



BAYERISCHE GEWERBEBAU AG

GRASBRUNN

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022
und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

BAYERISCHE GEWERBEBAU AG

GRASBRUNN

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

	31. Dez. 2022 EUR	31. Dez. 2021 EUR	P A S S I V A	31. Dez. 2022 EUR	31. Dez. 2021 EUR
A K T I V A					
<u>ANLAGEVERMÖGEN</u>			<u>EIGENKAPITAL</u>		
Sachanlagen			Gezeichnetes Kapital	17.880.000,00	17.880.000,00
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	118.587.439,34	53.738.230,36	Nennbetrag eigener Anteile	-546.234,00	-546.234,00
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	183.106,00	173.833,00	Ausgegebenes Kapital	17.333.766,00	17.333.766,00
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	7.000.074,85	63.554.184,06	Kapitalrücklagen	9.118.099,30	9.118.099,30
	125.770.620,19	117.466.247,42	Gesetzliche Rücklage	306.775,13	306.775,13
			Anderer Gewinnrücklagen	245.446.234,00	242.946.234,00
Finanzanlagen	63.932.876,97	62.346.531,78		245.753.009,13	243.253.009,13
Anteile an verbundenen Unternehmen	94.673.776,66	766.184,72	Bilanzgewinn	20.328.182,57	11.670.698,14
Beteiligungen	158.606.653,63	63.112.716,50		292.533.057,00	281.375.572,57
	284.377.273,82	180.578.963,92	<u>RÜCKSTELLUNGEN</u>		
			Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.882.882,00	2.799.641,00
<u>UMLAUFVERMÖGEN</u>			Steuerrückstellungen	1.780.769,00	1.461.337,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.310.488,04	163.828,34	Sonstige Rückstellungen	2.907.232,78	7.242.425,13
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	158.007.165,22	216.490.437,47		7.570.883,78	11.503.403,13
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	13.944.103,98	40.902.305,26	<u>VERBINDLICHKEITEN</u>		
Sonstige Vermögensgegenstände	173.261.757,24	257.556.571,07	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.880.816,41	47.798.690,94
	1.158.820,13	529.144,89	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.182.795,13	341.438,98
Guthaben bei Kreditinstituten	174.420.577,37	258.085.715,76	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	51.636.190,47	63.523.250,30
			- davon aus Steuern: EUR 846.915,13	865.027,52	55.419,51
			- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 2.225,52		
			(Vorjahr: EUR 1.150,05)		
			(Vorjahr: EUR 4.730,31)		
				123.564.829,53	111.718.799,73
	458.797.851,19	438.664.679,68	<u>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</u>	39.880,88	8.004,25
			<u>PASSIVE LATENTE STEUERN</u>	34.089.200,00	34.058.900,00
				458.797.851,19	438.664.679,68

Grasbrunn, 24. April 2023



Dr. Wolfgang Kasper
Vorstand

BAYERISCHE GEWERBEBAU AG

GRASBRUNN

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Umsatzerlöse	8.313.526,57	5.834.842,11
Sonstige betriebliche Erträge	12.426.972,75	1.972.715,07
Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-4.647.609,58	-4.934.538,81
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	-2.242.740,55	-989.033,44
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-939.594,56	-2.765.290,59
Erträge aus Beteiligungen	6.597.088,16	7.463.997,71
- davon aus verbundenen Unternehmen: 4.836.345,19 EUR (Vorjahr: EUR 7.045.406,38)		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.477.340,71	1.790.596,72
- davon aus verbundenen Unternehmen: 1.391.427,52 EUR (Vorjahr: EUR 1.489.162,72)		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.291.330,19	-565.099,69
- davon aus der Aufzinsung der Rückstellungen: -52.985,00 EUR (Vorjahr: EUR -64.756,00)		
- davon an verbundene Unternehmen: -491.624,67 EUR (Vorjahr: EUR -301.153,48)		
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.492.891,17	-738.029,47
Ertrag / Aufwand (-) aus latenten Steuern	-1.030.300,00	-246.500,00
<u>Ergebnis nach Steuern</u>	<u>16.415.393,45</u>	<u>6.436.338,51</u>
<u>Jahresüberschuss</u>	<u>16.415.393,45</u>	<u>6.436.338,51</u>
Gewinnvortrag	6.412.789,12	15.234.359,63
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	-2.500.000,00	-10.000.000,00
<u>Bilanzgewinn</u>	<u>20.328.182,57</u>	<u>11.670.698,14</u>

BAYERISCHE GEWERBEBAU AG

GRASBRUNN

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

A. Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft ist unter der Firma Bayerische Gewerbebau AG mit Sitz in Grasbrunn im Handelsregister B des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 100971 eingetragen.

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

Die BG Oktavian GmbH mit Sitz in Grasbrunn, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 209942, wurde aufgrund Verschmelzungsvertrag vom 23. Juni 2022 rückwirkend mit Ablauf des 31. Dezember 2021 auf die Bayerische Gewerbebau AG verschmolzen. Das Stammkapital der Gesellschaft betrug 500.000,00 EUR. Die Bayerische Gewerbebau AG war alleinige Gesellschafterin der BG Oktavian GmbH. Der Verschmelzung wurde die festgestellte Bilanz zum 31. Dezember 2021 zu Grunde gelegt. Aufgrund der Verschmelzung der BG Oktavian GmbH ist die Vermögenslage nur eingeschränkt mit dem Vorjahr vergleichbar. Im Rahmen der Verschmelzung wurden Beteiligungen in Höhe von TEUR 64.972 auf die Gesellschaft übertragen. Gegenläufig wirkte die Verrechnung von Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 60.238 mit den entsprechenden Verbindlichkeiten.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert. Zinsen für Fremdkapital werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Bei Vermögensgegenständen, deren Nutzung zeitlich begrenzt ist, erfolgen planmäßige und lineare Abschreibungen. Die Abschreibungen für Kühlhausanlagen erfolgen unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 46 Jahren. Anderen Gebäuden, Gebäudebestandteilen und Außenanlagen wird eine wirtschaftliche Nutzungsdauer von 10 bis 50 Jahren unterstellt. Um den besonderen Werteverlauf zu berücksichtigen, sieht der Abschreibungsplan eine teilweise beginnende degressive Abschreibung vor. Ergibt sich im späteren Verlauf aus der Fortführung einer linearen Abschreibung auf den Restbuchwert ein höherer Betrag gegenüber der degressiven Abschreibung, folgt der Abschreibungsplan dann einem linearen Verlauf. Technische Anlagen und Maschinen unterliegen regelmäßig einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 15 bis 20 Jahren. Bei den Vermögensgegenständen der Betriebs- und Geschäftsausstattung wird eine Nutzungsdauer von bis zu zehn Jahren herangezogen. Im Falle dauernder Wertminderung bei Vermögensgegenständen erfolgen außerplanmäßige Abschreibungen, um diese mit dem niedrigeren Wert anzusetzen, der ihnen am Abschlussstichtag beizulegen ist.

Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu Anschaffungskosten oder im Falle von erwarteter dauernder Wertminderung mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Bei gehaltenen Beteiligungen an Personengesellschaften erfolgt dies unter Berücksichtigung von Kapitalveränderungen (Kapitalrückzahlungen/Entnahmen oder Kapitalzuführungen/Einlagen).

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und andere Gegenstände des Umlaufvermögens werden mit dem Nennwert oder mit dem am Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Bei zweifelhaften oder mit erkennbaren Risiken behafteten Forderungen werden Einzelwertberichtigungen vorgenommen.

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

Die in der Bilanz ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen werden zum Stichtag gem. § 253 Abs. 2 HGB bewertet und angesetzt. Der Erfüllungsbetrag wird nach versicherungsmathematischen Methoden unter Anwendung des Projected-Unit-Credit-Verfahrens (PUC) ermittelt. Hierzu werden als biometrische Rechnungsgrundlagen die Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2018 G), ein Rentenanpassungstrend von 2,0 % 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.

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 Sach- und Finanzanlagevermögens sowie für den in der Steuerbilanz gebildeten und angesetzten Sonderposten mit Rücklageanteil (gem. § 6b EStG). Des Weiteren ergeben sich aktive Unterschiedsbeträge (abziehbare temporäre Differenzen) für den Posten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, der sonstigen Vermögensgegenstände und der Pensions- und sonstigen Rückstellungen. Der für die Ermittlung zugrunde gelegte Ertragssteuersatz (für Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag, Gewerbesteuer) beträgt rund 26 Prozent. Zum Stichtag ergeben sich ermittelte aktive Steuerabgrenzungsbeträge von TEUR 496 (Vorjahr TEUR 403) und passive latente Steuerabgrenzungsbeträge von TEUR 35.586 (Vorjahr TEUR 34.462). In Gegenrechnung ergibt sich zum Stichtag ein saldierter passiver Abgrenzungsbetrag von TEUR 35.089, 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 34.059. In der Ergebnisrechnung für das Geschäftsjahr wird der Zugang 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 1.030) aus latenter Steuerabgrenzung.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr ist in dem diesem Anhang nachgestellten Anlagespiegel dargestellt. Die Zugänge im Bereich des Sachanlagevermögens betreffen die Herstellkosten für ein im Geschäftsjahr fertiggestelltes Bürogebäude mit Parkhaus in Köln, nachträgliche Herstellkosten des im Jahr 2020 fertiggestellten Neubaus in Keferloh, eine umgebaute Halle mit Büro in Garching sowie die Herstellkosten einer neuen Logistikhalle in Kassel. Dazu sind Herstellkosten weiterer Umbaumaßnahmen in zwei Objekten enthalten. 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.

Zu den im Finanzanlagevermögen ausgewiesenen Anteilen an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen wird auf den nachfolgenden Beteiligungsspiegel verwiesen.

Die Zugänge der Anteile an verbundenen Unternehmen sind auf die Gewinnzuweisung einer Tochtergesellschaft und die Neugründung einer Tochtergesellschaft (BG Grund GmbH) zurückzuführen.

In den Zugängen im Bereich der Beteiligungen ist im Zuge der Verschmelzung der BG Oktavian GmbH auf die Bayerische Gewerbebau AG die von der übertragenden Gesellschaft gehaltene Beteiligung enthalten. Des Weiteren sind hier die von der Gesellschaft gehaltenen Anteile an einem Unternehmen ausgewiesen.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten einen Betrag in Höhe von TEUR 100 (Vorjahr TEUR 0) aus Lieferungen und Leistungen sowie Beträge in Höhe von TEUR 18.296 (Vorjahr TEUR 18.921) aus laufendem Finanz- und Verrechnungsverkehr und einen Betrag aus verzinslichen Darlehensforderungen in Höhe von TEUR 139.611 (Vorjahr TEUR 197.569). Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen haben eine Laufzeit von unter einem Jahr in Höhe von TEUR 121.507 (Vorjahr TEUR 32.629) und eine Laufzeit von ein bis fünf Jahren in Höhe von TEUR 36.500 (Vorjahr TEUR 183.861).

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten erworbene Anteile an insgesamt vier geschlossenen Immobilienfonds (TEUR 10.252; Vorjahr TEUR 9.651). In den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Beträge mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr enthalten.

3. Grundkapital und genehmigtes Kapital

Das Grundkapital beträgt EUR 17.880.000,00 und ist eingeteilt in 5.960.000 nennwertlose Stückaktien, wovon sich 182.078 Stück im Eigenbesitz der Bayerische Gewerbebau AG befinden. Der Nennwert der eigenen Anteile in Höhe von EUR 546.234,00 wird offen vom Grundkapital abgesetzt. Das Grundkapital ist voll eingezahlt. Jede Aktie gewährt eine Stimme.

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

4. Gewinnrücklagen

Die gesetzliche Rücklage beträgt unverändert zum Vorjahresstichtag TEUR 307. Aufgrund Beschluss der Hauptversammlung vom 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.

5. Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2022 in Höhe von TEUR 20.328 ergibt sich aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres (TEUR 11.671) abzüglich der von der Hauptversammlung beschlossenen Ausschüttung (TEUR 5.258), der Einstellung in andere Gewinnrücklagen (TEUR 2.500) und zuzüglich des Jahresüberschusses 2022 TEUR 16.415 (Vorjahr TEUR 6.436). Hierin enthalten ist ein Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 3.913 (Vorjahr TEUR 5.234).

6. Rückstellungen

Die Rückstellung für Pensionen betreffen die Verpflichtungen der Gesellschaft gegenüber 121 Anspruchsberechtigten. Die Steuerrückstellungen berücksichtigen zum Stichtag Beträge aus laufenden Ertragsteuern (TEUR 584; Vorjahr TEUR 1.461). Im Bereich der sonstigen Rückstellungen wurden alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt und vorsichtig bewertet. Im Wesentlichen werden Rückstellungen für noch zu erbringende Bau- und Instandhaltungsleistungen im Zusammenhang mit verkauften Kühlhäusern (TEUR 1.021; Vorjahr TEUR 5.870) sowie Beträge für ausstehende Kosten im Rahmen der Instandhaltung, Betriebskosten-Nachzahlungen, Jahresabschlusserstellung, Hauptversammlung und Archivierung ausgewiesen. (TEUR 1.856; Vorjahr TEUR 1.353). Die Rückstellungen für Personal betreffen im Wesentlichen Prämienzahlungen für das Geschäftsjahr. (TEUR 30; Vorjahr TEUR 20).

7. Verbindlichkeiten

in TEUR	Gesamtbetrag	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.881	2.945	57.629	6.307
Vorjahr	(47.799)	40.243	994	6.562)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.183	3.449	734	0
Vorjahr	(341)	337	4	0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	51.636	51.636	0	0
Vorjahr	(63.523)	63.523	0	0)
Sonstige Verbindlichkeiten	856	856	0	0
Vorjahr	(56)	56	0	0)
	122.994	58.324	58.363	6.307
Vorjahr	(111.719)	104.159	998	6.562)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe durch Grundpfandrechte gesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten Beträge aus Lieferungen und Leistungen TEUR 747 (Vorjahr TEUR 448) sowie Beträge in Höhe von TEUR 9.785 (Vorjahr TEUR 205) aus laufendem Finanz- und Verrechnungsverkehr und einen Betrag in Höhe von TEUR 41.104 (Vorjahr TEUR 62.870) gegenüber der Muttergesellschaft aus laufendem Finanz- und Verrechnungsverkehr.

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Die gesamten Umsatzerlöse (TEUR 8.314; Vorjahr TEUR 5.835) resultieren aus der Vermietung der Immobilien der Gesellschaft. Die Umsatzerlöse werden ausschließlich im Inland erzielt. Die deutliche Umsatzsteigerung ist auf die erfolgte Neuvermietung nach einem umfassenden Umbau des Objektes in Garching, welche im Vorjahr nur anteilig in den Umsatzerlösen enthalten war, und die Vermietung des Neubaus in Köln zurückzuführen.

2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen den außerordentlichen Ertrag im Zuge der Verschmelzung der BG Oktavian GmbH auf die Bayerische Gewerbebau AG (TEUR 5.660). Zudem sind die Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf des unbebauten Grundstücks in München und des Objektes in Heppenheim in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen (TEUR 5.322) sowie der Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 1.236; Vorjahr TEUR 121).

3. Materialaufwand

Die Materialaufwendungen für bezogene Leistungen sind um TEUR 287 auf TEUR 4.648 gesunken. Sie enthalten Aufwendungen für Instandhaltung, Umbauten für Mieter und Reparaturen, Betriebskosten, Erbbauzinsen, Grundsteuer und Versicherungsprämien. Die Betriebskosten (TEUR 2.688; Vorjahr TEUR 1.793) sind aufgrund gestiegener Energiekosten deutlich angestiegen. Die Instandhaltungsaufwendungen (TEUR 1.433; Vorjahr TEUR 3.017) sind hingegen im Zusammenhang mit fertiggestellten und teilweise auch verzögerten Umbaumaßnahmen deutlich gesunken.

4. Personalaufwand

Die Personalaufwendungen sind um TEUR 368 auf TEUR 755 deutlich angestiegen (Vorjahr TEUR 387). Neben dem Anstieg der Pensionsrückstellungen ist dies im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Gesellschaft seit Beginn des Geschäftsjahres zwei Mitarbeiter beschäftigt.

5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Geschäftsjahr um TEUR 1.826 auf TEUR 940 (TEUR 2.765) zurückgegangen. Im Vorjahr wurde der Aufwand aus der Verschmelzung mit der Kühlhaus Nürnberg GmbH auf die Gesellschaft (TEUR 1.622) ausgewiesen. Der Posten enthält im Wesentlichen Verwaltungskostenumlagen (TEUR 429; Vorjahr TEUR 533), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 204; Vorjahr TEUR 216) sowie Notar- und Gerichtskosten (TEUR 25; Vorjahr TEUR 22) und Nebenkosten des Geld- und Kreditverkehrs (TEUR 16; Vorjahr TEUR 137).

6. Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen resultieren aus den beschlossenen und erfolgten Gewinnausschüttungen für das Geschäftsjahr 2022 (TEUR 3.750; Vorjahr TEUR 6.000) der verbundenen Unternehmen Garching Grundstücksverwaltungs GmbH, BG Verwaltung GmbH, BG Lilienthalallee GmbH und BG Beteiligung GmbH sowie aus dem nach dem Gesellschaftsvertrag des verbundenen Unternehmens BG Europark GmbH & Co. KG zugewiesenen Gewinnanteils des Geschäftsjahres 2022 (TEUR 1.086; Vorjahr TEUR 1.045). Ebenfalls ausgewiesen sind die Beteiligungserträge aus den Ausschüttungen der durch die Verschmelzung der BG Oktavian GmbH auf die Gesellschaft übergegangenen GmbH-Gesellschaftsanteile der Roman Mayr-Haus Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH TEUR 1.160 (Vorjahr TEUR 0) und aus den Anteilen an den vier geschlossenen Immobilienfonds (TEUR 601; Vorjahr TEUR 419).

7. Zinsergebnis

Die Zinserträge resultieren aus dem laufenden Finanz- und Verrechnungsverkehr sowie der Darlehensgewährung im Verbund (TEUR 1.391; Vorjahr TEUR 1.489) und aus der Gewährung eines Darlehens an einen fremden Dritten (TEUR 86; Vorjahr TEUR 301).

Die Zinsaufwendungen betreffen Zinsen aus dem laufenden Finanz- und Verrechnungsverkehr im Verbund (TEUR 492; Vorjahr TEUR 301), Zinsen für Bankdarlehen (TEUR 713; Vorjahr TEUR 168) sowie mit TEUR 53 (Vorjahr TEUR 65) Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

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 Ertrag/Aufwand aus latenten Steuern ergibt sich aus den ergebniswirksamen Auswirkungen der Berechnung der latenten Steuerabgrenzung.

E. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Die Bayerische Gewerbebau AG ist zu Gunsten von verbundenen Unternehmen Bürgschaften für Darlehen in Höhe von TEUR 68.882 (Vorjahr TEUR 68.362) eingegangen. Die Darlehen selbst sind in voller Höhe grundbuchrechtlich mit den Immobilien der verbundenen Unternehmen gesichert. Mit einer Inanspruchnahme ist aufgrund der jeweiligen Vermietungssituation nicht zu rechnen. Ebenso erfüllen die Gesellschaften laufend ihre Verpflichtungen und sind nach aktuellem Stand in der Lage, diese auch zukünftig zu erfüllen.

Für eine 100 %-ige Tochtergesellschaft ist in Vorjahren eine Patronatserklärung abgegeben worden, dass diese jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen kann. Bisher kam es zu keiner Inanspruchnahme und auch in Zukunft wird damit nicht gerechnet.

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aufgrund von Erbbauzinsverpflichtungen in Höhe von TEUR 59 im Geschäftsjahr 2023. Für die Gesamtlaufzeit der Erbbaurechtsverträge wird nach heutigem Stand ein Betrag von TEUR 59 (Vorjahr TEUR 118) anfallen. Ferner bestehen Verpflichtungen aufgrund der Anmietung von Grundstücksflächen bis zum 31. Dezember 2023 von TEUR 14.

Des Weiteren besteht zum Stichtag ein Bestellobligo für Investitionen in Höhe von TEUR 2.443 (Vorjahr TEUR 9.474).

Aufgrund der Verschmelzung der BG Oktavian GmbH bestehen 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.

3. 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 Dobliger, Kauffrau.

4. Bezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Vorstandes betragen 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.

5. Zahl der Mitarbeiter

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

6. Nachtragsbericht

Die Gesellschaft 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.

7. Konzernverhältnisse / Konzernabschluss

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

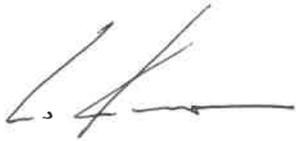
8. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 in Höhe von EUR 20.328.182,57 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,93 je dividendenberechtigter Stückaktie (5.777.922 dividendenberechtigte Stückaktien)	EUR 5.373.467,46
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	EUR 10.000.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	EUR 4.954.715,11

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

Grasbrunn, den 24. April 2023



Der Vorstand

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2022

	ANSCHAFFUNGS- / HERSTELLUNGSKOSTEN						AUFGELAUFENE ABSCHREIBUNGEN						NETTOBUCHWERT	
	Zugang aus		Abgang aus		Umbuchungen	31. Dez. 2022	Zugang aus		Abgang aus		31. Dez. 2022	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021	
	1. Jan. 2022	Verschmelzung	Zugänge	Abgänge			EUR	EUR	EUR	EUR				EUR
SACHANLAGEN														
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	85.254.889,23	0,00	12.543.442,77	3.407.818,50	57.043.087,64	151.433.711,14	31.516.756,87	0,00	2.212.443,66	852.830,73	32.846.271,80	118.587.435,34	53.738.230,96	
Technische Anlagen und Maschinen	38.784,53	0,00	0,00	0,00	0,00	38.784,53	38.784,53	0,00	0,00	0,00	36.794,53	0,00	0,00	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	342.103,97	0,00	30.969,89	0,00	0,00	381.673,86	188.270,97	0,00	30.286,89	0,00	195.557,86	183.106,00	173.833,00	
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	63.584.184,06	0,00	488.988,43	0,00	-57.043.087,64	7.000.074,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.000.074,85	63.554.184,06	
	148.180.071,79	0,00	13.072.001,09	3.407.818,50	0,00	158.654.254,38	31.723.824,37	0,00	2.242.740,55	862.830,73	33.085.634,19	125.770.620,19	117.468.247,42	
FINANZANLAGEN														
Anteile an verbundenen Unternehmen	62.346.531,78	0,00	6.065.345,19	0,00	0,00	63.932.876,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63.932.876,97	62.346.531,78	
Beteiligungen	766.184,72	69.942.159,26	23.965.432,88	0,00	0,00	94.673.778,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	94.673.778,88	766.184,72	
	63.112.716,50	69.942.159,26	30.051.777,87	0,00	0,00	158.606.655,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	158.606.655,85	63.112.716,50	
	212.302.788,29	69.942.159,26	43.123.778,96	3.407.818,50	0,00	317.460.908,01	31.723.824,37	0,00	2.242.740,55	862.830,73	33.085.634,19	284.377.273,82	180.578.863,82	

Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31. Dezember 2022

Name, Sitz	Anteil in %	Nennkapital bzw. feste Einlage TEUR	Eigenkapital zum 31.12.2022 TEUR	Jahres- ergebnis 2022 TEUR
<u>Anteile, die unmittelbar gehalten werden</u>				
BG Alvearium GmbH & Co. KG, Grasbrunn	100,0	1.000	7.422	585 ¹⁾
BG Beteiligung GmbH, Grasbrunn	100,0	100	10.334	3.431
BG Europaallee GmbH, Grasbrunn	100,0	1.000	952	-19
BG Europark GmbH & Co. KG, Grasbrunn	100,0	500	7.628	1.097 ¹⁾
BG Gelsenkirchen GmbH, Grasbrunn	100,0	1.000	10.129	485
BG Grund GmbH, Grasbrunn	100,0	5.000	4.995	-2
BG Neues Ufer GmbH GmbH, Grasbrunn	100,0	1.500	1.992	460
BG Heppenheim Grundstücks GmbH, Grasbrunn	100,0	1.000	2.805	-190
BG Immo GmbH, Grasbrunn	100,0	500	16.580	1.413
BG Lilienthalallee GmbH, Grasbrunn	100,0	1.000	9.542	856
BG Tamm GmbH, Grasbrunn	100,0	500	1.814	138
BG Verwaltung GmbH, Grasbrunn	100,0	26	14.434	3.873
Garching Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Grasbrunn	100,0	26	1.224	353
Roman Mayr-Haus Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH, München	29,9	884	1.411	5.296

Anteile, die mittelbar gehalten werden

SINAT GmbH & Co. Objekt Böblingen KG, München	90,0 ²⁾	25	1.880	4.765
Tiefkühlhaus Großmarkt München GbR (TGM), München	26,0 ³⁾	511	2.353	446 ¹⁾
Ludwig Beck am Rathauseck - Textilhaus Feldmeier AG, München	25,5 ^{4) 5)}	9.446	65.321	2.587

weitere Einzelangaben zu den genannten Beteiligungen

- 1) Das Jahresergebnis wird den Kapitalkonten der Gesellschafter zugerechnet.
- 2) An der Gesellschaft sind atypisch stille Gesellschafter beteiligt, die Einlagen in Höhe von TEUR 223 geleistet haben. Die BG Verwaltung GmbH hält einen Anteil von 95,1 % an den von den stillen Gesellschaftern erbrachten Einlagen. Der der BG Verwaltung GmbH zustehende Anteil an dem Jahresüberschuss beträgt **TEUR 4.346**
- 3) Anteilsquote, die die BG Verwaltung GmbH hält.
- 4) Anteilsquote, die die BG Heppenheim Grundstücks GmbH hält: 24,0%.
- 5) 1,5% werden unmittelbar von der Bayerische Gewerbebau AG gehalten.

BAYERISCHE GEWERBEBAU AG

GRASBRUNN

LAGEBERICHT 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 Kühlhäuser 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 im Jahr 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 Bereich Verkehr und Gastgewerbe, was in dem zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe für kräftiges Plus (+4 %) sorgte. Dagegen bremsen 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 Jahresende (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 Vervielfachung 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. m² 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. m² 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. m² das Rekordergebnis des Vorjahres (8,7 Mio. m²) 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 Bundesamt (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 Pricewaterhouse-Coopers (PwC) zur Preisentwicklung in der Baubranche ist auch im laufenden sowie im nächsten Jahr noch von steigenden Baupreisen auszugehen. 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 Kälteerzeugung in den Ob-

jekten 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² Mietfläche und in Berlin durch die BG Neues Ufer GmbH ein 11.200 m² 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 m² 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 m² 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 Gesamtmietfläche von ca. 122.000 m², sieben Logistik-Standorte mit ca. 92.000 m² Mietfläche, einen Fachmarkt-Standort mit rund 18.000 m², einen Gewerbepark mit aktuell rund 90.000 m² Mietfläche sowie

verschiedene kleinere Objekte mit insgesamt ca. 7.000 m² 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 Bayerischen 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.

Die BG Oktavian GmbH hatte im Jahr 2019 ca. 20 % der Geschäftsanteile an einer Münchener Immobilienverwaltungs-GmbH erworben. Aufgrund der vollzogenen Verschmelzung der BG Oktavian GmbH als übertragender Rechtsträger auf die Bayerische Gewerbebau AG werden die Geschäftsanteile nunmehr von der Bayerische Gewerbebau AG gehalten. 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 Einzelhandelsstandort 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 Gesellschaft 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 Controllings 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 8.314 (Vorjahr TEUR 5.835) Umsatzerlöse aus der Vermietung des Immobilienbestandes erzielt. Die Umsatzsteigerung gegenüber dem Vorjahr ist auf die erfolgte Neuvermietung nach einem umfassenden Umbau des Objektes in Garching, welche im Vorjahr nur anteilig in den Umsatzerlösen enthalten war, und die erstmalig und im Geschäftsjahr anteilig erzielten Erlöse aus der Vermietung des Neubaus in Köln zurückzuführen. Aufgrund teilweise verzögerter Fertigstellungen ist die Umsatzsteigerung geringfügig niedriger ausgefallen als prognostiziert.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen TEUR 12.427 nach TEUR 1.973 im Vorjahr. Enthalten sind hier der außerordentliche Ertrag im Zuge der Verschmelzung der BG Oktavian GmbH auf die Bayerische Gewerbebau AG (TEUR 5.660), 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 4.648 im Vergleich zum Vorjahr gesunken (TEUR 4.935). Dem Anstieg der Betriebskosten aufgrund der allgemeinen Kostensteigerung sowie der Neuvermietung des Objektes in Köln steht ein deutlicher Rückgang im Bereich der Instandhaltungsaufwendungen gegenüber.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen im Geschäftsjahr TEUR 940 (Vorjahr TEUR 2.765). Im Vorjahr war ein außerordentlicher Betrag im Rahmen der Verschmelzung der Kühlhaus Nürnberg GmbH enthalten (TEUR 1.622). 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 (TEUR 6.597, Vorjahr TEUR 7.464) betreffen die beschlossenen und erfolgten Gewinnausschüttungen von vier Tochtergesellschaften sowie den Beteiligungsertrag aus dem Jahresüberschuss einer Tochtergesellschaft in der Rechtsform einer Personenhandelsgesellschaft. Ebenfalls in diesem Posten enthalten sind die Erträge aus den

Anteilen an den Immobilienfonds und die Beteiligungserträge aus den erfolgten Ausschüttungen aus gehaltenen GmbH-Gesellschaftsanteilen.

Aufgrund der Rückführung eines gewährten Darlehens reduzierten sich die Zinserträge im Geschäftsjahr auf TEUR 1.477 nach TEUR 1.791 im Vorjahr.

Die Zinsaufwendungen erhöhten sich aufgrund einer Objektfinanzierung deutlich (TEUR 1.291, Vorjahr TEUR 565).

Die Ertragsteuerbelastung liegt bei TEUR 1.493 (Vorjahr TEUR 738). Der Aufwand aus latenten Steuern beträgt im Geschäftsjahr TEUR 1.030 (Vorjahr TEUR 247).

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf TEUR 16.415 gegenüber TEUR 6.436 im Vorjahr. Er ist im Geschäftsjahr insbesondere geprägt durch die Sondereffekte des Verkaufs eines Objektes in Heppenheim (TEUR 5.294) und dem außerordentlichen Ertrag aus der Verschmelzung (TEUR 5.660).

Der Verlauf des Geschäftsjahres 2022 entsprach den Erwartungen und wird als positiv bewertet; das prognostizierte Jahresergebnis ohne Sondereffekte in einer Größenordnung von rund 4 bis 5 Mio. EUR hat sich damit bestätigt. Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft wird insgesamt als gut beurteilt und entwickelt sich bisher auch im Jahr 2023 planmäßig.

2. Finanzlage

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich um den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2022 (TEUR 16.415) auf TEUR 292.533. 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 63,8 % (Vorjahr 64,1 %) auf.

Die Rückstellungen betragen TEUR 7.571 nach TEUR 11.503 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 Kühlhäuser. 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 66.881 angestiegen (Vorjahr TEUR 47.799).

Die Verbindlichkeiten im Verbundbereich haben sich um TEUR 11.887 auf TEUR 51.636 reduziert.

Der Finanzmittelfonds beinhaltet Guthaben bei Kreditinstituten und erhöhte sich von TEUR 529 im Vorjahr auf TEUR 1.159 zum 31. Dezember 2022. Die erzielten Cash Flows setzen sich wie folgt zusammen:

Mio. EUR	2022	2021
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+ 14,0	+ 4,1
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	- 26,0	- 42,1
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	+ 12,6	+ 42,2

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

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme beträgt TEUR 458.798 und ist um TEUR 20.133 im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Das Anlagevermögen hat mit TEUR 284.377 (Vorjahr TEUR 180.579) einen Anteil an der Bilanzsumme von 62,0 % (Vorjahr 41,2 %).

Die Bruttoinvestitionen im Bereich des Anlagevermögens beliefen sich im Berichtsjahr auf TEUR 13.072. Nach Berücksichtigung von Abgängen und Abschreibungen erhöhte sich das Anlagevermögen saldiert um TEUR 103.798. Die Sachanlagenintensität (Sachanlagen / Gesamtvermögen) erhöhte sich von 26,8 % im Vorjahr auf 27,4 %. Die wesentlichen Investitionen in das Sachanlagevermögen betrafen 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 die Herstellkosten einer neuen Logistikhalle in Kassel.

Aufgrund der Verschmelzung der BG Oktavian GmbH ist die Vermögenslage nur eingeschränkt mit dem Vorjahr vergleichbar. Im Rahmen der Verschmelzung wurden Beteiligungen in Höhe von TEUR 64.972 auf die Gesellschaft übertragen. Gegenläufig wirkte die Verrechnung von Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 60.238 mit den entsprechenden Verbindlichkeiten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sich deutlich um TEUR 84.295 auf TEUR 173.262 reduziert. Die weitaus größte Position ist hierbei die Summe der Forderungen gegen Tochtergesellschaften (TEUR 158.007, Vorjahr TEUR 216.490), die im Wesentlichen der Zwischenfinanzierung der Immobilien- oder Beteiligungserwerbe der Tochtergesellschaften dienen. Des Weiteren sind die Beteiligungen an insgesamt vier geschlossenen Immobilienfonds in diesem Posten enthalten (TEUR 10.252, Vorjahr TEUR 9.651). Die Vermögenslage ist geordnet.

C. Entwicklung der Chancen und Risiken, Prognosebericht

1. Entwicklung der Risiken und Chancen

Risikomanagementsystem

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

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

Wesentliche Bestandteile der auf der Ebene der Dienstleiter in der Doblinger Gruppe angewandten und vom Vorstand der Bayerische Gewerbebau AG überwachten Controlling-Instrumente sind die standardisierte Kalkulation und Freigabe sowie die kontinuierliche und zeitnahe Überwachung von Investitionsvorhaben, regelmäßige Bereichsleitersitzungen sowie vierteljährliche bereichsübergreifende Planungssitzungen, an denen auch der Vorstand der Bayerische Gewerbebau AG teilnimmt. Darüber hinaus wurden im Zusammenhang mit der Ausweitung unseres Immobilienportfolios auf Büro- und 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 Konjunkturertrübungen 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 Finanzierungsmanagement der Doblinger Gruppe jederzeit umfassender Zugang zu einer großen Anzahl an Finanzierungsinstituten offensteht.

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

Betriebliche und organisatorische Risiken

Die Bayerische Gewerbebau AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr wie in den Vorjahren ihre kaufmännischen und technischen Aufgaben über Dienstleistungsverträge mit den Firmen und Fachabteilungen der Doblinger 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 Dienstleistungsebene sowie eine vertrauensvolle Abstimmung mit dem Aufsichtsrat statt.

Unter Berücksichtigung aller Einzelrisiken sowie eines möglichen kumulativen Effektes hat die Beurteilung des Gesamtrisikos, dem die Bayerische Gewerbebau AG ausgesetzt ist, derzeit keine den Fortbestand der Gesellschaft 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 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 12,7 Mio. Euro (Plan Vorjahr 8,9 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.

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 2,8 Mio. Euro (Plan Vorjahr 1,9 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 7 bis 8 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 Doblinger 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, 24. April 2023



Der Vorstand

Bestätigungsvermerk

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Bayerische Gewerbebau AG, Grasbrunn:

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Bayerische Gewerbebau AG, Grasbrunn, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Bayerische Gewerbebau AG, Grasbrunn, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig be-

stimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus 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 Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht 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 Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter 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 bedeutende Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter 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 24. April 2023



Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Prof. Dr. Bömelburg
Wirtschaftsprüfer


Danesitz
Wirtschaftsprüfer