



BAYERISCHE GEWERBEBAU AG

GRASBRUNN

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023
und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

GRASBRUNN

AKTIVA

ANLAGEVERMÖGEN

Sachanlagen
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau

Finanzanlagen
Anteile an verbundenen Unternehmen
Beteiligungen

Finanzanlagen

66.959.463,51
105.371.107,14
172.330.570,65
297.517.536,16

UMLAUFVERMÖGEN

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
Forderungen gegen verbundene Unternehmen
Sonstige Vermögensgegenstände

Guthaben bei Kreditinstituten

31. Dez. 2023	EUR
31. Dez. 2022	EUR

122.431.149,91	118.587.439,34
164.176,00	183.106,00
2.591.639,60	7.000.074,85
<u>125.186.965,51</u>	<u>125.770.620,19</u>

63.932.876,97
94.673.776,66
<u>158.606.653,63</u>
<u>284.377.273,82</u>

679,668.73	1,310,488.04
173,046,015.38	158,007,165.22
15,025,980.65	13,944,103.98
188,751,664.76	173,261,757.24
457,285.85	1,158,820.13
189,208,950.61	174,420,577.37

PASSIVA

EIGENKAPITAL

Gezeichnetes Kapital	17.880.000,00	17.880.000,00
Nennbetrag eigener Anteile	-546.234,00	-546.234,00
Ausgegebenes Kapital	17.333.766,00	17.333.766,00
Kapitalrücklagen	9.118.099,30	9.118.099,30
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	306.775,13	306.775,13
Andere Gewinnrücklagen	255.446.234,00	245.446.234,00
	255.753.009,13	245.753.009,13
	13.474.487,48	20.328.182,57
Bilanzgewinn	295.679.361,91	292.533.057,00

RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche
Verpflichtungen
Steuerrückstellungen
Sonstige Rückstellungen

VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	63.961.831,30	66.880.816,41
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	926.249,44	4.182.795,13
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	84.388.024,96	51.636.190,47
Sonstige Verbindlichkeiten	36.843,01	865.027,52
- davon aus Steuern: EUR 8.641,37		
(Vorjahr: EUR 846.915,13)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 2.355,12		
(Vorjahr: EUR 2.225,52)		

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

PASSIVE LATENTE STEUERN	34.546.600,00	35.089.200,00
	<u>486.726.486,77</u>	<u>458.797.851,19</u>

Grasbrunn, 25. April 2024

Prof. Dr. Roland Fleck
Vorstand

BAYERISCHE GEWERBEBAU AG

GRASBRUNN

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

	2023 EUR	2022 EUR
Umsatzerlöse	12.461.692,94	8.313.526,57
Sonstige betriebliche Erträge	705.278,74	12.426.972,75
Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-4.515.710,50	-4.647.609,58
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-456.608,21	-382.385,49
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-43.434,11	-372.683,20
- davon für Altersversorgung: EUR -4.471,85 (Vorjahr: EUR -345.433,80)		
Abschreibungen auf Sachanlagen	-3.392.681,66	-2.242.740,55
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.041.578,88	-939.594,56
Erträge aus Beteiligungen	8.607.162,38	6.597.088,16
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 6.026.586,54 (Vorjahr: EUR 4.836.945,19)		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.855.690,25	1.477.340,71
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 1.853.586,71 (Vorjahr: EUR 1.391.427,52)		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4.487.468,58	-1.291.330,19
- davon aus der Aufzinsung der Rückstellungen: EUR -45.866,00 (Vorjahr: EUR -52.985,00)		
- davon an verbundene Unternehmen: EUR -2.423.063,67 (Vorjahr: EUR -491.624,67)		
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.715.170,00	-1.492.891,17
Ertrag / Aufwand (-) aus latenten Steuern	542.600,00	-1.030.300,00
<u>Ergebnis nach Steuern</u>	<u>8.519.772,37</u>	<u>16.415.393,45</u>
<u>Jahresüberschuss</u>	<u>8.519.772,37</u>	<u>16.415.393,45</u>
Gewinnvortrag	14.954.715,11	6.412.789,12
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	-10.000.000,00	-2.500.000,00
<u>Bilanzgewinn</u>	<u>13.474.487,48</u>	<u>20.328.182,57</u>

BAYERISCHE GEWERBEBAU AG

GRASBRUNN

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

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.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert. 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 2,5% sowie ein Rechnungszinssatz von 1,83% p.a. verwendet. Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB beträgt EUR 11.152,00. 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 1,76% 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 sowie 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 420 (Vorjahr TEUR 496) und passive latente Steuerabgrenzungsbeträge von TEUR 34.967 (Vorjahr TEUR 35.586). In Gegenrechnung ergibt sich zum Stichtag ein saldierter passiver Abgrenzungsbetrag von TEUR 34.547 der im Posten der passiven latenten Steuern ausgewiesen wird. Der zum Vorjahresstichtag ermittelte saldierte passive latente Steuerabgrenzungsbetrag führte gem. § 274 Abs. 1 Satz 1 HGB zu einem Ansatz in Höhe von TEUR 35.089. 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 Ertrag (TEUR 543) 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 Logistikgebäude in Kassel, nachträgliche Herstellungskosten für ein im Vorjahr fertiggestelltes Bürogebäude mit Parkhaus in Köln und des im Jahr 2020 fertiggestellten Neubaus in Keferloh.

Zudem wurden im Geschäftsjahr weitere Grundstücksflächen in Flörsheim erworben. Die Zugänge im Posten Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau betreffen die Herstellungskosten für weitere Um- und Neubaumaßnahmen in Nürnberg, Flörsheim sowie Edingen-Neckarhausen.

Die Abgänge im Bereich des Sachanlagevermögens betreffen die Veräußerung eines Grundstücks in Mühlheim 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 zurückzuführen.

Die Zugänge im Posten der Beteiligungen betreffen den Erwerb weiterer GmbH-Gesellschaftsanteile einer bereits bestehenden Beteiligung sowie von der Gesellschaft gehaltene Anteile an einem Unternehmen.

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 163 (Vorjahr TEUR 100) aus Lieferungen und Leistungen sowie Beträge in Höhe von TEUR 33.272 (Vorjahr TEUR 18.296) aus laufendem Finanz- und Verrechnungsverkehr und einen Betrag aus verzinslichen Darlehensforderungen in Höhe von TEUR 139.611 (Vorjahr TEUR 139.611). Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen haben eine Laufzeit von unter einem Jahr in Höhe von TEUR 173.046 (Vorjahr TEUR 121.507). Im Geschäftsjahr sind keine Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen mit einer Laufzeit von ein bis fünf Jahren enthalten (Vorjahr TEUR 36.500).

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten erworbene Anteile an insgesamt vier geschlossenen Immobilienfonds (TEUR 10.923; Vorjahr TEUR 10.252). 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.

4. Gewinnrücklagen

Die gesetzliche Rücklage beträgt unverändert zum Vorjahresstichtag TEUR 307. Aufgrund Beschlusses der Hauptversammlung vom 29. Juni 2023 zur Ergebnisverwendung erfolgte eine Zuführung zu den anderen Gewinnrücklagen in Höhe von TEUR 10.000. Mit den Gewinnrücklagen ist ein Betrag in Höhe von TEUR 2.195 für eigene Anteile verrechnet.

5. Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2023 in Höhe von TEUR 13.475 ergibt sich aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres (TEUR 20.328) abzüglich der von der Hauptversammlung beschlossenen Ausschüttung (TEUR 5.373), der Einstellung in andere Gewinnrücklagen (TEUR 10.000) und zuzüglich des Jahresüberschusses 2023 TEUR 8.520 (Vorjahr TEUR 16.415). Hierin enthalten ist ein Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 4.955 (Vorjahr TEUR 3.913).

6. Rückstellungen

Die Rückstellung für Pensionen betreffen die Verpflichtungen der Gesellschaft gegenüber 121 Anspruchsberechtigten. Die Steuerrückstellungen berücksichtigen zum Stichtag Beträge aus laufenden Ertragsteuern (TEUR 2.687; Vorjahr TEUR 1.781). 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 Kühltürmen (TEUR 955; Vorjahr TEUR 1.021) sowie Beträge für ausstehende Kosten im Rahmen der Instandsetzung, Betriebskosten-Nachzahlungen, Jahresabschlusserstellung, Hauptversammlung, AR-Vergütung und Archivierung ausgewiesen. (TEUR 1.283; Vorjahr TEUR 1.856). Die Rückstellungen für Personal betreffen im Wesentlichen Prämienzahlungen für das Geschäftsjahr (TEUR 22; Vorjahr TEUR 30).

7. Verbindlichkeiten

in TEUR	Gesamtbetrag	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	63.962	2.974	60.988	0
Vorjahr	(66.881)	2.945	57.629	6.307
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	926	673	234	19
Vorjahr	(4.183)	3.449	734	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	84.388	84.388	0	0
Vorjahr	(51.636)	51.636	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	37	37	0	0
Vorjahr	(865)	865	0	0
	149.313	88.072	61.222	0
Vorjahr	(123.565)	58.895	58.363	6.307

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten Beträge aus Lieferungen und Leistungen TEUR 361 (Vorjahr TEUR 747) sowie Beträge in Höhe von TEUR 19.728 (Vorjahr TEUR 9.785) aus laufendem Finanz- und Verrechnungsverkehr und einen Betrag in Höhe von TEUR 64.300 (Vorjahr TEUR 41.104) gegenüber der Muttergesellschaft aus laufendem Finanz- und Verrechnungsverkehr.

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Die gesamten Umsatzerlöse (TEUR 12.462; Vorjahr TEUR 8.314) resultieren aus der Vermietung der Immobilien der Gesellschaft. Die Umsatzerlöse werden ausschließlich im Inland erzielt. Die deutliche Umsatzsteigerung ist im Wesentlichen auf die Vermietung des Neubaus in Köln, welche im Vorjahr nur anteilig in den Umsatzerlösen enthalten war, zurückzuführen.

2. Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen ist ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen. Im Vorjahr enthielten die sonstigen betrieblichen Erträge im Wesentlichen den außerordentlichen Ertrag im Zuge der Verschmelzung der BG Oktavian GmbH auf die Bayerische Gewerbebau AG (TEUR 5.660). Zudem waren die Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf des unbebauten Grundstücks in München und des Objektes in Heppenheim in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen (TEUR 5.322). Des Weiteren ist der Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen zurückgegangen (TEUR 603; Vorjahr TEUR 1.236).

3. Materialaufwand

Die Materialaufwendungen für bezogene Leistungen sind unwesentlich um TEUR 132 auf TEUR 4.516 gesunken. Sie enthalten Aufwendungen für Instandhaltung, Umbauten für Mieter und Reparaturen, Betriebskosten, Erbbauzinsen, Grundsteuer und Versicherungsprämien. Sowohl die Betriebskosten (TEUR 2.715; Vorjahr TEUR 2.688) als auch die Instandhaltungsaufwendungen (TEUR 1.571; Vorjahr TEUR 1.433) sind im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen.

4. Personalaufwand

Die Personalaufwendungen sind um TEUR 255 auf TEUR 500 deutlich gesunken (Vorjahr TEUR 755). Im Wesentlichen ist dies auf die deutlich geringeren Pensionsrückstellungen zurückzuführen.

5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Geschäftsjahr um TEUR 102 auf TEUR 1.042 (Vorjahr TEUR 940) gestiegen.

Der Posten enthält im Wesentlichen Verwaltungskostenumlagen (TEUR 393; Vorjahr TEUR 429), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 177; Vorjahr TEUR 204) und Forderungsabschreibungen (TEUR 89; Vorjahr TEUR 26).

6. Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen resultieren aus den beschlossenen und erfolgten Gewinnausschüttungen für das Geschäftsjahr 2023 (TEUR 3.000; Vorjahr TEUR 3.750) der verbundenen Unternehmen BG Verwaltung GmbH und BG Beteiligung GmbH sowie aus dem nach dem Gesellschaftsvertrag des verbundenen Unternehmens BG Europark GmbH & Co. KG zugewiesenen Gewinnanteils des Geschäftsjahres 2023 (TEUR 3.027; Vorjahr TEUR 1.086). Ebenfalls ausgewiesen sind die Beteiligungserträge aus den Ausschüttungen der GmbH-Gesellschaftsanteile der Roman Mayr-Haus Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH TEUR 1.909 (Vorjahr TEUR 1.160) und aus den Anteilen an den vier geschlossenen Immobilienfonds (TEUR 671; Vorjahr TEUR 601).

7. Zinsergebnis

Die Zinserträge resultieren aus dem laufenden Finanz- und Verrechnungsverkehr sowie der Darlehensgewährung im Verbund (TEUR 1.854; Vorjahr TEUR 1.391).

Die Zinsaufwendungen betreffen Zinsen aus dem laufenden Finanz- und Verrechnungsverkehr im Verbund (TEUR 2.423; Vorjahr TEUR 492), Zinsen für Bankdarlehen (TEUR 1.985; Vorjahr TEUR 713) sowie mit TEUR 46 (Vorjahr TEUR 53) Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

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

Der Posten enthält im Wesentlichen den Ertragssteueraufwand für das Geschäftsjahr 2023.

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 66.693 (Vorjahr TEUR 68.882) 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

Im Geschäftsjahr bestehen keine finanziellen Verpflichtungen aufgrund von Erbbauzinsverpflichtungen (Vorjahr TEUR 59) und der Anmietung von Grundstücksflächen (Vorjahr TEUR 14).

Des Weiteren besteht zum Stichtag ein Bestellobligo für Investitionen in Höhe von TEUR 3.141 (Vorjahr TEUR 2.443).

Es 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 22.237.

3. Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Alleiniger Vorstand der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2023 war Herr Dr. Wolfgang Kasper.

Durch Beschluss des Aufsichtsrats vom 08.12.2023 wurde Herr Prof. Dr. Roland Fleck als Vorstand zum 01.02.2024 bestellt, nachdem Herr Dr. Kasper auf eigenen Wunsch zum 31.01.2024 als Vorstand ausgeschieden ist.

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

Aufgrund Niederlegung des Aufsichtsratsmandats von Frau Sabine Dobliger wurde Herr Dr. Wolfgang Kasper mit Datum vom 26.03.2024 bis zum Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2023 entscheidet, gerichtlich zum Aufsichtsrat bestellt.

4. Bezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Vorstandes betrugen im Geschäftsjahr TEUR 173. Die Gesamtvergütung des Aufsichtsrats betrug TEUR 43. An frühere Vorstandsmitglieder oder deren Hinterbliebene wurden TEUR 76 an Pensionen gezahlt. Ferner sind Rückstellungen für laufende Pensionen für frühere Vorstandsmitglieder in Höhe von TEUR 333 gebildet.

5. Zahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich 4 (Vorjahr 2) Arbeitnehmer, davon 1 (Vorjahr 0) Arbeitnehmer in Teilzeitbeschäftigungsverhältnissen.

6. Nachtragsbericht

Die Gesellschaft hat am 28. Februar 2024 einen notariellen Kaufvertrag für den Erwerb weiterer GmbH-Geschäftsanteile an der Roman Mayr-Haus Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH abgeschlossen. Der Kaufpreis beträgt TEUR 3.500.

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 2023 in Höhe von EUR 13.474.487,48 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,96 je dividendenberechtigter Stückaktie (5.777.922 dividendenberechtigte Stückaktien)	EUR 5.546.805,12
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	EUR 5.000.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	EUR 2.927.692,36

Der Gewinnverwendungsvorschlag berücksichtigt die von der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar gehaltenen 182.078 eigenen Aktien (Stand: 31. März 2024), 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 0,96 je dividendenberechtigter Stückaktie der Hauptversammlung ein entsprechend angepasster Beschlussvorschlag über die Gewinnverwendung unterbreitet werden.

Grasbrunn, den 25. April 2024

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'K' followed by a horizontal line and a small flourish.

Der Vorstand

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2023

	ANSCHAFFUNGS- / HERSTELLUNGSKOSTEN				AUFGELAUFENE ABSCHREIBUNGEN				NETTOBUCHWERT	
	1. Jan. 2023 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31. Dez. 2023 EUR	1. Jan. 2023 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31. Dez. 2023 EUR	31. Dez. 2022 EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE										
Erteiltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	554,00	0,00	0,00	0,00	554,00	554,00	0,00	0,00	554,00	0,00
SACHANLAGEN										
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	151.433.711,14	733.525,36	7.386,89	6.491.323,76	156.651.173,37	32.646.271,80	3.373.751,66	0,00	36.220.023,46	118.587.436,34
Technische Anlagen und Maschinen	38.764,53	0,00	0,00	0,00	38.764,53	38.764,53	0,00	0,00	38.764,53	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	381.673,86	0,00	0,00	0,00	381.673,86	108.567,86	18.930,00	0,00	217.467,86	183.106,00
Geldierte Anzahlungen und Anlagen im Bau	7.000.074,85	2.052.898,51	0,00	-6.491.323,76	2.561.639,60	0,00	0,00	0,00	2.561.639,60	7.000.074,85
	159.854.254,38	2.816.413,87	7.386,89	0,00	161.663.281,36	33.683.634,19	3.362.681,66	0,00	39.476.315,85	125.770.620,19
FINANZANLAGEN										
Anteile an verbundenen Unternehmen	63.932.876,97	3.026.586,54	0,00	0,00	66.959.463,51	0,00	0,00	0,00	66.959.463,51	63.932.876,97
Beteiligungen	94.673.776,66	10.697.330,48	0,00	0,00	105.371.107,14	0,00	0,00	0,00	105.371.107,14	94.673.776,66
	158.606.653,63	13.723.917,02	0,00	0,00	172.330.570,65	0,00	0,00	0,00	172.330.570,65	158.606.653,63
	317.461.462,01 #	16.540.330,89	7.386,89	0,00	333.904.406,01	33.984.188,19	3.362.681,66	0,00	36.476.869,85	284.377.273,82

Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31. Dezember 2023

Name, Sitz	Anteil in %	Nennkapital bzw. feste Einlage TEUR	Eigenkapital zum 31.12.2023 TEUR	Jahres- ergebnis 2023 TEUR
<u>Anteile, die unmittelbar gehalten werden</u>				
BG Alvearium GmbH & Co. KG, Grasbrunn	100,0	1.000	7.930	520 ¹⁾
BG Beteiligung GmbH, Grasbrunn	100,0	100	12.912	3.579
BG Europaallee GmbH, Grasbrunn	100,0	1.000	1.173	221
BG Europark GmbH & Co. KG, Grasbrunn	100,0	500	10.655	3.038 ¹⁾
BG Gelsenkirchen GmbH, Grasbrunn	100,0	1.000	10.623	494
BG Grund GmbH, Grasbrunn	100,0	5.000	5.136	141
BG Neues Ufer GmbH GmbH, Grasbrunn	100,0	1.500	2.580	587
BG Heppenheim Grundstücks GmbH, Grasbrunn	100,0	1.000	2.563	-242
BG Immo GmbH, Grasbrunn	100,0	500	18.497	1.918
BG Lilienthalallee GmbH, Grasbrunn	100,0	1.000	10.498	955
BG Tamm GmbH, Grasbrunn	100,0	500	1.883	69
BG Verwaltung GmbH, Grasbrunn	100,0	26	16.731	4.296
Garching Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Grasbrunn	100,0	26	1.613	389
Roman Mayr-Haus Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH, München	34,6	884	1.716	6.054

Anteile, die mittelbar gehalten werden

SINAT GmbH & Co. Objekt Böblingen KG, München	90,0 ²⁾	25	2.154	5.134
Tiefkühlhaus Großmarkt München GbR (TGM), München	26,0 ³⁾	511	2.053	379 ¹⁾
Ludwig Beck am Rathauseck - Textilhaus Feldmeier AG, München	26,1 ^{4) 5)}	9.446	65.453	392

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 4.621**
- 3) Anteilsquote, die die BG Verwaltung GmbH hält.
- 4) Anteilsquote, die die BG Heppenheim Grundstücks GmbH hält: 24,0%.
- 5) 2,1% werden unmittelbar von der Bayerische Gewerbebau AG gehalten.

BAYERISCHE GEWERBEBAU AGGRASBRUNNLAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023A. Grundlage des Unternehmens

Die Bayerische Gewerbebau AG und ihre Tochterunternehmen sind Immobiliengesellschaften, die vorwiegend als Bestandshalter 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 am nachhaltigen Entwicklungspotential des jeweiligen Investments.

Die Gesellschaft hat in den letzten Jahren durch Verkauf oder Umnutzung ihrer Kühllhäuser ihre Abhängigkeit von der Tiefkühlbranche sukzessive deutlich zurückgeführt und gleichzeitig ihren Immobilienbestand durch Neuerwerbungen und Neubauten kontinuierlich diversifiziert. Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft mit ihren Tochterunternehmen erstreckt sich damit heute im Wesentlichen auf folgende drei Bereiche:

1. Tiefkühlhausimmobilien:
Hier wurden zu Jahresbeginn 2023 noch drei Standorte betrieben. Wegen des hohen technischen Betreuungsaufwandes und der damit verbundenen Risiken bei nur noch geringem Bestand ist geplant, diesen Bereich nach Auslaufen der jeweiligen Projektverträge vollständig aufzulösen. In diesem Kontext wurde im Berichtsjahr ein Objekt in Garching mit Kaufvertrag vom 20.10.2023 veräußert; Nutzen und Lasten hierfür gingen im ersten Quartal 2024 über. Ein Objekt in Köln wurde mit Blick auf betriebliche Erfordernisse beim Mieter nochmals verlängert; in Flörsheim wurde ein Bauabschnitt langfristig vermietet - mit voller Bewirtschaftung (incl. Kälteerzeugung) durch den Mieter. Das Geschäftsfeld Tiefkühl-Immobilien ist damit für die Bayerische Gewerbebau AG de facto weitgehend marginalisiert.
2. Büro- und Gewerbeimmobilien:
Zum Jahresende 2023 wurden zusammen mit neun Tochtergesellschaften insgesamt sechs Bürostandorte, sieben Logistikzentren, ein Einzelhandelsstandort sowie ein Gewerbepark gehalten und verwaltet. Dabei wurde ein weiterer Logistikneubau in Kassel bereits beginnend im Geschäftsjahr 2022 und weiter bis ins zweite Quartal 2023 hinein nach den Wünschen des Mieters ausgebaut und dann als seinerzeit siebenter Logistikstandort in Betrieb genommen.
3. Beteiligungen:
Neben dem eigenen Bestand an Kühllhausimmobilien sowie Büro- und Gewerbeimmobilien wurde seit einigen Jahren die Beteiligung an anderen Immobiliengesellschaften

aufgebaut und kontinuierlich verstärkt. Über die AG selbst sowie 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 unverändert Vorrang vor kurzfristiger Gewinnmaximierung.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland war im Jahr 2023 stark belastet durch den Russland-Ukraine-Krieg, die durch EU-Sanktionen gegen Russland induzierten Kollateralschadenseffekte auf unsere eigene Volkswirtschaft, die ebenfalls damit verbundenen signifikanten Energiepreiserhöhungen, die hohe Inflation, Verunsicherungen durch den wieder aufflammenden Konflikt im Nahen Osten sowie auch weiterhin noch durch die Folgen der ausphasenden Covid-19-Pandemie.

Zusätzlich beeinflusst durch die von der Politik der amtierenden Bundesregierung ausgelösten Verunsicherungen in der Wirtschaft war in 2023 letztlich eine Schrumpfung des deutschen Brutto-Inlandsprodukts um 0,3% zu verzeichnen.

Auch noch im letzten Quartal 2023 schrumpfte die deutsche Wirtschaftsleistung. Die Industrie litt einerseits unter schwächelnder Auslandsnachfrage, andererseits dämpften Unsicherheiten hinsichtlich der Transformations- und Klimapolitik sowie der Anstieg der Finanzierungskosten die Investitionstätigkeit. Nach Angaben des ifo-Instituts nahm der Anteil von Unternehmen mit Auftragsmangel seit Frühjahr 2023 kontinuierlich zu. Im Kontext der schwächeren industriellen Konjunktur gingen auch die realen Umsätze im Großhandel zurück. Lieferengpässe im produzierenden Gewerbe ließen hingegen weiter nach. Die gewerblichen PKW-Zulassungen sanken nach Angaben des Verbandes der deutschen Automobilindustrie VDA erheblich. Zunehmenden Auftragsmangel hatte auch das Bauhauptgewerbe in 2023 zu verzeichnen.

So hat die gesamtwirtschaftliche Entwicklung mit dem Ausphasen der Pandemie zwar global – wenn auch regional unterschiedlich ausgeprägt – wieder Tritt gefasst. Nur Deutschland hat, nach einem moderaten Wachstum in 2022 nun in 2023 wieder den Rückwärtsgang eingelegt. Die rezessive Entwicklung wurde im ersten Quartal 2024 weiter verschärft: Der Ifo-Geschäftsklima-Index weist wieder nach unten; Neben den geopolitischen Turbulenzen beeinträchtigen zudem nationale Probleme wie u.a. Streiks bei der Bahn und im Luftverkehr sowie die massiven Bauernproteste die Stimmung in den Unternehmen und bei den Verbrauchern.

Gab es im Herbst 2023 noch eine Aufhellung des ifo-Geschäftsklima-Index, so wurde dieses Pflänzchen Hoffnung im ersten Quartal 2024 schon wieder zunichte gemacht:

Der Trend wies im ersten Quartal wieder nach unten und die Hoffnungen wurden wieder zerstört – so Chefvolkswirte renommierter Großbanken. In Summe steckte Deutschland fest in einer Rezession.

Der private Konsum steuert rund die Hälfte zum deutschen Bruttoinlandsprodukt bei und war laut GfK durch Krisen, Kriege und Inflation insbesondere im Bereich der Lebensmittel verunsichert. All diese Lasten dämpften die Nachfrage. Nach dem Einbruch im Coronajahr 2020 um rund 6%, zwei darauffolgenden Jahren mit moderater Erholung und einem erneuten Rückgang in 2023 prognostizieren Wirtschaftsforscher wie das Handelsblatt Research Institute für 2024 und 2025 eine lediglich leichte Konsumerholung. 2025 dürfte der reale Konsum dann ähnlich

hoch sein wie 2018, also vor Corona; aber er verteilt sich dann auf zwei Millionen Einwohner mehr in Deutschland.

Gravierend wird sich 2024 auch der wohl eintretende Rückgang von Anlage-, Ausrüstungs- und Bau-Investitionen auf die Wirtschaftsentwicklung in Deutschland auswirken: So droht den Bauinvestitionen nach einem Rückgang von bereits 2,3% in 2023 nun im laufenden Jahr 2024 ein weiterer Rückgang um mehr als drei Prozent.

Nach der Finanzkrise 2009 und der Corona-Krise 2020 verzeichnete der deutsche Außenhandel 2023 das schwächste Ergebnis seit drei Jahrzehnten, so der DIHK. Der Exportüberschuss hat sich mit 210 Mrd. Euro zwar gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt, aber nur weil die Importe mit 9,7% deutlich stärker zurückgingen als die Exporte mit 1,4%.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich - trotz diverser Krisen und Probleme in verschiedenen Wirtschaftssektoren – vergleichsweise robust: Die Zahl der Erwerbstätigen bewegt sich oberhalb von 45 Millionen, die Zahl allein der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Deutschland bewegte sich in 2023 im Korridor zwischen 34,5 und 35 Millionen. Für 2024 wird ein Anstieg der Arbeitslosigkeit auf mehr als 2,7 Millionen erwartet.

Erfreulich ist die Tendenz bei der Währungsstabilität: Nach einem Inflationskorridor von 6% bis 7% in den beiden Vorjahren 2022 und 2023 gehen die Forscher für das laufende Jahr 2024 und für 2025 nur noch von einer Inflationsrate von etwas über 2% aus.

Der Hauptrefinanzierungszinssatz der EZB stieg in der historisch einmaligen Rekordzeit von nur 14 Monaten um 4%-Punkte auf nunmehr 4,5% – ein Satz, der zuletzt im Sommer 2001 notierte. Damit ist zwar spät, aber zügig die Rückkehr zur Normalität auf den Zinsmärkten beschritten. Hier gilt es die kurz- und mittelfristigen Effekte auf die Finanzierungstätigkeit in den verschiedenen Teilsegmenten des Immobilienmarktes dezidiert zu beobachten.

Im Bauhauptgewerbe hielt die Talfahrt auch zum Jahresende 2023 an: So meldete das Statistische Bundesamt für November einen Rückgang des Auftragseingangs in Höhe von 7,4% ggü. dem Vorjahr. Die Situation in dieser Branche dürfte sich 2024 kaum ändern, gehen doch die Vorhersagen nach einem Rückgang der Bauinvestitionen in 2023 von 2,3% davon aus, dass der Rückgang sich in 2024 eher noch etwas verstärkt. Ein weiterer Indikator für die Spannungen auf dem Immobilienmarkt ist der signifikante Anstieg der non-performing loans, der notleidenden Kredite also: Deren Volumen ist in Deutschland nach Berechnungen des Beratungsunternehmens PwC auf Basis von Daten der European Banking Authority EBA im September 2023 binnen Jahresfrist um 56% auf 9,7 Mrd. Euro gestiegen. Nach Einschätzung der EZB und ihres Vizepräsidenten Louis de Guindos ist und bleibt der gewerbliche Immobilien-sektor eines der Hauptrisiken für die Stabilität der Finanzmärkte im Euroraum.

Gerade im Kontext der Immobilienfinanzierungen immer relevanter wird die Klassifizierung neuer Investments bzgl. der EU-Taxonomie: Mit einem Anteil von 27% erreichte der Anteil zertifizierter Green Buildings am gewerblichen Immobilieninvestmentvolumen in Deutschland 2023 immerhin das zweithöchste Ergebnis der letzten 10 Jahre.

Das allerdings bei einem stark rückläufigen Investmentvolumen: So wurden in 2023 in Europa gerade einmal noch 133 Mrd. Euro in Gewerbeimmobilien investiert, was einem Rückgang von 51% ggü. dem Vorjahr entspricht. Auf das Bürosegment entfielen 39 Mrd. Euro; dabei war der Rückgang in Deutschland am stärksten ausgeprägt – mit einem Rückgang bei den Büroimmobilien-Investitionen um sogar 73%. Der Investmentmarkt für Logistikimmobilien, Produktionsimmobilien und Gewerbeparks ist im Jahr 2023 in Deutschland ebenfalls deutlich zusammenschrumpft. Die Zahl der Verkäufe und das Transaktionsvolumen sind gesunken, die Preise ebenfalls. Das schwächelnde konjunkturelle Umfeld war dabei maßgeblich verantwortlich für

sinkende Flächenumsätze an den Nutzermärkten. Die Mieten, insbesondere im Spitzensegment, sind hingegen weiter gestiegen, so der traditionsreiche britische Immobilienberater Savills.

Mit Blick auf die Vermietungsmärkte zeigt sich – nach Angaben der BNP Paribas – bei den 17 wichtigsten europäischen Bürostandorten mit 7,6 Mio. m² Flächenumsatz ein Rückgang im Vorjahresvergleich um 19%, bei den sechs deutschen Top-Bürostandorten sogar ein Rückgang im Flächenumsatz von rund 26% gegenüber 2022. Positiv abheben mit signifikant niedrigeren Rückgängen konnten sich die südeuropäischen Büromärkte in Madrid und Mailand.

Relevant aus Sicht eines Immobilienunternehmens wie der Bayerische Gewerbebau AG ist stets der Blick auf die Bauindustrie: Hier geht bspw. die Consultingfirma Roland Berger von einem Rückgang der Bauproduktionsleistung in Deutschland – nach 6,2% in 2023 – auch in 2024 in etwa gleicher Höhe aus – auf dann nur noch rund 400 Mrd. Euro. Ebenfalls erwartet der Deutsche Bauindustrieverband für 2024 eine Fortsetzung der schwachen Entwicklung und einen weiteren realen Umsatzrückgang. Im Jahresdurchschnitt 2022 hatte der Preis für Leistungen des Bauhauptgewerbes – nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (inkl. MwSt.) – noch um 16,7% und dann 2023 um 6,5% zugelegt, nach einem Plus von 9,0% 2021 und 1,5% 2020. Bei Baumaterialien kam es bereits seit Mitte 2022 zu einer Preisberuhigung. Dies und die Abschwächung der Baukonjunktur haben sich auf die Preisentwicklung niedergeschlagen: Die starken Preissteigerungen haben ein Ende gefunden, so dass die Preise für Bauleistungen in der zweiten Jahreshälfte 2023 im Durchschnitt nur noch moderater zugelegt haben.

Dem gegenüber gerieten die Preise für Wirtschaftsimmobilien in 2023 nach drei Jahren Seitwärtsbewegung mit einem Rückgang von rund 10% spürbar unter Druck. Die Volatilität ist damit bei diesem Marktsegment ausgeprägter als bei Wohnimmobilien, korreliert stärker mit der Wirtschaftsentwicklung und weist auch einen Kontrast zwischen Kaufpreis- und Mietpreisentwicklung auf.

II. Geschäftsverlauf

In dem erneut schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld des Jahres 2023 verlief unser Geschäft in allen Segmenten im Wesentlichen entsprechend unserer Erwartungen.

Die Bayerische Gewerbebau AG und ihre Tochtergesellschaften vermieten per Jahresende 2023 rund eine Viertel Million m² Flächen für Büro, Logistik und Einzelhandel. Davon entfallen ca. 122.000 m² auf Büroflächen, rund 32.000 m² auf Tiefkühllogistik, etwa 92.000 m² auf Logistikflächen, gut 90.000 m² auf einen Gewerbepark und im Segment Handel 18.000 m² auf einen Fachmarkt-Standort sowie rund 7.000 m² auf diverse kleinere Gewerbeobjekte. Vorausgeschickt sei, dass die BGAG und ihre Tochtergesellschaften in 2023 keine bemerkenswerten Ausfälle im Bereich ihrer Mieter zu verzeichnen hatten.

Wie haben sich die einzelnen Geschäftsfelder entwickelt? Hier ein Blick auf die bekannten Segmente unserer Geschäftstätigkeit:

Immobilien im Tiefkühlbereich

Aktuell werden im Tiefkühlbereich nach dem Verkauf von Garching im Oktober des Berichtsjahres noch zwei Logistikstandorte (Flörsheim und Köln) gehalten. Die Mietverträge in diesen Objekten laufen noch bis Ende 2025 (Köln) bzw. Mitte 2036 (Flörsheim).

Büro- und Gewerbeparks

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 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 letzteres 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 jeweiliger § 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 in 2022 und 2023 je eine Logistikhalle mit rund 5.000 m² errichtet.

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. 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. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte in Berlin ein neues Objekt mit etwa 4.100 m² Mietfläche erworben werden. Durch die genannten Neuerwerbe und Neubauten konnten auch die im Zusammenhang mit den Verkäufen der vergangenen Jahre gebildeten § 6b – Rücklagen jeweils innerhalb der gesetzlichen Fristen genutzt werden.

Aufgrund unserer breit gefächerten Mieterstruktur waren im abgelaufenen Geschäftsjahr wie auch schon im Vorjahr Ausfälle infolge aktueller Kriegs- und Pandemie-Ereignisse und ihren Folgen – allem voran den enorm gestiegenen Energiekosten – insgesamt gering. Es bleibt abzuwarten, in welchem Maße die weiter anhaltenden Volatilitäten auf dem Energiesektor, bei den Lieferketten oder dem Fachkräftemangel sowie die Inflationsraten und die gestiegenen Finanzierungskosten zukünftig zu Ausfällen oder gar Insolvenzen bei Mietern führen werden. Als weitere neue Herausforderung kommt post-corona der trendbruchartige Zuwachs an Home-Office-Quoten hinzu, der auf die Nachfrage nach Büroflächen zunächst dämpfend wirkt.

Die nachhaltige quantitative Auswirkung auf den Flächenbedarf wird sich aber erst mittel- und langfristig entscheiden. Über unser aktives, vorausschauendes Vermietungsmanagement sind und bleiben wir jedenfalls mit allen Mietern in engem Kontakt, um auftretenden Schwierigkeiten und Wirkungen rechtzeitig und ggfs. schadensmindernd entgegenzutreten zu können.

Beteiligungen

Das Segment Beteiligungen wurde im Geschäftsjahr 2023 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 74% 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 4 Mio. Euro auf einen Anschaffungswert von rund 97 Mio. Euro zum Ende des Jahres 2023 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 unmittelbar von der Bayerische Gewerbebau AG gehalten. Im Geschäftsjahr wurden im April weitere Geschäftsanteile durch die Bayerische Gewerbebau AG erworben, so dass zum 31.12.2023 nun insgesamt ca. 34,6% der Geschäftsanteile gehalten wurden.

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 26% 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 Aus- und Umbau unseres Immobilienbestandes im Rahmen der oben beschriebenen zwischenzeitlich nahezu abgeschlossenen 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 politisch wie 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 Vermietungsma-

nagement, Voraussetzung für einen guten Vermietungsstand und nachhaltigen Unternehmenserfolg. Auch künftig werden wir weiter mit Augenmaß in Beteiligungen an ausgesuchten Immobiliengesellschaften investieren.

Beim Vermietungsmanagement, der Hausverwaltung, der Projektentwicklung wie auch den übrigen technischen und kaufmännischen Arbeiten wollen und werden wir uns auch in Zukunft wesentlich auf die Expertise und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den Firmen der Dobliner Unternehmensgruppe als Dienstleister für unsere Gesellschaft stützen. Lediglich für den Bereich der Buchhaltung und des Controllings hatten wir uns bereits im Vorjahr 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 12.462 (Vorjahr TEUR 8.314) Umsatzerlöse aus der Vermietung des Immobilienbestandes erzielt. Die Umsatzsteigerung gegenüber dem Vorjahr ist auf die erfolgte Neuvermietung nach einem umfassenden Neubau in Köln, welche im Vorjahr nur anteilig in den Umsatzerlösen enthalten war, zurückzuführen.

Aufgrund teilweise verzögerter Fertigstellungen ist die Umsatzsteigerung geringfügig niedriger ausgefallen als prognostiziert.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen TEUR 705 nach TEUR 12.427 im Vorjahr. Enthalten waren hier im Vorjahr 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 hat sich im Vorjahresvergleich um TEUR 132 auf TEUR 4.516 reduziert. Enthalten sind hier die Instandhaltungsaufwendungen (TEUR 1.571; Vorjahr TEUR 1.433) für mehrere umfangreiche Umbaumaßnahmen. Die Betriebskosten (TEUR 2.715; Vorjahr TEUR 2.688) sind aufgrund gestiegener Energiekosten angestiegen. Gegenläufig sind die im Vorjahr angefallenen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von drei Objekten weggefallen.

Die Personalaufwendungen sind um TEUR 255 auf TEUR 500 deutlich gesunken (Vorjahr TEUR 755). Im Wesentlichen ist dies darauf zurückzuführen, dass die Pensionsrückstellungen reduziert wurden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen im Geschäftsjahr TEUR 1.042 (Vorjahr TEUR 940). Der Posten enthält im Wesentlichen Verwaltungskostenumlagen (TEUR 393; Vorjahr TEUR 429), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 177; Vorjahr TEUR 204) und Forderungsabschreibungen (TEUR 89; Vorjahr TEUR 26).

Die Erträge aus Beteiligungen (TEUR 8.607; Vorjahr TEUR 6.597) betreffen die beschlossenen und erfolgten Gewinnausschüttungen von zwei 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 einer Zinsanpassung im Unternehmen erhöhten sich die Zinserträge im Geschäftsjahr auf TEUR 1.856 nach TEUR 1.477 im Vorjahr.

Die Zinsaufwendungen erhöhten sich aufgrund einer Objektfinanzierung sowie einer Zinsanpassung im Unternehmen deutlich (TEUR 4.487; Vorjahr TEUR 1.291).

Die Ertragssteuerbelastung liegt bei TEUR 1.715 (Vorjahr TEUR 1.493). Der Ertrag aus latenten Steuern beträgt im Geschäftsjahr TEUR 543 (Vorjahr: latenter Steueraufwand TEUR 1.030).

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf TEUR 8.520 gegenüber TEUR 16.415 im Vorjahr. Er war im Vorjahr 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 2023 entsprach den Erwartungen und wird als positiv bewertet; das prognostizierte Jahresergebnis ohne Sondereffekte in einer Größenordnung von rund 7 bis 8 Mio. Euro hat sich damit bestätigt. Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft wird insgesamt als gut beurteilt und entwickelt sich bisher auch im Jahr 2024 planmäßig.

2. Finanzlage

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich um den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2023 (TEUR 8.520) auf TEUR 295.679. Gegenläufig wirkte sich die auf der ordentlichen Hauptversammlung 2023 beschlossene Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2022 (TEUR 5.373) aus. Das Eigenkapital weist einen Anteil an der Bilanzsumme von 60,8% (Vorjahr 63,8%) auf.

Die Rückstellungen betragen TEUR 7.183 nach TEUR 7.571 zum Vorjahresstichtag. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der Inanspruchnahme und Auflösung der Rückstellungen für ausstehende Kosten im Rahmen diverser Mieterumbauten und Instandsetzungen im Gebäude sowie von Pensionsverpflichtungen. Gegenläufig wirkt sich die Zuführung von Ertragssteuern für das Geschäftsjahr aus.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich durch Tilgungszahlungen im Geschäftsjahr auf TEUR 63.962 reduziert (Vorjahr TEUR 66.881).

Die Verbindlichkeiten im Verbundbereich haben sich um TEUR 32.752 auf TEUR 84.388 erhöht.

Der Finanzmittelfonds beinhaltet Guthaben bei Kreditinstituten und reduzierte sich von TEUR 1.159 im Vorjahr auf TEUR 457 zum 31. Dezember 2023. Die erzielten Cash-Flows setzen sich wie folgt zusammen:

Mio. EUR	2023	2022
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+ 15,1	+ 14,0
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	- 5,1	- 26,0
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	- 12,7	+ 12,6

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 486.726 und ist um TEUR 27.929 im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Das Anlagevermögen hat mit TEUR 297.518 (Vorjahr TEUR 284.377) einen Anteil an der Bilanzsumme von 61,1% (Vorjahr 62,0%).

Die Bruttoinvestitionen im Bereich des Anlagevermögens beliefen sich im Berichtsjahr auf TEUR 16.540. Nach Berücksichtigung von Abgängen und Abschreibungen erhöhte sich das Anlagevermögen saldiert um TEUR 13.140. Die Sachanlagenintensität (Sachanlagen / Gesamtvermögen) reduzierte sich von 27,4% im Vorjahr auf 25,7%. Die wesentlichen Investitionen in das Sachanlagevermögen betrafen die Herstellkosten für ein im Geschäftsjahr fertiggestelltes Logistikgebäude in Kassel, nachträgliche Herstellungskosten für ein im Vorjahr fertiggestelltes Bürogebäude mit Parkhaus in Köln und des im Jahr 2020 fertiggestellten Neubaus in Keferloh.

Das Finanzanlagevermögen erhöhte sich im Geschäftsjahr um TEUR 13.724. Die Zugänge der Anteile an verbundenen Unternehmen sind auf die Gewinnzuweisung einer Tochtergesellschaft zurückzuführen (TEUR 3.027). Die Zugänge im Posten der Beteiligungen betreffen den Erwerb weiterer GmbH-Gesellschaftsanteile einer bereits bestehenden Beteiligung (TEUR 10.154) sowie von Aktien an einem Unternehmen in Höhe von TEUR 543.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sich um TEUR 15.490 auf TEUR 188.752 erhöht. Die weitaus größte Position ist hierbei die Summe der Forderungen gegen Tochtergesellschaften (TEUR 172.883; Vorjahr TEUR 158.007), 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 10.923; Vorjahr TEUR 10.252). 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 ggfs. abzuwenden.

Die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement liegt beim Vorstand der Bayerische Gewerbebau AG. Entsprechend der grundsätzlichen organisatorischen Ausrichtung, das operative Geschäft über andere 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 Dienstleister 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 zwischenzeitlich 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 jeweils bereits im frühen Stadium ein. Entscheidungen für Investitionen 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 und korrespondierende Positionen laufend.

Das Risikomanagementsystem und das interne Kontrollsystem werden fortlaufend an geänderte Erfordernisse angepasst und weiterhin jährlich jeweils in der Dezember-Sitzung mit dem Aufsichtsrat analysiert und auf ihre 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. Alle vier Felder werden seitens Management und Vorstand einem permanenten Monitoring unterzogen.

Risiken und Chancen im wirtschaftlichen und marktbezogenen Umfeld

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

Auch im vergangenen Jahr 2023 war die gesamtwirtschaftliche Entwicklung stark durch den Russland-Ukraine-Krieg, die extremen Energiekostensteigerungen, die dramatisch hohe Inflation sowie auch weiterhin noch durch Folgen der auslaufenden Corona-Pandemie geprägt. Trotz dieses nochmals schwieriger gewordenen Umfeldes konnten wir im abgelaufenen Geschäftsjahr unsere Unternehmensziele im Wesentlichen übertreffen. 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 unserer Objekte 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 bereits ausgeführt, waren die Immobilien-Investmentmärkte im abgelaufenen Jahr nach Segmenten zwar unterschiedlich, aber insgesamt mit einem Umsatzrückgang von rund 50% von den schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stark betroffen. Im deutschen Büroimmobilien-Sektor belief sich der Rückgang am Investment sogar auf rund 70%. Unsere Konzerngesellschaften stehen zur Erreichung der Unternehmensziele jedoch weder auf der Verkaufs- noch auf der Einkaufsseite unter einem zeitlichen Druck, so dass wir in diesem Bereich auch im laufenden Geschäftsjahr erneut eher Chancen als Risiken sehen, da wir sich bietende Möglichkeiten ggfs. nutzen 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 auch 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 mit Folgen für Beteiligungsbewertungen im Kontext ggfs. sinkender Bodenrichtwerte und Marktpreise verursacht sein könnten.

Risiken und Chancen im Bereich der Immobilien

Bei den Immobilien geht es weiterhin darum, sicherheitstechnischen Anforderungen und kostenpflichtigen 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 Entstehungs- und 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 engmaschige Projektkontrolle begegnet. Gleichzeitig werden Maßnahmen erarbeitet und getroffen, um Kosteneinsparpotentiale jeweils konsequent zu nutzen und zeitnah umzusetzen. Aktuell haben wir keine Neubauvorhaben in der Ausführung, nachdem der Mieterausbau in Kassel im Berichtsjahr fertiggestellt wurde und der Neubau einer Logistikhalle in Gelsenkirchen planmäßig verlaufen ist. Größere Risiken sind derzeit trotz der aktuellen Lieferschwierigkeiten und gestiegenen Kosten in der Bauwirtschaft nicht zu erkennen. Mittelfristig können sich evtl. additive (Kosten-)Risiken durch weiter verschärfte Umweltauflagen aufbauen.

Grundsätzlich bestehen Prolongationsrisiken bei auslaufenden Mietverträgen. Bei Mieterwechseln werden häufig grundlegende Modernisierungen durchgeführt und Anpassungen an aktuelle Markterfordernisse vorgenommen. Dabei achten wir auch darauf, das Erscheinungs-

bild der Immobilien 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 erneut 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 eher 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 eingetreten ist. So ist im Jahr 2023 der Leitzins von zu Beginn des Jahres 2,5% auf 4,5% zum Jahresende gestiegen. Daraus resultieren höhere Konditionen für im Laufe des laufenden Geschäftsjahres anstehende Anschlussfinanzierungen der Bayerische Gewerbebau AG und ihrer Tochtergesellschaften. Eine Bestandsgefährdung kann durch die bei Prolongationen dadurch zu erwartenden Zinserhöhungen nicht ausgelöst werden. Da wir über eine im Branchenvergleich hohe Eigenkapitalausstattung verfügen, ergeben sich auf der anderen Seite bei den schwieriger werdenden Finanzierungsbedingungen sogar komparative 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 ist nicht erkennbar.

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 Geschäftsjahr 2022 schrittweise auch 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.

Im Jahr 2023 ging die Wirtschaftsleistung der deutschen Volkswirtschaft um 0,3% zurück. Dieser Negativtrend setzte sich im ersten Quartal 2024 fort. Für das gesamte Jahr 2024 erwartete die Bundesregierung zu Jahresbeginn ein geringes Wachstum von 0,2% - angesichts des Verlaufs des ersten Quartals ein ambitioniertes Ziel. Die führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute gingen in ihrer Prognose im Herbst 2023 noch von einem in 2024 um 1,3% höheren Bruttoinlandsprodukt aus. In ihrer „Gemeinschaftsdiagnose“ vom April 2024 reduzierten ifo-Institut München, DIW Berlin, IfW Kiel, RWI Essen und IWH Halle hingegen ihre Wachstumserwartung für das laufende Jahre auf nur noch 0,1% und damit auf eine sehr verhaltene Entwicklung.

Auch wenn der Höhepunkt der Inflationswelle in der Zwischenzeit überschritten sein dürfte, so sind Politik und Geldpolitik unverändert aufmerksam und achten diesbezüglich auf entsprechende makroökonomische Wirkungszusammenhänge.

Die wirtschaftliche Verfassung Deutschlands ist nicht nur vom Krieg Russlands gegen die Ukraine, den Kollateraleffekten der gegen Russland verhängten Sanktionen auf die eigene Wirtschaft und den im Kontext von Krieg, Atom- und Kohleausstieg erhöhten Energiekosten ge-

prägt. Vielmehr sind auch strukturelle Ursachen für die aktuelle Schwäche der deutschen Wirtschaft mit 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. Umso wichtiger wäre eine Sicherheit und Verlässlichkeit ausstrahlende Wirtschaftspolitik der amtierenden Bundesregierung.

Insgesamt sind auch die Risiken für die Weltwirtschaft weiterhin hoch und geopolitische Spannungen allgegenwärtig. Auch die schon weitestgehend aus dem Blickfeld gerückte Coronapandemie birgt noch Restrisiken. 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 vergleichsweise höheren, im Jahresverlauf möglicherweise auch wieder rückläufigen Zinsen und wieder niedrigeren 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. Größere Neubauvorhaben sind aktuell nicht in unserer Planung für das Jahr 2024.

Auf der Basis heutiger Informationen planen wir für dieses Jahr mit Umsatzerlösen von etwa 13,5 Mio. Euro (Plan Vorjahr 12,7 Mio. Euro).

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 2024 ein Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm von rund 1,8 Mio. Euro (Plan Vorjahr 2,8 Mio. Euro) geplant. Aufgrund selektiv noch bestehender Lieferengpässe bei Baumaterialien sowie des Arbeitskräftemangels im Baugewerbe kann es hier zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem gewissen 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 Bürovermietungsmarkt erwarten wir im Jahr 2024 eine geringere Nachfrage und leicht steigende Leerstände. Hintergrund ist, dass bspw. gemäß einer Prognose des ifo-Instituts und des Maklerhauses Colliers die Unternehmen im Durchschnitt ihre Büroflächen um 12% im Zuge der Etablierung von Home-Office reduzieren. Wie sich der Trend zu mehr Home-Office auf der einen und steigende Einstellungsbereitschaft auf die Nachfrage nach Büroflächen allerdings auf Dauer auswirken, ist noch nicht abschließend zu erkennen. Wir gehen jedoch davon aus, dass der Vermietungsmarkt im laufenden Jahr wiederum ruhiger wird und Expansionspläne überdacht werden. Dagegen profitiert der Logistikmarkt trotz des Wegfalls coronabedingter Sondereffekte nach wie vor von einer strukturellen Stärkung insbesondere im Handelsbereich.

Für das Geschäftsjahr 2024 erwarten wir einen Jahresüberschuss in einer Größenordnung von rund 8,8 Mio. Euro. Dies beinhaltet einen Sondereffekt, der bis zur Erstellung des Lageberichts bekannt ist (Erlös eines Objektverkaufes in Höhe von 1,2 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 der Kriege in der Ukraine und im Nahen Osten erwarten wir für die 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

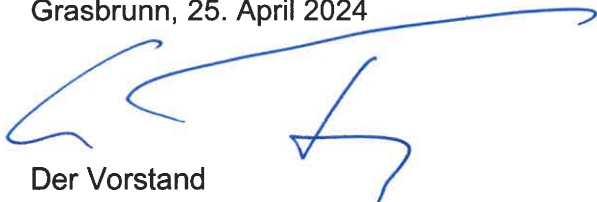
Im Hinblick auf bestehende Geschäftsbeziehungen zu verbundenen Unternehmen wurde vom Vorstand der erforderliche Bericht gemäß § 312 AktG erstellt. Der Bericht wurde von dem bestellten Jahresabschlussprüfer geprüft und bestätigt.

Die Schlusserklärung dieses Berichtes lautet wie folgt:

„Nach meiner pflichtgemäßen und gewissenhaften Prüfung der Geschäftsbeziehungen im Geschäftsjahr 2023 der Bayerische Gewerbebau AG mit der Doblinger Beteiligung GmbH, München, und deren verbundenen Unternehmen kann ich für das Geschäftsjahr 2023 folgende Erklärung abgeben:

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

Grasbrunn, 25. April 2024

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Der Vorstand