinger Thies Eggers

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

### Prüfung des Abhängigkeitsberichts

Der Bericht des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr 2022 wurde dem Aufsichtsrat fristgerecht vorgelegt und von diesem überprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat hat sich vom Vorstand Einzelheiten erläutern lassen. Beanstandungen haben sich nicht ergeben. Ebenso wurde der dazugehörige Prüfungsbericht, der von der beauftragten Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, München, vorgelegt wurde, im Aufsichtsrat besprochen. Der Abschlussprüfer hat folgenden Vermerk erteilt:

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

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

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Geschäftsführern der Tochterunternehmen sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern auch bei den eingesetzten Dienstleistern aus der Doblinger Gruppe für ihren Einsatz und ihre Leistung im Geschäftsjahr 2022.

Grasbrunn, den 27. April 2023

Thies Eggers  
Aufsichtsratsvorsitzender





Verwaltungsgebäude in Köln-Heumar



## Wo steht die Welt? Wo stehen wir?

Das Jahr 2023 soll uns fröhlich stimmen. Wir haben gesundheitlich und wirtschaftlich Corona gut überstanden und dennoch wirkt die Zukunft trübe und die Stimmung ist, als wäre sie in ihrer Kraft geschwächt.

Die Frage,  
was ist passiert?

1. Wir Menschen kamen ein Stück weit in Ohnmacht, das ist, was in uns steckt. Ein kleiner Virus mit der Kraft der Natur macht die Reise um die ganze Welt.
  2. Wir sind um eine Erfahrung reicher. Wir müssen jetzt erkennen, worauf es wirklich ankommt. Jeden Tag!
  3. Das Virus ist weitgehend hinter uns. Was steht jetzt vor uns?
- I. Corona und Corona-Nachwirkungen:
    - Die Leistung vieler Menschen ist zurückgegangen
    - Zukunftsangst und
    - Desorientierung haben sich verstärkt
  - II. Ukrainekrieg
  - III. Energiekrise
  - IV. Inflation / Teuerung / die zu schnell gestiegenen Lebenshaltungskosten
  - V.
    - Die Leistung am Bau ist um etwa 30 % zurückgegangen
    - Stein auf Stein wurde nur 70 % gebaut

- Bau- und Baunebenkosten + Mehrwertsteuer haben sich von 2017 bis 2023 fast verdoppelt

- VI.
  - Zu hohe Baukosten
  - zu hohe Mieten
- VII. Wir befinden uns in einer weltweiten Krise
- VIII. Klimawandel:  
Ziel ist, CO2-frei zu werden
- IX. Der Gesetzgeber will alles, was die Welt belastet, regeln
- X. Die Atmosphäre ändert
  - das Verhalten der Menschen
  - das Gesellschaftsleben
- XI. Die Natur:  
Auf der einen Seite der Welt zu viel Regen, auf der anderen Seite Trockenheit
- XII. China ist im Aufbruch
- XIII. Es fehlen Fachkräfte
- XIV. Die rasend wachsende Staatsverschuldung
- XV. Völkerwanderung
- XVI. Wegen der Ungewissheit haben viele Menschen große Zukunftsangst

## Wir gehen gerade in ein neues Zeitalter

Ich nehme an, dass die Natur für die Menschen eine neue Entwicklungsphase vorsieht. Und damit der Eintritt in die Veränderung von uns Menschen auch verkraftet wird, hat die Natur in ihrer mütterlichen Fürsorge eine Schwächephase bereitet.

Wahrscheinlich würden wir zu viel Konzentration und Kraft aufwenden und uns gegen eine Veränderung stemmen, was wir in der Schwäche leichter und besser durchlaufen.

Das ist meine Erklärung.

Es gibt darüber viele Meinungen, wobei sich der weitaus größte Teil der Menschen keine Gedanken macht.

Ich glaube, es ist unsere Pflicht, bewusst zu leben. Das heißt auch, dass es uns nicht nur erlaubt, sondern eine Pflicht ist, die Weiterentwicklung nicht nur zuzulassen, sondern auch mitzugestalten. Und wegen dieses gewaltigen Vorhabens sollten wir wissen, wo wir gerade stehen.

Die absolute Verbindung, die unser Leben gestaltet und mitbestimmt, sind die Sonne, der Mond und die Planeten, die Sterne.

Die Sonne besteht schon länger als 4,5 Milliarden Jahre und wir stellen unsere Uhr danach. Ein unfassbares Wunder.

Die vielen Einflüsse machen den meisten Menschen Angst und bringen Unsicherheit.

Und wir schauen kaum noch über den Tellerrand hinaus. Dabei könnte uns die Vorstellung helfen

- das hohe Alter des Kosmos
- die unendliche Weite
- die Fortbewegung und
- als gäbe es im Kosmos nur die Weiterentwicklung, nicht aber ein Ende der Zeiten.

Der Menschheit sollte es Mut machen auf einem Teil des Kosmos, der Erde, sein zu können.

Allein die Hoffnung ist ein Teil der unendlichen Kraft, die uns Zweifel nimmt und uns im Glauben bestärkt, dass hinter all dem eine unfassbare göttliche Ordnung steht.

Mich verwundern die Menschen, die sich nur darüber Gedanken machen, wie kann ich mit minimaler Arbeit ohne Anstrengung ein Leben in der Sonne führen.

Zusammenfassung:

- Es ist eine gewaltige Aufgabe. Wir wollen und müssen und können die uns gestellten Aufgaben lösen.
- Wir brauchen Hoffnung und Kreativität!

München, im Mai 2023

*Alfons Doblinger*

Alfons Doblinger



## BAYERISCHE GEWERBEBAU AG GRASBRUNN

### KONZERNLAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

#### 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 deren Vermietung und Verpachtung. Daneben hält die Gesellschaft Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften. Zur behutsamen Ergänzung des Immobilienbestandes erfolgt eine ständige Marktbeobachtung und Prüfung von für Neubau oder Erweiterungen geeigneten Grundstücken sowie Erwerbsmöglichkeiten von Bestandsimmobilien oder Beteiligungen. 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 durch Verkauf oder Umnutzung ihrer Kühllhäuser ihre Abhängigkeit von der Tiefkühlbranche deutlich zurückgeführt und gleichzeitig ihren Immobilienbestand durch Neuerwerbungen und Neubauten kontinuierlich diversifiziert. Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft mit ihren Tochterunternehmen erstreckt sich heute im Wesentlichen auf drei Bereiche:

##### 1. Tiefkühlhausimmobilien:

Hier wurden zum Jahresende 2022 unverändert noch drei Standorte betrieben. Wegen des hohen technischen Betreuungsaufwandes und der damit verbundenen Risiken bei nur noch geringem Bestand ist geplant, diesen Bereich kurzfristig nach Auslaufen der jeweiligen Projektverträge ab Ende 2023 vollständig aufzulösen.

##### 2. Büro- und Gewerbeimmobilien:

Zum Jahresende 2022 wurden zusammen mit neun Tochtergesellschaften insgesamt sechs Bürostandorte, sechs Logistikzentren, ein Einzelhandelsstandort sowie ein Gewerbepark gehalten und verwaltet. Zusätzlich wurde ein weiterer Logistikneubau in Kassel im Geschäftsjahr 2022 und bis zum zweiten Quartal 2023 nach den Wünschen des Mieters ausgebaut und als siebenter Logistikstandort in Betrieb genommen.

##### 3. Beteiligungen:

Neben dem eigenen Bestand an Kühlhausimmobilien sowie Büro- und Gewerbeimmobilien wurde seit einigen Jahren die Beteiligung an anderen Immobiliengesellschaften aufgebaut und kontinuierlich verstärkt. Über drei Tochtergesellschaften werden 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 in Deutschland war im Jahr 2022 stark belastet durch den Russland-Ukraine-Krieg, die damit verbundenen extremen Energiepreiserhöhungen und die hohe Inflation sowie auch weiterhin noch durch die Folgen der Covid-19-Pandemie. So setzte sich das Wachstum der deutschen Wirtschaft nach der insgesamt ausgeprägten Erholung in 2021 im abgelaufenen Jahr nur noch in deutlich abgeschwächter Form fort.

Nach den Berechnungen des Statistisches Bundesamt (Destatis) erhöhte sich im Gesamtjahr 2022 das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) zwar um 1,8 % gegenüber dem Vorjahr. Dabei hat sich die Dynamik der deutschen Wirtschaft jedoch zum Jahresende deutlich abgeschwächt und im 4. Quartal sogar zu einer um 0,4 % gegenüber dem Vorquartal gesunkenen Wirtschaftsleistung geführt. Auf das ganze Jahr 2022 gesehen allerdings zeigte sich die deutsche Gesamtwirtschaft bei den schwierigen Rahmenbedingungen robuster als noch im Herbst angenommen (Die Annahme in der Herbstprojektion der Bundesregierung vom 12. Oktober lag bei 1,4 %). Maßgeblich für diese über den Prognosen liegende Entwicklung dürften auch die massiven staatlichen Stabilisierungsmaßnahmen für private Haushalte und Unternehmen gewesen sein. Aufgrund der Anpassung aller Akteure an die gestiegenen Energiepreise und der damit verbundenen - auch durch die mildere Witterung begünstigten - Einsparungen konnte so eine Gasmangellage vermieden werden.

Die somit insgesamt leicht über den Erwartungen liegende Entwicklung der Wirtschaftsleistung verlief jedoch in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: So konnten einige Dienstleistungsbereiche nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten profitieren. Dies galt z.B. für die Kreativ- und Unterhaltungsbranche, aber auch für den Be-

reich Verkehr und Gastgewerbe, was in dem zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe für kräftiges Plus (+4 %) sorgte. Dagegen bremsten die hohen Energiepreise sowie die immer noch eingeschränkte Verfügbarkeit von Vorprodukten durch gestörte Lieferketten die Wirtschaftsleistung im Verarbeitenden Gewerbe, das im Vorjahresvergleich kaum zunahm (+0,2 %). Insbesondere im Baugewerbe, das vergleichsweise gut durch die Zeit der Corona-Pandemie gekommen war, führten Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schwierigere Finanzierungsbedingungen zu einem deutlichen Rückgang der Bruttowertschöpfung (-2,3 %).

Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 mit einem preisbereinigten Anstieg von 4,6 % gegenüber dem Vorjahr die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Grund hierfür waren vor allem pandemiebedingte Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung der meisten Corona-Schutzmaßnahmen im Frühjahr 2022. Auch in Ausrüstungen – das sind vor allem Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurden preisbereinigt 2,5 % mehr investiert als im Vorjahr. Ein Rückgang von preisbereinigt 1,6 % im Jahr 2022 war dagegen bei den Bauinvestitionen zu verzeichnen. Hier wirkten sich fehlende Baumaterialien sowie der Fachkräftemangel insbesondere im Hoch- und Wohnungsbau aus. Hinzu kamen vermehrt Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge hoher Baupreise und steigender Bauzinsen.

Im Außenhandel exportierte Deutschland im Jahr 2022 preisbereinigt 3,2 % mehr Waren und Dienstleistungen als 2021. Gleichzeitig legten die Importe sehr viel stärker um preisbereinigt 6,7 % zu. Damit hat der Außenhandel im Jahr 2022 insgesamt zu einer Dämpfung des BIP-Wachstums beigetragen.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2022 von 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % oder 589 000 Personen mehr als im Vorjahr und so viele wie noch nie in Deutschland. Zuwächse gab es insbesondere bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und im Dienstleistungsbereich.

Im Jahr 2022 kam es nicht zuletzt unter dem Einfluss der mannigfaltigen Krisen zu einem spürbaren Anstieg der Inflation. Die Inflationsrate auf Basis der Verbraucherpreise hat sich nach den Berechnungen von Destatis in Deutschland im Jahresdurchschnitt um 7,9 % gegenüber 2021 erhöht. Im Vorjahr hatte die Inflationsrate noch bei 3,1 % gelegen (nach 0,5 % im Vorvorjahr). Die hohe Jahresrate 2022 wurde vor allem durch die extremen Preisanstiege für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Krieges in der Ukraine getrieben. Die monatlichen Inflationsraten erreichten im September die 10-Prozentmarke und im Oktober mit 10,4 % ihren absoluten Höchstwert. Sie schwächten sich zum Jahres-

ende (Dezember 8,6 %) auch infolge staatlicher Entlastungsmaßnahmen leicht ab, blieben aber auch über den Jahreswechsel auf hohem Stand und liegen damit deutlich über der Zielmarke der Europäischen Zentralbank (EZB) von 2,0 %.

Angesichts dieser anhaltend hohen Inflation hat die EZB den Leitzins seit Juli 2022 in vier Schritten von 0 % auf 2,5 % zum Jahresende und im laufenden Jahr in zwei weiteren Schritten im Januar und März auf aktuell 3,5 % angehoben. Zuvor hatte die EZB bereits mit 1. Juli 2022 die Anleihenkäufe eingestellt. In diesem Umfeld zogen die Bauzinsen in Deutschland ebenfalls deutlich an und belasten mit nahezu einer Vervierfachung gegenüber dem Vorjahreszeitraum die Immobilienmärkte und die Bauwirtschaft spürbar.

Prognosen für die künftige konjunkturelle und wirtschaftliche Entwicklung im laufenden Jahr sind angesichts des andauernden Ukraine-Krieges und geopolitischer Spannungen mit großen Unsicherheiten behaftet und differieren naturgemäß. Dies gilt sowohl für die künftigen Wachstumsraten der Wirtschaft als auch für die Entwicklung der Inflation und somit auch für die geldpolitischen Maßnahmen der Europäischen Zentralbank. Auf die Erwartungen für das laufende Jahr 2023 gehen wir weiter unten im Prognosebericht noch ein. Es ist jedoch sicher, dass angesichts der anhaltenden Krisen und Spannungen die Notwendigkeit, sich auf unvorhergesehene konjunkturelle und wirtschaftliche Entwicklungen einzustellen, zweifelsohne auch in diesem Jahr nicht geringer, sondern eher herausfordernder geworden ist.

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt hat im abgelaufenen Jahr 2022 einen regelrechten Markteinbruch erlebt. Nach einer Studie der Beratungsfirma „EY Real Estate“ betrug das Gesamtinvestitionsvolumen in Gewerbe- und Wohnimmobilien nur noch rund 67 Mrd. Euro. Damit ist der Markt im Vergleich zum Vorjahr (113,8 Mrd. Euro) um fast 42 Prozent geschrumpft. Die Gründe für die verhaltene Aktivität der Investoren sind hinlänglich bekannt: Laut der „EY Real Estate“-Studie „erlebt auch der Immobilienmarkt mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine und der darauffolgenden Energiekrise, der Inflation sowie den dann notwendigen Zinsanhebungen eine Zeitenwende“. Das entscheidende Hemmnis für Transaktionen liegt neben den gestiegenen Finanzierungskosten vor allem in der „Diskrepanz der Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern“. In Erwartung sinkender Preise warten viele potenzielle Käufer eher ab, während Verkäufer noch auf dem gewohnten Preisniveau verharren. In nahezu allen Nutzungsarten einschließlich Wohnimmobilien werden mehrheitlich sinkende Preise erwartet. Einzige Ausnahme bildet die Logistik mit einem anhaltend merklichen Nachfrageüberhang. Marktbeobachter erwarten, dass diese Situation auch im laufenden Geschäftsjahr noch anhalten wird und dass es unter den veränderten Rahmenbedingungen zu einer Annäherung der Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern unterhalb des Rekordniveaus der Vorjahre kommen wird.



Anders als auf den Investmentmärkten waren im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 gerade in den für unsere Gesellschaft wichtigen Vermietungsmärkten für Büro und Logistik stabile Umsätze zu verzeichnen, auch wenn die Dynamik im Schlussquartal spürbar nachgelassen hat. Nach dem Marktbericht des Immobiliendienstleisters Jones Lang Lasalle (JLL) haben die sieben deutschen Top-Büromärkte mit einem Flächenumsatz von 3,5 Mio. m<sup>2</sup> abgeschlossen und damit das gute Vorjahresergebnis noch um 6 % leicht übertroffen. Dies darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass inzwischen viele Unternehmen in dem unsicheren konjunkturellen Umfeld spürbar zurückhaltender bei ihren Anmietentscheidungen geworden sind. Die größere Vorsicht der Mieter kommt laut JLL auch in einer steigenden Zahl von Mietvertragsverlängerungen statt Neuanmietungen zum Ausdruck. Im Jahresverlauf 2023 dürfte sich die Verhandlungsposition der Mieter weiter verbessern, zumal mit einem Flächenfertigstellungsvolumen von über 2 Mio. m<sup>2</sup> der höchste Wert seit Jahren erreicht werden wird.

Auf dem deutschen Markt für Lager- und Logistikflächen wurde im Jahr 2022 mit einem Umsatz von rund 8,5 Mio. m<sup>2</sup> das Rekordergebnis des Vorjahres (8,7 Mio. m<sup>2</sup>) nur knapp verfehlt. Hier hat sich zum einen weiterhin die erhöhte Nachfrage nach Lager- und Verteilflächen durch den stark gestiegenen Onlinehandel ausgewirkt. Daneben bauen viele Unternehmen ihre Lager- und Distributionskapazitäten in Deutschland aus, um unabhängiger von globalen Entwicklungen und gestörten Lieferketten zu sein. Auch im laufenden Jahr 2023 trifft eine anhaltend hohe Flächennachfrage auf einen – regional unterschiedlich ausgeprägten – Mangel an modernen, kurzfristig verfügbaren Logistikflächen und -grundstücken.

Gestiegene Material- und Baukosten und die nahezu auf das Vierfache angestiegenen Zinsen haben die Entwicklung der Bauwirtschaft im abgelaufenen Jahr stark gebremst. Preistreibend auf den Baustellen wirkten sich vor allem die gestiegenen Energiepreise aus. So verteuerten sich nach Angaben des Statistischen Bundesamts (Destatis) Baustoffe wie Stahl- oder Glaserzeugnisse, die energieintensiv hergestellt werden, im Jahresdurchschnitt 2022 um 40 bis 50 %. Angesichts der dramatisch gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten wurden viele Bauvorhaben zurückgestellt und teilweise auch bereits vergebene Aufträge storniert. Dies führte nach Angaben von Destatis zu einem realen Rückgang des Auftragseingangs im Bauhauptgewerbe um 9,6 % gegenüber dem Vorjahr, der Jahresumsatz im Bauhauptgewerbe sank real um 5,8 %. Auch wenn aktuell der Druck auf die Baupreise angesichts leichter Entspannung bei den Lieferkettenproblemen und der rückläufigen Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft etwas nachlässt, so ist eine rasche Erholung auf dem Bausektor in Deutschland nicht in Sicht. Nach einer Studie von PricewaterhouseCoopers (PwC) zur Preisentwicklung in der Baubranche ist auch im laufenden sowie im nächsten Jahr noch von steigenden Baupreisen aus-

zugehen. Dazu tragen neben den schon thematisierten Ursachen auch weitere gesetzliche Anforderungen insbesondere in Verbindung mit den politischen Zielsetzungen zum Klimaschutz bei.

## II. Geschäftsverlauf

In dem erneut schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld des Jahres 2022 verlief unser Geschäft in allen Segmenten im Wesentlichen entsprechend unseren Erwartungen.

Wie haben sich die einzelnen Geschäftsfelder entwickelt:

### Immobilien im Tiefkühlbereich

Die im Zuge des Paketverkaufes von 16 Kühlhäusern im Jahr 2017 vereinbarten Nachlaufarbeiten für Instandsetzungen, Brandschutzmaßnahmen sowie zusätzliche bauliche Anpassungen einschließlich der dafür notwendigen Genehmigungs- und Prüfverfahren wurden während des Geschäftsjahres intensiv weitergeführt und zum Abschluss gebracht. Die für diese Arbeiten gebildeten Rückstellungen haben sich als gut auskömmlich erwiesen.

Aktuell werden im Tiefkühlbereich noch drei Logistikstandorte (Flörsheim, Garching - Schleißheimer Straße und Köln) gehalten. Die Mietverträge in diesen Objekten laufen noch bis Ende 2023 (Garching, Köln) bzw. Mitte 2036 (Flörsheim). Während die Kälterzeugung in den Objekten Garching und Flörsheim den Mietern selbst obliegt, ist dies am Standort Köln im Verantwortungsbereich der Gesellschaft. Daher waren auch wir an diesem Standort von den explosionsartig gestiegenen Stromkosten betroffen, da diese nicht in vollem Umfang an die Mieter weiter belastet werden konnten.

### Büro- und Gewerbeparks

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 wurde die vor zehn Jahren begonnene Neuausrichtung des Immobilienbestandes der Gesellschaft weg von der einseitigen Konzentration auf Kühlhausimmobilien hin zu Büro- und anderen Gewerbeimmobilien konsequent 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 unverändert 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 fristgerechte Wiederanlage der erzielten Verkaufserlöse mit Nutzung der § 6b - Rücklagen im Blick.

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 ursprünglich rund 100.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche durch die BG Gelsenkirchen GmbH übernommen, der seither kontinuierlich restrukturiert und weiterentwickelt wird. Hier wurde zuletzt im abgelaufenen Geschäftsjahr der Neubau einer Logistikhalle mit rund 5.000 m<sup>2</sup> Mietfläche fertiggestellt, ein weiterer Hallenneubau ähnlicher Größe ist aktuell im Bau. 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 wieder 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 Geschäftsjahr 2020 wurde der Büroneubau in Keferloh bei München mit rund 2.800 m<sup>2</sup> Mietfläche und einer Tiefgarage fertiggestellt. In einem Teil dieses Gebäudes hat die Gesellschaft im Sommer 2020 ihre neuen Geschäftsräume bezogen. Zum Jahresende 2020 wurden zwei weitere Standorte in Frechen bei Köln und in Berlin erworben: In Frechen durch die BG Europaallee GmbH zwei Bürogebäude mit zusammen 14.800 m<sup>2</sup> Mietfläche und in Berlin durch die BG Neues Ufer GmbH ein 11.200 m<sup>2</sup> Mietfläche umfassendes innerstädtisches Logistikcenter. Der Bestand an Logistikstandorten in diesem Segment wurde im Laufe des Jahres 2021 auch durch den Umbau und die Umnutzung für Trockenlogistik von bisherigen Kühlhäusern in Garching und Nürnberg weiter ausgebaut. Im Geschäftsjahr 2022 wurde der rund 8.700 m<sup>2</sup> umfassende Neubau einer Logistikhalle in Kassel fertiggestellt und langfristig an einen international tätigen Logistiker vermietet. Zurzeit werden hier noch mieterspezifische Einbauten für einen Mietbeginn zur Jahresmitte 2023 vorgenommen. Zur Jahresmitte 2022 konnte der vor Fertigstellung vollständig vermietete Neubau eines Bürogebäudes mit rund 21.400 m<sup>2</sup> Mietfläche sowie einem Parkhaus mit 567 Stellplätzen in Köln-Heumar an den Mieter übergeben werden. Durch die genannten Neuerwerbe und Neubauten konnten auch die im Zusammenhang mit den Verkäufen der vergangenen Jahre gebildeten § 6b – Rücklagen vollständig innerhalb der gesetzlichen Fristen genutzt werden.

Im Segment der Büro- und Gewerbeparks hält die Gesellschaft aktuell zusammen mit ihren Tochtergesellschaften im Wesentlichen sechs Büro-Standorte mit einer Gesamtmietsfläche von ca. 122.000 m<sup>2</sup>, sieben Logistik-Standorte mit ca. 92.000 m<sup>2</sup> Mietfläche, einen Fachmarkt-Standort mit rund 18.000 m<sup>2</sup>, einen Gewerbepark mit aktuell rund 90.000 m<sup>2</sup> Mietfläche sowie verschiedene kleinere Objekte mit insgesamt ca. 7.000 m<sup>2</sup> Mietfläche. 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.

Aufgrund unserer breit gefächerten Mieterstruktur waren im abgelaufenen Geschäftsjahr wie auch schon im Vorjahr Ausfälle infolge der Corona-Krise oder aktuell des Ukraine-Krieges mit seinen Folgen, allem voran die enorm gestiegenen Energiekosten, insgesamt gering. Es bleibt abzuwarten, in welchem Maße die immer noch anhaltenden wirtschaftlichen Einschränkungen auf dem Energiesektor, bei den Lieferketten oder dem Fachkräftemangel sowie die extrem hohen Inflationsraten und die gestiegenen Finanzierungskosten zukünftig zu 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 zu können.

### Beteiligungen

Das Segment Beteiligungen wurde im Geschäftsjahr 2022 ebenfalls weiter ausgebaut. Die Beteiligungen werden aktuell über drei Tochtergesellschaften sowie teilweise in der Gesellschaft selbst 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 Bayerische Gewerbebau AG Beteiligungen in der Größenordnung von ca. 30 bis 72 % an fünf geschlossenen Immobilienfonds. Einer dieser fünf Fonds befindet sich nach dem Verkauf seiner Objekte (der im Geschäftsjahr 2021 für unsere Gesellschaft zu Sonderausschüttungen geführt hatte) in Liquidation. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden die Beteiligungen insgesamt um rund 2,8 Mio. Euro auf einen Anschaffungswert von rund 94,0 Mio. Euro zum Ende des Jahres 2022 aufgestockt.

Der Konzern hatte im Jahr 2019 ca. 20 % der Geschäftsanteile an einer Münchener Immobilienverwaltungs-GmbH erworben. Im Geschäftsjahr wurden weitere Geschäftsanteile durch die Bayerische Gewerbebau AG erworben, so dass zum 31.12.2022 insgesamt ca. 30 % der Geschäftsanteile gehalten werden. Das Geschäft dieser Gesellschaft, die einen vollständig vermieteten Einzelhandels-



standort am Münchener Marienplatz besitzt, läuft plangemäß.

Im Dezember 2020 wurde über die BG Heppenheim Grundstücks GmbH eine weitere 24 %-ige Unternehmensbeteiligung erworben, die zusammen mit der direkten Beteiligung der Bayerische Gewerbebau AG in der Zwischenzeit auf insgesamt über 25 % aufgestockt werden konnte. 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 im Rahmen der oben beschriebenen Neuausrichtung unseres Portfolios. Bei Neubauten sowie größeren Umbauten im Zuge von Nach- und Neuvermietungen liegt ein Schwerpunkt stets auf der Einhaltung der einschlägigen Nachhaltigkeitskriterien mit Blick auf die gesellschaftlich gesetzten und notwendigen Klimaschutzziele.

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 werden wir weiter mit Augenmaß in Beteiligungen an ausgesuchten Immobiliengesellschaften investieren.

Bei dem Vermietungsmanagement, der Hausverwaltung, der Projektentwicklung wie auch den übrigen technischen und kaufmännischen Arbeiten wollen wir uns auch in Zukunft wesentlich auf die Expertise und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den Firmen der Doblinger Unternehmensgruppe als Dienstleister für unsere Gesellschaft stützen. Lediglich für den Bereich der Buchhaltung und des Controlling haben wir uns im abgelaufenen Geschäftsjahr entschieden, eigenes Personal einzusetzen, da wir dies angesichts des inzwischen aufgebauten Immobilienbestandes effizient einsetzen können und so insbesondere im Bereich Controlling einen noch unmittelbareren Zugriff haben.

III. Lage

1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr wurden TEUR 36.294 (Vorjahr TEUR 30.686) Umsatzerlöse aus der Vermietung des Immobilienbestandes erzielt. Die Umsatzsteigerung gegenüber dem Vorjahr ist wesentlich auf die nach dem Neubau erfolgte Vermietung des Objektes in Köln zurückzuführen. Positive Entwicklungen waren bei der BG Immo GmbH (TEUR 5.844, Vorjahr TEUR 5.202) und BG Gelsenkirchen

GmbH (TEUR 5.158, Vorjahr TEUR 3.613) aufgrund von abgerechneten Betriebskosten, Mieterhöhungen und weiterer Reduzierung der Leerstände zu verzeichnen. Aufgrund gestiegener Betriebskostenvorauszahlungen und höheren Abrechnungsergebnissen bei den Betriebskostenabrechnungen als erwartet, sind die Umsatzerlöse höher ausgefallen als prognostiziert.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen TEUR 7.132 nach TEUR 1.841 im Vorjahr. Enthalten sind hier die Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf des unbebauten Grundstücks in München und des Objektes in Heppenheim (TEUR 5.322) sowie der Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 1.236).

Der Materialaufwand für bezogene Leistungen ist mit TEUR 16.774 im Vergleich zum Vorjahr gestiegen (TEUR 15.852). Dem deutlichen Anstieg der Betriebskosten aufgrund der allgemeinen Kostensteigerung sowie der Neuvermietung des Objektes in Köln steht ein Rückgang im Bereich der Instandhaltungsaufwendungen gegenüber.

Die planmäßigen Abschreibungen auf das Anlagevermögen liegen mit TEUR 8.122 aufgrund der Zugänge im Bereich des Sachanlagevermögens deutlich über dem Vorjahreswert von TEUR 6.832.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen im Geschäftsjahr TEUR 2.417 (Vorjahr TEUR 1.917). Der Posten enthält im Wesentlichen Aufwendungen für Verwaltungskostenumlagen, Rechts- und Beratungskosten sowie Notar- und Gerichtskosten und Nebenkosten des Geld- und Kreditverkehrs.

Die Erträge aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen, Beteiligungen und aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (TEUR 10.520, Vorjahr TEUR 11.791) betreffen die Gewinnzuweisungen der Tiefkühlhaus Großmarkt München GbR und der SINAT GmbH & Co. Objekt Böblingen KG und die Gewinnausschüttung aus der Beteiligung an fünf geschlossenen Immobilienfonds sowie die Beteiligungserträge aus den erfolgten Ausschüttungen aus gehaltenen GmbH-Gesellschaftsanteilen und Zinserträgen des verbundenen Unternehmens SINAT GmbH & Co. Objekt Böblingen KG.

Das Zinsergebnis liegt bei TEUR -3.058 (Vorjahr TEUR -2.494). Das negative Zinsergebnis ist zum einen auf die durch die vollständige Rückführung des Darlehens an einen fremden Dritten deutlich gesunkenen Zinserträge zurückzuführen und zum anderen auf den deutlich gestiegenen Zinsaufwand einhergehend mit dem Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Die laufende Ertragsteuerbelastung liegt bei TEUR 4.383 (Vorjahr TEUR 3.219). Der Aufwand aus latenten Steuern beträgt im Geschäftsjahr TEUR 968 (Vorjahr TEUR 184).

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf TEUR 17.469 gegenüber TEUR 13.433 im Vorjahr. Er ist im Geschäftsjahr insbesondere geprägt durch den Sondereffekt des Verkaufs eines Objektes in Heppenheim (TEUR 5.294).

Das EBITDA (Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern, Fremdkapitalzinsen und Abschreibungen auf Sachanlagen) beträgt TEUR 34.130 nach TEUR 26.496 im Vorjahr.

Der Verlauf des Geschäftsjahres 2022 entsprach den Erwartungen und wird als positiv bewertet; das prognostizierte Jahresergebnis ohne Sondereffekte in einer Größenordnung von rund 6 bis 7 Mio. EUR wurde insbesondere aufgrund des vorgenannten Sondereffektes deutlich übertroffen. Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft wird insgesamt als gut beurteilt und entwickelt sich bisher auch im Jahr 2023 planmäßig.

2. Finanzlage

Das Eigenkapital des Konzerns erhöhte sich um den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2022 (TEUR 17.469) auf TEUR 324.700. Gegenläufig wirkte sich die auf der ordentlichen Hauptversammlung 2022 beschlossene Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2021 (TEUR 5.258) aus. Das Eigenkapital weist einen Anteil an der Bilanzsumme von 50,8 % (Vorjahr 50,3 %) auf.

Die Rückstellungen betragen TEUR 14.450 nach TEUR 16.500 zum Vorjahresstichtag. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der Inanspruchnahme und Auflösung der Rückstellungen für noch zu erbringende Bau- und Instandsetzungsverpflichtungen im Zusammenhang mit dem Verkauf der Kühllhäuser. Gegenläufig wirkt sich die Zuführung von Beträgen für ausstehende Kosten im Rahmen der Instandhaltung aus.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind im Zusammenhang mit einer Objektfinanzierung auf TEUR 212.984 angestiegen (Vorjahr TEUR 189.387). Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stellt sich wie folgt dar: Ein Betrag von TEUR 9.311 hat eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, ein Betrag von TEUR 182.666 eine Restlaufzeit von ein bis fünf Jahren und ein Betrag von TEUR 21.007 eine Restlaufzeit von über fünf Jahren. Die vereinbarten Zinssätze sind marktüblich. Die Tilgungsleistungen erfolgten planmäßig. Die Bankverbindlichkeiten nehmen einen Anteil von 33,3 % an der Bilanzsumme (Vorjahr 30,5 %) ein.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen TEUR 4.761 nach TEUR 948 im Vorjahr.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen haben sich zum Stichtag von TEUR 64.599 auf TEUR 42.665 redu-

ziert und betreffen diverse verbundene Unternehmen mit stichtagsbezogenen Abrechnungen, unter anderem für Bau- und Instandsetzungsaufwendungen, sowie eine kurzfristige Ausleihung des Hauptaktionärs in Höhe von TEUR 41.002 (Vorjahr TEUR 62.870).

Der Finanzmittelfonds besteht aus Guthaben bei Kreditinstituten abzüglich kurzfristig fälliger Bankverbindlichkeiten und erhöhte sich von TEUR 2.683 im Vorjahr auf TEUR 3.035 zum 31. Dezember 2022. Die erzielten Cash Flows setzen sich wie folgt zusammen:

| Mio. EUR                                       | 2022   | 2021   |
|------------------------------------------------|--------|--------|
| Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | 19,2   | - 11,8 |
| Cash Flow aus der Investitionstätigkeit        | - 34,1 | - 60,5 |
| Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit       | 15,2   | 75,5   |

Die Zahlungsfähigkeit im Konzern ist jederzeit gewährleistet gewesen. Die Finanzlage im Konzern ist geordnet. Zum Abschlussstichtag verfügt die Gesellschaft über freie Kontokorrentlinien in Höhe von TEUR 5.000.

3. Vermögenslage

Die Konzernbilanzsumme beträgt TEUR 639.305 und ist um TEUR 17.507 im Vergleich zum Vorjahr angestiegen (das entspricht 2,8 %).

Die im Anlagevermögen bilanzierten Grundstücke und Gebäude weisen mit TEUR 369.534 (Vorjahr TEUR 310.142) den höchsten Anteil an der Bilanzsumme (57,8 %, Vorjahr 49,9 %) auf.

Die Bruttoinvestitionen im Bereich des Sachanlagevermögens beliefen sich im Berichtsjahr auf TEUR 14.412. Nach Berücksichtigung von Abgängen und Abschreibungen erhöhte sich das Sachanlagevermögen um TEUR 3.765 auf TEUR 384.630. Die Sachanlageintensität (Sachanlagen/Gesamtvermögen) reduzierte sich von 61,3 % im Vorjahr auf 60,2 % zum Bilanzstichtag. Die wesentlichen Investitionen in das Sachanlagevermögen betrafen die Kosten für den Neubau eines Bürogebäudes und Parkhauses in Köln sowie den Neubau von zwei Logistikhallen in Gelsenkirchen und Kassel.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind um TEUR 14.605 auf TEUR 118.937 zurückgegangen. Begründet ist dies im Wesentlichen auf die vollständige Rückführung einer Forderung gegen einen fremden Dritten (Vorjahr TEUR 27.728) aus der Gewährung eines Darlehens. Den größten Anteil in diesem Posten haben die Beteiligungen an den Fondsgesellschaften. Zum 31. Dezember 2022 werden hier 72,3 %, 62,5 %, 42,7 %, 41,4 % bzw. 30,6 % der Anteile gehalten. Der Buchwert beträgt TEUR 102.261. Weiterhin ist in dieser Position ein Steuererstattungsan-



spruch in einer Höhe von TEUR 949 enthalten.

Die Vermögenslage im Konzern 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 Gewerbeparks unterschiedlichster Ausrichtung für die neuen Tochtergesellschaften - und seit dem vergangenen Jahr auch für die wesentlichen in der Bayerische Gewerbebau AG direkt gehaltenen Immobilien - einheitliche monatliche Controlling-Berichte auf der Ebene 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 mit dem Aufsichtsrat analysiert und auf seine Wirksamkeit hin überprüft.

#### 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 2022 war die gesamtwirtschaftliche Entwicklung stark durch den Russland-Ukraine-Krieg, die extremen Energiekostensteigerungen, die dramatisch hohe Inflation sowie auch weiterhin noch durch die Folgen der Corona-Pandemie geprägt. Trotz dieses schwieriger gewordenen Umfeldes konnten wir im abgelaufenen Geschäftsjahr unsere Unternehmensziele ganz überwiegend erreichen. 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 nach Segmenten unterschiedlich, aber insgesamt mit einem Umsatzrückgang von über 40 % von den schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stark betroffen. Unsere Konzerngesellschaften stehen 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 längerfristig wirkende Konjunkturertrübnungen ausgelöst durch makroökonomische und geopolitische Risiken, wie z.B. aktuell durch die Folgen des von Russland gegen die Ukraine geführten Krieges und der damit einhergehenden wirtschaftlichen Sanktionen, die Rahmenbedingungen für die Bayerische Gewerbebau AG beeinträchtigen. Damit verbunden können sich künftig auch negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaften des Konzerns ergeben, die insbesondere durch eine nicht erwartete Entwicklung im Bereich der Vermietung, eine nicht planmäßig verlaufende Objektbetreuung und Instandhaltung oder durch nachteilige Änderungen auf den Kapitalmärkten verursacht sein würden.

#### 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. Aktuell haben wir nur wenige Neubauvorhaben in der Ausführung (Fertigstellung des Mieterausbaus in Kassel, Neubau Logistikhalle in Gelsenkirchen), deren Abwicklung planmäßig verläuft und die bereits

vollständig vermarktet sind. Größere Risiken sind derzeit trotz der aktuellen Lieferschwierigkeiten und gestiegenen Kosten in der Bauwirtschaft 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 Risiken im Vermietungsbereich aus den beschriebenen schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Es bleibt abzuwarten, inwieweit einzelne unserer Mieter von den Auswirkungen so stark betroffen 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. Die Entwicklung der Zinsen und die Restlaufzeiten der bestehenden Finanzierungen werden laufend überwacht.

Finanzierungsrisiken können sich für die Gesellschaft insbesondere aus einer ungünstigen Zinsentwicklung ergeben, wie sie durch die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) in Reaktion auf die Rekord-Inflation seit Mitte des abgelaufenen Geschäftsjahres eingetreten ist. Es ist damit zu rechnen, dass die EZB angesichts des anhaltend hohen Inflationsgeschehens ihre restriktive Geldpolitik mit einem schrittweise ansteigenden Leitzins, der nach der letzten Erhöhung um einen halben Punkt im März 2023 bereits bei 3,5 % liegt, auch in den nächsten Monaten fortsetzt und es zu weiteren Zinserhöhungen in diesem Jahr kommen wird. Eine Bestandsgefährdung kann durch die erwarteten Zinserhöhungen nicht ausgelöst werden. In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass in den nächsten 18 Monaten aufgrund der Restlaufzeiten der bestehenden Kredite keine größeren Anschlussfinanzierungen anstehen. Da wir über eine im Branchenvergleich hohe Eigenkapitalausstattung verfügen, ergeben sich auf der anderen Seite bei den schwieriger werdenden Finanzierungsbedingungen auch Wettbewerbsvorteile. Chancen ergeben sich dabei weiterhin auch daraus, dass uns über das erfahrene Finanzierungsmanage-



ment der Dobliger 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 hat im abgelaufenen Geschäftsjahr wie in den Vorjahren ihre kaufmännischen und technischen Aufgaben über Dienstleistungsverträge mit den Firmen und Fachabteilungen der Dobliger Unternehmensgruppe erledigt. 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 unserer Dienstleister und auf Seiten unserer Gesellschaft sowie 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. Daran ändert im Grundsatz auch der Umstand nichts, dass die Bayerische Gewerbebau AG zur Erledigung ihrer kaufmännischen und Controlling-Aufgaben seit dem abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 schrittweise zum heutigen Stand drei eigene Mitarbeiter einsetzt. Wir sehen hierdurch im Gegenteil eine noch bessere Absicherung und Kontrolle unserer Aufgaben gewährleistet.

### 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 Dienstleisterebene 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 und behutsam fortgesetzt.

„Der kurzfristige Ausblick auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland hat sich gegenüber dem Herbst 2022 leicht verbessert, die Lage bleibt aber angespannt.“ So fasst der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in seinem aktuellen Frühjahrsgutachten die Perspektiven für das Jahr 2023 zusammen. Gingen im Herbst noch die meisten Wirtschaftsforschungsinstitute und auch die Bundesregierung von einer leicht schrumpfenden Wirtschaft für das laufende Jahr 2023 aus (-0,4 %), so erwarten Sachverständigenrat und Bundesregierung in der Zwischenzeit ein leichtes Wachstum von 0,2 %, für das kommende Jahr 2024 wird eine Zunahme des BIP von 1,3 % erwartet. Maßgeblich für die kurzfristig optimistischeren Prognosen ist insbesondere die zunächst stabilisierte Energieversorgungslage und in der Folge das Aufholpotenzial der energieintensiven Industrieproduktion.

Auch wenn der Höhepunkt der Inflationswelle in der Zwischenzeit erreicht sein dürfte, so wirkt die weiterhin hohe Inflation mit den dadurch bedingten Kaufkraftverlusten und gedämpfter Konsumnachfrage gegenläufig. Zudem verschlechtern die steigenden Zinsen die Finanzierungsbedingungen und führen zu einem Rückgang der Investitionen. Für das Jahr 2023 wird mit einer durchschnittlichen Inflationsrate von 6,6 % gerechnet, für das kommende Jahr 2024 erwartet der Sachverständigenrat durchschnittlich 3,0 %. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung, die noch weit von dem Stabilitätsziel der Europäischen Zentralbank (EZB) entfernt liegt, ist mit einer weiter restriktiven Geldpolitik der EZB im laufenden Jahr zu rechnen. Vor allem die Baukonjunktur dürfte dadurch noch stärker in Mitleidenschaft gezogen werden.

Die wirtschaftliche Verfassung Deutschlands ist nicht nur von dem Krieg in der Ukraine, den Energiekosten und den Lieferkettenproblemen geprägt. Vielmehr sind auch strukturelle Ursachen für die aktuelle Schwäche der deutschen Wirtschaft verantwortlich und eine große Herausforderung für die Zukunft: Der demografische Wandel, die Dekarbonisierung und Digitalisierung in Wirtschaft und Gesellschaft sind riesige Transformationsaufgaben, von deren Bewältigung durch Staat und Privatwirtschaft die Zukunft unseres Landes in hohem Maße abhängen wird.

Insgesamt sind auch die Risiken für die Weltwirtschaft weiterhin hoch und geopolitische Spannungen allgegenwärtig. Auch die schon weitgehend aus dem Blickfeld gerückte Corona-Pandemie birgt weiterhin Risiken. Vor diesem Hintergrund beobachten wir fortlaufend intensiv die gesamtwirtschaftliche Lage und Entwicklung. In unserer Einschätzung für das laufende Jahr gehen wir von einem weiterhin instabilen wirtschaftlichen Umfeld mit steigenden Zinsen und anhaltend zu hohen Inflationsraten aus. Preissteigerungen insbesondere auf dem Energiesektor wirken sich für uns und unsere Mieter unmittelbar über die Nebenkosten aus. Ein hohes Preisniveau bei Baustoffen und weiterhin hohe Baukosten sind bei unserer Planung von Bauprojekten bzw. Modernisierungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Abgesehen von einer kleineren Logistikhalle in Gelsenkirchen für einen Bestandsmieter sind größere Neubauvorhaben aktuell nicht in unserer Planung für das Jahr 2023.

Auf der Basis heutiger Informationen planen wir für dieses Jahr mit Umsatzerlösen von etwa 40,5 Mio. Euro (Plan Vorjahr 33,5 Mio. Euro). Die Steigerung bei den Mieterlösen ist maßgeblich auf die Fertigstellung des Neubauvorhabens in Köln, welche sich im Jahr 2023 erstmalig ganzjährig auf die Umsatzerlöse auswirkt, zurückzuführen, aber auch durch den gestiegenen Vermietungsstand in einigen unserer Bestandsimmobilien.

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 für das laufende Geschäftsjahr 2023 ein Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm von rund 11,4 Mio. Euro (Plan Vorjahr 8,7 Mio. Euro) geplant. Aufgrund der immer noch bestehenden Lieferengpässe bei zahlreichen Baumaterialien sowie auch des Arbeitskräftemangels im Baugewerbe kann es hier zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsrückstand kommen.

Unser Augenmerk und unsere Aktivitäten sind darauf ausgerichtet, den guten Auslastungsgrad bei den Vermietungen in Zukunft zu halten. Wir sehen hier allerdings bei den verschiedenen Märkten eine differenzierte Entwicklung. Für den Büovermietungsmarkt erwarten wir im Jahr 2023 eine geringere Nachfrage und leicht

steigende Leerstände. Wie sich dabei der Trend zu mehr Home-Office auf der einen und steigende Einstellungsbereitschaft im für die Nachfrage nach Büroflächen wichtigen Dienstleistungssektor auf der anderen Seite auswirken, ist noch nicht abschließend zu erkennen. Wir gehen jedoch davon aus, dass der Vermietungsmarkt im laufenden Jahr ruhiger wird und Expansionspläne überdacht werden. Dagegen profitiert der Logistikmarkt noch von einem Nachfrageüberhang bei einem weiterhin knappen Angebot.

Für das Geschäftsjahr 2023 erwarten wir ohne Sondereffekte einen Jahresüberschuss in einer Größenordnung von rund 10 Mio. Euro. Ziel ist es, mittel- und langfristig auf nachhaltiger Basis unser gutes Ertragsniveau zu gewährleisten und damit auch die Dividenden zu sichern.

Unabhängig von der gegenwärtigen Ausnahmesituation in Folge des Ukraine-Krieges 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 2022 der Bayerische Gewerbebau AG mit der Dobliger Beteiligung GmbH, München, und deren verbundenen Unternehmen kann ich für das Geschäftsjahr 2022 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, 25. April 2023

Der Vorstand



## KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2022

PASSIVA

|                                                                                | 31.12.2022            | 31.12.2021            |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                                | EUR                   | EUR                   |
| <b>EIGENKAPITAL</b>                                                            |                       |                       |
| Gezeichnetes Kapital                                                           | 17.880.000,00         | 17.880.000,00         |
| Nennbetrag eigener Anteile                                                     | -546.234,00           | -546.234,00           |
| Ausgegebenes Kapital                                                           | <b>17.333.766,00</b>  | <b>17.333.766,00</b>  |
| Kapitalrücklagen                                                               | 9.118.099,30          | 9.118.099,30          |
| Gewinnrücklagen                                                                |                       |                       |
| Gesetzliche Rücklage                                                           | 306.775,13            | 306.775,13            |
| Andere Gewinnrücklagen                                                         | 225.106.054,00        | 222.606.054,00        |
|                                                                                | <b>225.412.829,13</b> | <b>222.912.829,13</b> |
| Konzernbilanzgewinn                                                            | <b>72.835.569,42</b>  | <b>63.124.618,45</b>  |
|                                                                                | <b>324.700.263,85</b> | <b>312.489.312,88</b> |
| <b>RÜCKSTELLUNGEN</b>                                                          |                       |                       |
| Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen                      | 2.882.882,00          | 2.799.641,00          |
| Steuerrückstellungen                                                           | 3.392.111,00          | 3.950.176,31          |
| Sonstige Rückstellungen                                                        | 8.175.048,13          | 9.750.525,13          |
|                                                                                | <b>14.450.041,13</b>  | <b>16.500.342,44</b>  |
| <b>VERBINDLICHKEITEN</b>                                                       |                       |                       |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                                   | 212.983.515,41        | 189.387.088,66        |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                               | 4.761.025,91          | 948.454,97            |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen                            | 42.664.814,37         | 64.599.322,69         |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                                     | 1.487.386,19          | 1.010.137,06          |
| - davon aus Steuern: EUR 846.915,13 (Vorjahr EUR 4.730,31)                     |                       |                       |
| - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 2.225,52 (Vorjahr EUR 1.150,05) |                       |                       |
|                                                                                | <b>261.896.741,88</b> | <b>255.945.003,38</b> |
| <b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>                                              | <b>503.353,45</b>     | <b>77.033,42</b>      |
| <b>PASSIVE LATENTE STEUERN</b>                                                 | <b>37.754.340,00</b>  | <b>36.786.380,00</b>  |
|                                                                                | <b>639.304.740,31</b> | <b>621.798.072,12</b> |



BAYERISCHE GEWERBEBAU AKTIENGESELLSCHAFT  
GRASBRUNN

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

|                                                                                       | 2022                 | 2021                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                                       | EUR                  | EUR                  |
| Umsatzerlöse                                                                          | 36.293.731,51        | 30.685.538,15        |
| Sonstige betriebliche Erträge                                                         | 7.132.459,98         | 1.841.315,80         |
| Materialaufwand                                                                       |                      |                      |
| Aufwendungen für bezogene Leistungen                                                  | -16.774.657,03       | -15.851.929,14       |
| Personalaufwand                                                                       |                      |                      |
| Löhne und Gehälter                                                                    | -382.385,49          | -230.565,22          |
| Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung           | -372.683,20          | -156.755,88          |
| - davon für Altersversorgung EUR -345.433,80 (Vorjahr EUR -152.444,61)                |                      |                      |
| Abschreibungen auf Sachanlagen                                                        | -8.122.184,28        | -6.832.374,44        |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                    | -2.417.391,10        | -1.916.724,66        |
| Erträge aus Beteiligungen                                                             | 11.348.759,09        | 12.317.102,41        |
| - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 4.462.450,32 (Vorjahr EUR 3.588.531,76)       |                      |                      |
| Ergebnis aus assoziierten Unternehmen                                                 | -933.084,36          | -631.100,18          |
| Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens           | 105.000,00           | 105.000,00           |
| - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 105.000,00 (Vorjahr EUR 105.000,00)           |                      |                      |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                                                  | 126.825,25           | 333.928,94           |
| - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 32.421,34 (Vorjahr EUR 23.332,69)             |                      |                      |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                                      | -3.184.828,83        | -2.828.060,63        |
| - davon aus der Aufzinsung der Rückstellungen EUR -52.985,00 (Vorjahr EUR -64.756,00) |                      |                      |
| - davon an verbundene Unternehmen EUR -218.492,66 (Vorjahr EUR -282.003,61)           |                      |                      |
| Latente Steuern                                                                       | -967.960,00          | -184.160,00          |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag                                                  | -4.382.741,55        | -3.218.604,93        |
|                                                                                       |                      |                      |
| <b>Ergebnis nach Steuern</b>                                                          | <b>17.468.859,99</b> | <b>13.432.610,22</b> |
|                                                                                       |                      |                      |
| <b>Konzern-Jahresüberschuss</b>                                                       | <b>17.468.859,99</b> | <b>13.432.610,22</b> |
|                                                                                       |                      |                      |
| Gewinnvortrag aus dem Vorjahr                                                         | 57.866.709,43        | 59.692.008,23        |
|                                                                                       |                      |                      |
| Einstellung in andere Gewinnrücklagen                                                 | -2.500.000,00        | -10.000.000,00       |
|                                                                                       |                      |                      |
| <b>Konzernbilanzgewinn</b>                                                            | <b>72.835.569,42</b> | <b>63.124.618,45</b> |

BAYERISCHE GEWERBEBAU AKTIENGESELLSCHAFT  
GRASBRUNN

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS  
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

A. Allgemeine Angaben

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

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

B. Konsolidierungskreis und -methoden

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 umfasst neben der Bayerische Gewerbebau AG (Mutterunternehmen) insgesamt 13 Tochterunternehmen, die vollkonsolidiert werden und in dem nachfolgenden Beteiligungsspiegel aufgeführt sind.

Gegenüber dem Stichtag des Vorjahres ist das unmittelbare Tochterunternehmen BG Oktavian GmbH, Grasbrunn, aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden. Das Vermögen der BG Oktavian GmbH (übertragende Gesellschaft) wurde gemäß Verschmelzungsvertrag vom 23. Juni 2022 von der Bayerische Gewerbebau AG (alleinige Gesellschafterin und übernehmende Gesellschaft) mit Wirkung zum 1. Januar 2022 (Verschmelzungstichtag) übernommen. Auswirkungen durch die Änderung des Konsolidierungskreises auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns gegenüber dem Vorjahr sind dadurch nicht gegeben. Die Vergleichbarkeit ist gewahrt.

Gem. § 311 Abs. 1 HGB wurden im Vorjahr die Wertansätze für die im Konzern gehaltenen Anteile an der „Roman Mayr Haus“ Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH München, München, der Ludwig Beck am Rathauseck - Textilhaus Feldmeier AG, München, (jeweils mit Stichtag der Statusänderung zum 1. Januar 2021) aus den Posten der Beteiligungen und der Wertpapiere des Anlagevermögens in den gesonderten Posten der Beteiligungen an assoziierten Unternehmen umgegliedert und fortgeschrieben. Zu den weiteren Angaben zu diesen Unternehmen wird auf die diesem Konzernanhang nachgestellte Aufstellung zum Konsolidierungskreis und Konzernanteilsbesitz verwiesen.

Die Ermittlung und die Fortführung der Wertansätze sowie die Behandlung ermittelter Unterschiedsbeträge für gehaltene Beteiligungen an assoziierten Unternehmen erfolgt gem. § 312 HGB. Die Geschäfts- bzw. Konzerngeschäftsjahre der einzelnen assoziierten Unternehmen entsprechen dem Kalenderjahr. Die letzten aufgestellten Abschlüsse der einzelnen assoziierten Unternehmen erfolgten zum Stichtag dieses Konzernabschlusses. Stellt das assoziierte Unternehmen einen Konzernabschluss auf, wird für die Ermittlung und für die Fortführung der Wertansätze sowie die Behandlung ermittelter Unterschiedsbeträge für die gehaltene Beteiligung am assoziierten Unternehmen dieser zugrunde gelegt. Dies betrifft den von dem assoziierten Unternehmen Ludwig Beck am Rathauseck – Textilhaus Feldmeier AG aufgestellten Konzernabschlüsse nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS). Das Wahlrecht gem. § 312 Abs. 5 HGB der Anpassung abweichender Bewertungsmethoden in zugrunde gelegten Jahres- oder Konzernabschlüssen assoziierter Unternehmen gegenüber angewandten Bewertungsmethoden in diesem Konzernabschluss wurde nicht in Anspruch genommen. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird das auf assoziierte Beteiligungen insgesamt und saldiert entfallende Ergebnis unter einem gesonderten Posten ausgewiesen.

Nicht in den Konzernabschluss einbezogen werden die verbundenen Unternehmen SINAT GmbH & Co. Objekt Böblingen KG, München, und die Tiefkühlhaus Großmarkt München GbR, München. Eine Einbeziehung unterbleibt, da kein beherrschender Einfluss auf Ebene der Bayerische Gewerbebau AG besteht. Zu den weiteren Angaben zu diesen Unternehmen wird auf die diesem Konzernanhang nachgestellte Aufstellung zum Konsolidierungskreis und Konzernanteilsbesitz verwiesen.

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

Sofern Tochterunternehmen aufgrund unmittelbaren Anteilserwerbs durch das Mutterunternehmen und in den Geschäftsjahren vor dem 1. Januar 2010 im Konzernabschluss und damit vor Inkrafttreten der durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz geänderten Regelungen des HGB einbezogen waren, erfolgt die Kapitalkonsolidierung gem. § 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB (a.F.) unverändert in Fortschreibung und Fortführung der Buchwertmethode. Dabei erfolgt die Verrechnung mit dem Eigenkapital auf der Grundlage der Wertansätze zum Zeitpunkt der jeweiligen erstmaligen Einbeziehung der Tochterunternehmen in den Konzernabschluss.

Die Schuldenkonsolidierung erfolgt nach § 303 Abs. 1 HGB durch Eliminierung der Forderungen mit den entsprechenden Verbindlichkeiten zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen



Unternehmen. Eine Zwischengewinneliminierung gemäß § 304 Abs. 1 HGB auf konzerninterne Transaktionen war im Geschäftsjahr 2022 nicht notwendig.

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

### C. Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen gehaltenen Beteiligungen an assoziierten Unternehmen werden gem. § 311 Abs.1 HGB angesetzt und folgen im Wertansatz und der Behandlung von Unterschiedsbeträgen den Regelungen gem. § 312 HGB. Für den Zeitpunkt der erstmaligen Erfassung der assoziierten Unternehmen aufgrund Statuswechsel ergaben sich zwischen dem Wertansatz für die einzelne Beteiligung und dem anteiligen (Konzern-)Eigenkapital der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft insgesamt positive Unterschiedsbeträge

von TEUR 81.883 („Unterschiedsbeträge 1“). Der Betrag enthielt Geschäfts- oder Firmenwerte von TEUR 19.369 und passive (negative) Unterschiedsbeträge von TEUR 1.711 („Unterschiedsbeträge 2“). Zum Stichtag ergeben sich in Fortschreibung zwischen dem Wertansatz für die einzelne Beteiligung und dem anteiligen (Konzern-)Eigenkapital der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft insgesamt positive Unterschiedsbeträge von TEUR 85.587 („Unterschiedsbeträge 1“). Der Betrag enthält Geschäfts- oder Firmenwerte von TEUR 25.617 und passive (negative) Unterschiedsbeträge von TEUR 1.891 („Unterschiedsbeträge 2“). Enthaltene Geschäfts- oder Firmenwerte werden aufgrund der wertschöpfenden und werttreibenden Faktoren über eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 15 Jahren linear abgeschrieben.

Die Vermögensgegenstände in den weiteren Posten der Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten oder bei erwarteter dauernder Wertminderung mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

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 aktive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, sofern sie einen Aufwand in der Folgeperiode darstellen.

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 2,00 % sowie ein Rechnungszinssatz von 1,79 % p.a. verwendet. Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB beträgt EUR 68.478,00. 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 1,45 % 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.

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

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft Einnahmen vor dem Abschlussstichtag, sofern sie einen Ertrag in der Folgeperiode darstellen.

Aus unterschiedlichen handelsrechtlichen zu steuerlichen Wertansätzen ergibt sich zum Stichtag gem. § 274 HGB ein passiver Unterschiedsbetrag (zu versteuernde temporäre Differenz) für den Posten des Sachanlagevermögens sowie für den in der Steuerbilanz gebildeten und angesetzten Sonderposten mit Rücklageanteil (gem. § 6b EStG). Des Weiteren ergeben sich aktive Unterschiedsbeträge (abziehbare temporäre Differenzen) im Wesentlichen für den Posten der Pensions- und sonstigen Rückstellungen. Im Falle ausschließlich ermittelter und saldierter aktiver Steuerabgrenzungsbeträge auf Ebene der Einzelabschlüsse bei in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen wurde regelmäßig das Wahlrecht gem. § 274 Abs. 1 S. 2 HGB in Anspruch genommen und keine aktiven latenten Steuerabgrenzungsbeträge angesetzt. Der für die Ermittlung zugrunde gelegte Ertragssteuersatz (für Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag, Gewerbesteuer) beträgt rund 26 Prozent. Zum Stichtag ergeben sich ermittelte aktive Steuerabgrenzungsbeträge von TEUR 497 (Vorjahr TEUR 403) und passive latente Steuerabgrenzungsbeträge von TEUR 38.251 (Vorjahr TEUR 37.189). In Gegenrechnung ergibt sich zum Stichtag ein saldierter passiver Abgrenzungsbetrag von TEUR 37.754, 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 36.786. 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 968) aus latenter Steuerabgrenzung.

### D. Erläuterungen zu den Posten der Konzernbilanz

#### D.1. Entwicklung des Anlagevermögens

Die Entwicklung der in der Konzernbilanz ausgewiesenen Anlagepositionen im Geschäftsjahr ist in dem nachfolgenden Konzern-Anlagenspiegel dargestellt. Die Zugänge im Bereich des Sachanlagevermögens betreffen im Wesentlichen die Herstellkosten für ein

im Geschäftsjahr fertiggestelltes Bürogebäude mit Parkhaus in Köln, nachträgliche Herstellungskosten des im Jahr 2020 fertiggestellten Neubaus in Keferloh, eine umgebaute Halle mit Büro in Garching sowie weitere Umbaumaßnahmen in drei Objekten und den Neubau einer Halle in Gelsenkirchen und Kassel. Zudem wurden im Geschäftsjahr Grundstücksflächen in Flörsheim und Edingen-Neckarhausen erworben. Die Abgänge im Bereich des Sachanlagevermögens betreffen die Veräußerung eines Grundstücks in München sowie eines Objektes in Heppenheim im Geschäftsjahr.

In dem Posten Beteiligungen an assoziierten Unternehmen sind zum Stichtag Anschaffungskosten für den Erwerb von Aktien an einem Unternehmen in Höhe von TEUR 32.677 enthalten. Der aus dem Börsenkurs abgeleitete Wert dieses Bestandes an den Aktien des Unternehmens beträgt zum Stichtag rund TEUR 25.766 Die schwächere Börsenkursentwicklung aufgrund der momentanen wirtschaftlichen Gesamtentwicklung wird als nicht auf Dauer gesehen, es erfolgte daher keine Wertberichtigung der Ansätze.

#### D.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind, unverändert zum Vorjahr, innerhalb eines Jahres fällig. Die Forderungen gegen nicht konsolidierte verbundene Unternehmen beinhalten ausschließlich Forderungen aus dem laufenden Finanz- und Verrechnungsverkehr. Im Vorjahr waren Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 123 enthalten. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten unverändert zum Vorjahr keine Beträge mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten die zusätzlich im Geschäftsjahr und in Vorjahren erworbenen Anteile an insgesamt fünf geschlossenen Immobilienfonds (TEUR 102.261, Vorjahr TEUR 93.739). Im Vorjahr bestand ein durch wertmäßig entsprechende Verpfändung von Finanzanlagen besichertes Darlehen (TEUR 27.728) an einen fremden Dritten, das im Geschäftsjahr zurückgeführt wurde. In den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Beträge mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr enthalten.

#### D.3. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

#### D.4. Grundkapital und genehmigtes Kapital

Das Grundkapital des Mutterunternehmens beträgt EUR 17.880.000,00 und ist eingeteilt in 5.960.000 nennwertlose Stückaktien, wovon sich unverändert zum Vorjahr 182.078 Stück im Eigenbesitz der Bayerische Gewerbebau AG befinden. Der Nennwert der eigenen Anteile in Höhe von EUR 546.234,00 wird offen vom Grundkapital abgesetzt. Das Grundkapital ist voll eingezahlt. Die



Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien (5.777.922) hat sich im Geschäftsjahr 2022 sowie im Vorjahr nicht geändert.

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

D.5. Gewinnrücklagen

Die gesetzliche Rücklage beträgt unverändert zum Vorjahresstichtag TEUR 307. Aufgrund Beschluss der Hauptversammlung vom 07. Juli 2022 zur Ergebnisverwendung erfolgte eine Zuführung zu den anderen Gewinnrücklagen in Höhe von TEUR 2.500. Mit den Gewinnrücklagen ist ein Betrag in Höhe von TEUR 2.195 für eigene Anteile verrechnet.

D.8. Verbindlichkeiten

|                                                     | Gesamtbetrag | Restlaufzeit<br>bis 1 Jahr | Restlaufzeit<br>1 bis 5 Jahre | Restlaufzeit<br>über 5 Jahre |
|-----------------------------------------------------|--------------|----------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| in TEUR                                             |              |                            |                               |                              |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten        | 212.984      | 9.311                      | 182.666                       | 21.007                       |
| Vorjahr                                             | 189.387      | 51.058                     | 70.403                        | 67.926                       |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 4.761        | 4.007                      | 754                           | 0                            |
| Vorjahr                                             | 948          | 934                        | 14                            | 0                            |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 42.665       | 42.665                     | 0                             | 0                            |
| Vorjahr                                             | 64.599       | 64.599                     | 0                             | 0                            |
| Sonstige Verbindlichkeiten                          | 1.487        | 1.487                      | 0                             | 0                            |
| Vorjahr                                             | 1.010        | 1.010                      | 0                             | 0                            |
|                                                     | 261.897      | 57.470                     | 183.420                       | 21.007                       |
| Vorjahr                                             | 255.945      | 117.601                    | 70.417                        | 67.926                       |

Für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von TEUR 212.984 (Vorjahr TEUR 188.339) Grundpfandrechte bestellt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Verbindlichkeiten gegenüber dem Hauptaktionär in Höhe von TEUR 41.280 (Vorjahr TEUR 63.193).

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer TEUR 838 (Vorjahr Forderung TEUR 235) Verbindlichkeiten aus der Tilgungsabgrenzung TEUR 471 (Vorjahr TEUR 640) und kreditorische Debitoren TEUR 81 (Vorjahr TEUR 89).

D.6. Konzernbilanzgewinn

Der Konzernbilanzgewinn zum 31. Dezember 2022 in Höhe von TEUR 72.836 ergibt sich aus dem Konzernbilanzgewinn des Vorjahres (TEUR 63.125) abzüglich der von der Hauptversammlung beschlossenen Einstellung in andere Gewinnrücklagen (TEUR 2.500) und der beschlossenen Ausschüttung (TEUR 5.258) sowie dem Konzernjahresüberschuss des Geschäftsjahres (TEUR 17.469).

D.7. Rückstellungen

Die Rückstellung für Pensionen betreffen die Verpflichtungen der Gesellschaft gegenüber 121 Anspruchsberechtigten. Die Steuerrückstellungen berücksichtigen zum Stichtag im Wesentlichen Beträge aus laufenden Ertragsteuern. Im Bereich der sonstigen Rückstellungen wurden alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen berücksichtigt und vorsichtig bewertet. Im Wesentlichen werden Rückstellungen für noch zu erbringende Bau- und Instandhaltungsleistungen im Zusammenhang mit verkauften Kühltürmen (TEUR 2.621, Vorjahr TEUR 7.655), für ausstehende Rechnungen im Rahmen der Instandhaltung, Betriebskosten-Nachzahlungen, Jahresabschlusserstellung, Hauptversammlung, Archivierung (TEUR 5.524, Vorjahr TEUR 2.076) ausgewiesen. Weiterhin enthalten sind Rückstellungen für Personalkosten (TEUR 30, Vorjahr TEUR 20).

D.9. Passive latente Steuern

Die in den Konzernabschluss zum Stichtag aus den Einzelabschlüssen übernommenen passiven Steuerabgrenzungsbeträge ergeben sich aus passiven Unterschiedsbeträgen (zu versteuernden temporären Differenzen) gem. § 274 HGB für Sachanlagen sowie dem in der Steuerbilanz gebildeten und angesetzten Sonderposten mit Rücklageanteil (gem. § 6b EStG) von gesamt TEUR 35.586 (Vorjahr TEUR 34.462). Die latenten Steuern aus aktiven Unterschiedsbeträgen (abziehbare temporäre Differenzen) resultieren aus den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sowie den Rückstellungen mit TEUR 497 (Vorjahr TEUR 403).

Passive latente Steuern nach § 274 HGB ergeben sich ferner aus unterschiedlichen handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen und deren Folgebewertung für Grundstücke und Gebäude beim Mutterunternehmen aufgrund Wegfall des Beibehaltungswahlrechts von Sonderposten mit Rücklageanteilen (Änderung des § 298 HGB durch das Transparenz- und Publizitätsgesetz gem. Art. 54 EGHGB; TEUR 1.788, Vorjahr TEUR 1.851).

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

E. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

E.1. Umsatzerlöse

Die gesamten Umsatzerlöse (TEUR 36.294, Vorjahr TEUR 30.686) resultieren aus der Vermietung der Immobilien des Konzerns. Die deutliche Umsatzsteigerung ist wesentlich auf die nach dem Neubau erfolgte Vermietung des Objektes in Köln zurückzuführen. Positive Entwicklungen waren bei der BG Immo GmbH (TEUR 5.844, Vorjahr TEUR 5.202) und BG Gelsenkirchen GmbH (TEUR 5.158, Vorjahr TEUR 3.613) aufgrund von abgerechneten Betriebskosten, Mieterhöhungen und weiterer Reduzierung der Leerstände zu verzeichnen.

E.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen die Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf des unbebauten Grundstücks in München und des Objektes in Heppenheim (TEUR 5.322). Weiterhin ist in dieser Position der Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 1.273, Vorjahr TEUR 189) enthalten.

E.3. Materialaufwand

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen sind um TEUR 923 auf TEUR 16.774 gestiegen. Sie enthalten Aufwendungen für Instandhaltung, Umbauten für Mieter und Reparaturen, Betriebskosten, Erbbauzinsen, Grundsteuer und Versicherungsprämien. Die Betriebskosten (TEUR 9.499, Vorjahr TEUR 8.142) lagen deutlich über dem Vorjahresniveau. Die Instandhaltungsaufwendungen (TEUR 6.504, Vorjahr TEUR 7.083) sind hingegen im Zusammenhang mit fertiggestellten und teilweise auch verzögerten Umbaumaßnahmen deutlich gesunken.

E.4. Personalaufwand

Die Personalaufwendungen sind um TEUR 368 auf TEUR 755 deutlich angestiegen (Vorjahr 387 TEUR). Neben dem Anstieg der Pensionsrückstellungen ist dies im Wesentlichen darauf zurückzuführen,

dass die Bayerische Gewerbebau AG seit Beginn des Geschäftsjahres zwei Mitarbeiter beschäftigt.

E.5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten Aufwendungen, die nach den gesetzlichen Vorschriften nicht unter anderen Posten auszuweisen sind, darunter Aufwendungen für die Verwaltungskostenumlagen (TEUR 849, Vorjahr TEUR 1.045), Zuführungen zur Einzelwertberichtigung auf Forderungen (TEUR 818; Vorjahr TEUR 0), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 227, Vorjahr TEUR 216), Notar- und Gerichtskosten (TEUR 106, Vorjahr TEUR 74) und Nebenkosten des Geldverkehrs (TEUR 58, Vorjahr TEUR 232).

E.6. Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen betreffen die nicht konsolidierten verbundenen Unternehmen Tiefkühlhaus Großmarkt München GbR, München, und SINAT GmbH & Co. Objekt Böblingen KG, München. Weitere Erträge entfallen auf die über die Bayerische Gewerbebau AG und eine Tochtergesellschaft gehaltenen Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds sowie die gehaltene Beteiligung an einer Immobilienverwaltungsgesellschaft. Im Vorjahr erfolgte eine Sonderausschüttung aufgrund von Verkäufen aus einer der gehaltenen Immobilienfondsbeteiligungen. Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens betreffen das verbundene Unternehmen SINAT GmbH & Co. Objekt Böblingen KG, München.

E.7. Zinsergebnis

Die Zinserträge resultieren überwiegend aus der Gewährung eines Darlehens an einen fremden Dritten (TEUR 86, Vorjahr TEUR 296).

Die Zinsaufwendungen betreffen im Wesentlichen Zinsen für Bankdarlehen (TEUR 2.880, Vorjahr TEUR 2.230) sowie mit TEUR 53 (Vorjahr TEUR 65) Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung.

E.8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag Ertrag / Aufwand aus latenten Steuern

Der Posten enthält im Wesentlichen den Ertragsteueraufwand für das Geschäftsjahr 2022.

Der Posten Aufwendungen / Erträge aus latenten Steuern ergibt sich aus den ergebniswirksamen Veränderungen des Bilanzpostens der passiven latenten Steuern gegenüber dem Vorjahresstichtag.

F. Sonstige Angaben

F.1. Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung erläutert die Konzernzahlungsströme ge-

trennt nach Mittelzuflüssen und -abflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit, aus der Investitionstätigkeit und aus der Finanzierungstätigkeit. Der in der Kapitalflussrechnung ausgewiesene Finanzmittelbestand in Höhe von TEUR 3.035 (Vorjahr TEUR 2.683) entspricht den in der Bilanz ausgewiesenen Guthaben und Inanspruchnahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten im Rahmen eines Kontokorrent.

F.2. Eigenkapitalspiegel

Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2022 TEUR 298.248 (Vorjahr TEUR 286.038).

F.3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aufgrund von Erbbauszinsverpflichtungen in Höhe von TEUR 89 im Geschäftsjahr 2023. Für die Geschäftsjahre 2024 und 2025 wird, ohne Berücksichtigung der Indexierung, mit Verpflichtungen in Höhe von jährlich TEUR 30 gerechnet. Für die Gesamtlaufzeit der Erbbaurechtsverträge wird nach heutigem Stand ein Betrag von TEUR 2.742 (Vorjahr TEUR 2.830) anfallen. Ferner bestehen Verpflichtungen aufgrund der Anmietung von Grundstücksflächen bis zum 31. Dezember 2023 von TEUR 14. Zum Stichtag bestanden weiterhin sonstige finanzielle Verpflichtungen aus der Verpflichtung zum Kauf von GmbH-Geschäftsanteilen in Höhe von TEUR 22.237. Die Verpflichtungen haben eine Laufzeit von ein bis fünf Jahren mit einem Betrag in Höhe von TEUR 13.169 und von über fünf Jahren mit einem Betrag in Höhe von TEUR 9.068.

Des Weiteren besteht zum Stichtag ein Bestellobligo für Investitionen in Höhe von TEUR 3.779 (Vorjahr TEUR 11.549).

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

F.4. Ergebnisverwendung

Im Jahr 2022 wurden gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 7. Juli 2022 aus dem Bilanzgewinn der Bayerische Gewerbebau AG für das Geschäftsjahr 2021 insgesamt TEUR 5.258 ausgeschüttet. Dies entspricht einer Dividende von EUR 0,91 je Aktie.

Vorstand und Aufsichtsrat der Bayerische Gewerbebau AG werden den Aktionären auf der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vorschlagen, aus dem Bilanzgewinn der Bayerische Gewerbebau AG für das Geschäftsjahr 2022 eine Dividende in Höhe von EUR 0,93 je Aktie (insgesamt TEUR 5.373) auszuschütten, TEUR 10.000 in die Gewinnrücklagen einzustellen und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.

F.5.Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Alleiniger Vorstand der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2022 war Herr Dr. Wolfgang Kasper.  
Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr Herr Thies Eggers (Vorsitzender), Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, Herr Dr. Theodor Waigel (stv. Vorsitzender), Rechtsanwalt, und Frau Sabine Doblinger, Kauffrau.

F.6. Bezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Vorstandes betrugen im Geschäftsjahr TEUR 161. Die Gesamtvergütung des Aufsichtsrats betrug TEUR 42. An frühere Vorstandsmitglieder oder deren Hinterbliebene wurden TEUR 92 an Pensionen gezahlt. Ferner sind Rückstellungen für laufende Pensionen für frühere Vorstandsmitglieder in Höhe von TEUR 716 gebildet.

F.7. Zahl der Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr wurden zwei Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr: 0).

F.8. Honorar des Abschlussprüfers

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

F.9. Konzernverhältnisse / Konzernabschluss

Die Bayerische Gewerbebau AG ist ein Tochterunternehmen der Doblinger Beteiligung GmbH, München. Der freiwillig 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 Unternehmensregister zur Offenlegung eingereicht wird.

F.10. Nachtragsbericht

Die Bayerische Gewerbebau AG hat am 18. April 2023 zwei notarielle Kaufverträge für den Erwerb weiterer GmbH-Geschäftsanteile an der Roman Mayr-Haus Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH abgeschlossen. Der Kaufpreis beträgt TEUR 10.100.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

Grasbrunn, den 25. April 2023

Der Vorstand

Angaben und Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31. Dezember 2022

| Name, Sitz | Anteil<br>in % | Nennkapital bzw.<br>feste Einlage<br>TEUR | Eigenkapital<br>zum 31.12.2022<br>TEUR | Jahresergebnis<br>2022<br>TEUR |
|------------|----------------|-------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------|
|------------|----------------|-------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------|

Verbundene Unternehmen

In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen,  
deren Anteile das Mutterunternehmen unmittelbar hält

|                                                            |       |       |  |  |
|------------------------------------------------------------|-------|-------|--|--|
| BG Alvearium GmbH & Co. KG, Grasbrunn                      | 100,0 | 1.000 |  |  |
| BG Beteiligung GmbH, Grasbrunn                             | 100,0 | 100   |  |  |
| BG Europaallee GmbH, Grasbrunn                             | 100,0 | 1.000 |  |  |
| BG Europark GmbH & Co. KG, Grasbrunn                       | 100,0 | 500   |  |  |
| BG Gelsenkirchen GmbH, Grasbrunn                           | 100,0 | 1.000 |  |  |
| BG Grund GmbH, Grasbrunn                                   | 100,0 | 5.000 |  |  |
| BG Heppenheim Grundstücks GmbH, Grasbrunn                  | 100,0 | 1.000 |  |  |
| BG Immo GmbH, Grasbrunn                                    | 100,0 | 500   |  |  |
| BG Lilienthalallee GmbH, Grasbrunn                         | 100,0 | 1.000 |  |  |
| BG Neues Ufer GmbH GmbH, Grasbrunn                         | 100,0 | 1.500 |  |  |
| BG Tamm GmbH, Grasbrunn                                    | 100,0 | 500   |  |  |
| BG Verwaltung GmbH, Grasbrunn                              | 100,0 | 26    |  |  |
| Garching Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Grasbrunn | 100,0 | 26    |  |  |

Assoziierte Unternehmen, deren Anteile  
das Mutterunternehmen unmittelbar hält

|                                                                |      |     |  |  |
|----------------------------------------------------------------|------|-----|--|--|
| Roman Mayr-Haus Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH, München | 29,9 | 884 |  |  |
|----------------------------------------------------------------|------|-----|--|--|

Assoziierte Unternehmen, deren Anteile  
das Mutterunternehmen unmittelbar hält

|                                                              |                       |       |  |  |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|-------|--|--|
| Ludwig Beck am Rathauseck - Textilhaus Feldmeier AG, München | 25,5 <sup>1) 2)</sup> | 9.446 |  |  |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|-------|--|--|

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

|                                                   |                    |     |       |       |
|---------------------------------------------------|--------------------|-----|-------|-------|
| SINAT GmbH & Co. Objekt Böblingen KG, München     | 90,0 <sup>3)</sup> | 25  | 1.880 | 4.765 |
| Tiefkühlhaus Großmarkt München GbR (TGM), München | 26,0 <sup>4)</sup> | 511 | 2.353 | 446   |

Ergänzende Angaben

- <sup>1)</sup> Anteilsquote, die die BG Heppenheim Grundstücks GmbH hält: 24%.
- <sup>2)</sup> 1,5% werden unmittelbar von der Bayerische Gewerbebau AG gehalten.
- <sup>3)</sup> 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.
- <sup>4)</sup> Anteilsquote, die die BG Verwaltung GmbH hält.



## Entwicklung des Konzernanlagevermögens im Geschäftsjahr 2022

|                                                    | Anschaffungs-/Herstellungskosten |                      |                     |                  |                       | Aufgelaufene Abschreibungen |                     |                   |                      | Nettobuchwert         |                       |
|----------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------|---------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                    | 1. Jan. 2022<br>EUR              | Zugänge<br>EUR       | Abgänge<br>EUR      | Umbuchung<br>EUR | 31. Dez. 2022<br>EUR  | 1. Jan. 2022<br>EUR         | Zugänge<br>EUR      | Abgänge<br>EUR    | 31. Dez. 2022<br>EUR | 31. Dez. 2022<br>EUR  | 31. Dez. 2021<br>EUR  |
| <b>SACHANLAGEN</b>                                 |                                  |                      |                     |                  |                       |                             |                     |                   |                      |                       |                       |
| Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten  |                                  |                      |                     |                  |                       |                             |                     |                   |                      |                       |                       |
| einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 373.362.589,23                   | 12.743.541,60        | 3.407.818,50        | 57.246.735,76    | 439.945.048,09        | 63.220.189,34               | 8.073.653,92        | 882.930,73        | 70.410.912,53        | 369.534.135,56        | 310.142.399,89        |
| Technische Anlagen und Maschinen                   | 41.494,53                        | 0,00                 | 0,00                | 0,00             | 41.494,53             | 41.494,53                   | 0,00                | 0,00              | 41.494,53            | 0,00                  | 0,00                  |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 593.436,61                       | 39.569,89            | 0,00                | 0,00             | 633.006,50            | 391.113,13                  | 48.530,36           | 0,00              | 439.643,49           | 193.363,01            | 202.323,48            |
| Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau          | 70.520.445,90                    | 1.629.057,05         | 0,00                | -57.246.735,76   | 14.902.767,19         | 0,00                        | 0,00                | 0,00              | 0,00                 | 14.902.767,19         | 70.520.445,90         |
|                                                    | <b>444.517.966,27</b>            | <b>14.412.168,54</b> | <b>3.407.818,50</b> | <b>0,00</b>      | <b>455.522.316,31</b> | <b>63.652.797,00</b>        | <b>8.122.184,28</b> | <b>882.930,73</b> | <b>70.892.050,55</b> | <b>384.630.265,76</b> | <b>380.865.169,27</b> |
| <b>FINANZANLAGEN</b>                               |                                  |                      |                     |                  |                       |                             |                     |                   |                      |                       |                       |
| Anteile an verbundenen Unternehmen                 | 1.393.925,63                     | 116.144,51           | 122.294,00          | 0,00             | 1.387.776,14          | 0,00                        | 0,00                | 0,00              | 0,00                 | 1.387.776,14          | 1.393.925,63          |
| Ausleihungen an verbundene Unternehmen             | 7.000.000,00                     | 0,00                 | 0,00                | 0,00             | 7.000.000,00          | 0,00                        | 0,00                | 0,00              | 0,00                 | 7.000.000,00          | 7.000.000,00          |
| Beteiligungen an assoziierten Unternehmen          | 96.306.641,90                    | 29.484.183,77        | 1.481.233,54        | 0,00             | 124.309.592,12        | 0,00                        | 0,00                | 0,00              | 0,00                 | 124.309.592,12        | 96.306.641,90         |
|                                                    | <b>104.700.567,53</b>            | <b>29.600.328,28</b> | <b>1.603.527,54</b> | <b>0,00</b>      | <b>132.697.368,26</b> | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>          | <b>132.697.368,26</b> | <b>104.700.567,53</b> |
|                                                    |                                  |                      |                     |                  |                       |                             |                     |                   |                      |                       |                       |
|                                                    | <b>549.218.533,80</b>            | <b>44.012.496,82</b> | <b>5.011.346,04</b> | <b>0,00</b>      | <b>588.219.684,57</b> | <b>63.652.797,00</b>        | <b>8.122.184,28</b> | <b>882.930,73</b> | <b>70.892.050,55</b> | <b>517.327.634,02</b> | <b>485.565.736,80</b> |

## Konzern - Kapitalflussrechnung

|                                                                                                                                                                                   | 2022<br>TEUR   | 2021<br>TEUR   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Konzern - Periodenergebnis                                                                                                                                                        | 17.469         | 13.433         |
| + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens                                                                                                                              | 8.122          | 6.834          |
| + / - Zunahme / Abnahme der Rückstellungen                                                                                                                                        | -2.819         | -2.943         |
| + / - Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge                                                                                                                          | 1.138          | -441           |
| - / + Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | 24.616         | 19.114         |
| + / - Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind       | -17.218        | -39.087        |
| - / + Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens                                                                                                        | -5.322         | -1.174         |
| + / - Zinsaufwendungen / Zinserträge                                                                                                                                              | 3.058          | 2.494          |
| - Sonstige Beteiligungserträge                                                                                                                                                    | -10.189        | -10.889        |
| + Ergebnis aus assoziierten Unternehmen                                                                                                                                           | 933            | 631            |
| + / - Ertragsteueraufwand / -ertrag                                                                                                                                               | 5.351          | 3.403          |
| - / + Ertragsteuerzahlungen                                                                                                                                                       | -4.773         | -3.223         |
| = <b>Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>                                                                                                                           | <b>20.366</b>  | <b>-11.848</b> |
| + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens                                                                                                              | 7.847          | 1.974          |
| + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens                                                                                                            | 122            | 1.415          |
| - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen                                                                                                                        | -14.412        | -62.343        |
| - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen                                                                                                                      | -28.820        | -1.550         |
| + Erhaltene Zinsen                                                                                                                                                                | 41             | 38             |
| = <b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>                                                                                                                                  | <b>-35.222</b> | <b>-60.466</b> |
| - Dividendenausschüttung                                                                                                                                                          | -5.258         | -5.085         |
| - Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten                                                                                                                                 | -5.638         | -4.087         |
| + Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten                                                                                                                                | 29.235         | 87.458         |
| - gezahlte Zinsen                                                                                                                                                                 | -3.132         | -2.763         |
| = <b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>                                                                                                                                 | <b>15.207</b>  | <b>75.523</b>  |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes                                                                                                                          | 352            | 3.208          |
| + Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres                                                                                                                               | 2.683          | -525           |
| = <b>Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres</b>                                                                                                                          | <b>3.035</b>   | <b>2.683</b>   |
| Davon frei verfügbarer Finanzmittelbestand                                                                                                                                        | 3.035          | 2.683          |

## Konzern - Eigenkapitalspiegel

|                            | 31.12.2020 /<br>1.01.2021 | Aus-<br>schüttung | Einstellung<br>in Gewinn-<br>rücklagen | Konzern-<br>Jahres-<br>überschuss | 31.12.2021     |
|----------------------------|---------------------------|-------------------|----------------------------------------|-----------------------------------|----------------|
| TEUR                       |                           |                   |                                        |                                   |                |
| Gezeichnetes Kapital       | 17.880                    | 0                 | 0                                      | 0                                 | 17.880         |
| Nennbetrag eigener Anteile | -546                      | 0                 | 0                                      | 0                                 | -546           |
| Ausgegebenes Kapital       | 17.334                    | 0                 | 0                                      | 0                                 | 17.334         |
| Kapitalrücklagen           | 9.118                     | 0                 | 0                                      | 0                                 | 9.118          |
| Gewinnrücklagen            | 212.913                   | 0                 | 10.000                                 | 0                                 | 222.913        |
| Bilanzgewinn               | 64.777                    | (5.085)           | (10.000)                               | 13.433                            | 63.125         |
| <b>Eigenkapital</b>        | <b>304.141</b>            | <b>(5.085)</b>    | <b>0</b>                               | <b>13.433</b>                     | <b>312.489</b> |

|                            | 31.12.2021 /<br>1.01.2022 | Aus-<br>schüttung | Einstellung<br>in Gewinn-<br>rücklagen | Konzern-<br>Jahres-<br>überschuss | 31.12.2022     |
|----------------------------|---------------------------|-------------------|----------------------------------------|-----------------------------------|----------------|
| TEUR                       |                           |                   |                                        |                                   |                |
| Gezeichnetes Kapital       | 17.880                    | 0                 | 0                                      | 0                                 | 17.880         |
| Nennbetrag eigener Anteile | -546                      | 0                 | 0                                      | 0                                 | -546           |
| Ausgegebenes Kapital       | 17.334                    | 0                 | 0                                      | 0                                 | 17.334         |
| Kapitalrücklagen           | 9.118                     | 0                 | 0                                      | 0                                 | 9.118          |
| Gewinnrücklagen            | 222.913                   | 0                 | 2.500                                  | 0                                 | 225.413        |
| Bilanzgewinn               | 63.125                    | (5.258)           | (2.500)                                | 17.469                            | 72.836         |
| <b>Eigenkapital</b>        | <b>312.489</b>            | <b>(5.258)</b>    | <b>0</b>                               | <b>17.469</b>                     | <b>324.700</b> |



## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Bayerische Gewerbebau AG, Grasbrunn

### Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Bayerische Gewerbebau AG, Grasbrunn, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Bayerische Gewerbebau AG, Grasbrunn, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

### Grundlage für die Prüfungsurteile

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

lage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen. Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

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

### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den

bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unter-

nehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, den 25. April 2023

Rödl & Partner GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

|                                          |                               |
|------------------------------------------|-------------------------------|
| Prof. Dr. Bömelburg<br>Wirtschaftsprüfer | Danesitz<br>Wirtschaftsprüfer |
|------------------------------------------|-------------------------------|





Verwaltungsgebäude in Köln-Heumar, Foyer

Vorschlag über die Gewinnverwendung  
aufgrund des Jahresabschlusses 2022  
der Bayerische Gewerbebau AG

Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen,  
den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 von  
wie folgt zu verwenden:

|     |               |
|-----|---------------|
| EUR | 20.328.182,57 |
|-----|---------------|

- |                                                                                                                                       |     |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------|
| 1. Ausschüttung einer Dividende von<br>EUR 0,93 je dividendenberechtigter Stückaktie<br>(5.777.922 dividendenberechtigte Stückaktien) | EUR | 5.373.467,46  |
| 2. Einstellung in andere Gewinnrücklagen                                                                                              | EUR | 10.000.000,00 |
| 3. Vortrag auf neue Rechnung                                                                                                          | EUR | 4.954.715,11  |

Der Gewinnverwendungsvorschlag berücksichtigt die von der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar gehaltenen 182.078 Stück eigenen Aktien (Stand: 31. März 2023), die gemäß § 71b AktG nicht dividendenberechtigt sind. Bis zur Hauptversammlung kann sich durch den weiteren Erwerb eigener Aktien oder die Veräußerung eigener Aktien die Zahl der dividendenberechtigten Aktien vermindern oder erhöhen. In diesem Fall wird bei unveränderter Ausschüttung von EUR 0,93 je dividendenberechtigter Stückaktie der Hauptversammlung ein entsprechend angepasster Beschlussvorschlag über die Gewinnverwendung unterbreitet werden.

Die Dividende ist am dritten Werktag nach der ordentlichen Hauptversammlung 2023 zahlbar.

Grasbrunn, 24. April 2023

Dr. Wolfgang Kasper  
Vorstand





Logistikgebäude in Gelsenkirchen

Design:  
DIEGO Communications, München

Druck:  
Fuchs Druck, Miesbach