



**BAYERISCHE GEWERBEBAU AG**

**GRASBRUNN**

Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2023  
und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2023

**BAYERISCHE GEWERBEBAU AKTIENGESELLSCHAFT**  
**GRASBRUNN**

**KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023**

A K T I V A	31. Dez. 2023 EUR	31. Dez. 2022 EUR	P A S S I V A	31. Dez. 2023 EUR	31. Dez. 2022 EUR
<b><u>ANLAGEVERMÖGEN</u></b>			<b><u>EIGENKAPITAL</u></b>		
Sachanlagen			Gezeichnetes Kapital	17.880.000,00	17.880.000,00
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	376.257.123,78	369.534.135,56	Nennbetrag eigener Anteile	-546.234,00	-546.234,00
einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	170.367,82	193.363,01	Ausgegebenes Kapital	17.333.766,00	17.333.766,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.861.055,77	14.902.767,19	Kapitalrücklagen	9.118.099,30	9.118.099,30
Geliehene Anzahlungen und Anlagen im Bau	386.288.547,37	384.630.265,76	Gewinnrücklagen		
Finanzanlagen			Gesetzliche Rücklage	306.775,13	306.775,13
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.408.227,06	1.387.776,14	Andere Gewinnrücklagen	235.106.054,00	225.106.054,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	7.000.000,00	7.000.000,00	Konzernbilanzgewinn	74.233.186,55	72.835.569,42
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	133.723.560,85	124.309.592,12		336.097.880,98	324.700.263,85
	142.131.787,91	132.697.368,26			
	528.420.335,28	517.327.634,02			
			<b><u>RÜCKSTELLUNGEN</u></b>		
<b><u>UMLAUFVERMÖGEN</u></b>			Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.235.404,00	2.882.882,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			Steuerrückstellungen	3.582.952,72	3.392.111,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.461.083,23	4.313.601,57	Sonstige Rückstellungen	3.217.948,47	8.175.048,13
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	8.920.653,67	7.422.549,55		9.036.305,19	14.450.041,13
Sonstige Vermögensgegenstände	118.185.958,07	107.201.035,20			
	130.567.694,97	118.937.186,32	<b><u>VERBINDLICHKEITEN</u></b>		
Guthaben bei Kreditinstituten	1.912.557,43	3.034.616,61	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	203.845.963,06	212.983.515,41
	132.480.252,40	121.971.802,93	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.373.756,09	4.761.025,91
			Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	65.046.854,24	42.664.814,37
<b><u>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</u></b>			Sonstige Verbindlichkeiten	6.080.662,61	1.487.386,19
	258.018,23	5.303,36	- 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)		
			<b><u>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</u></b>	278.347.236,00	261.896.741,88
				527.783,74	503.353,45
			<b><u>PASSIVE LATENTE STEUERN</u></b>	37.149.400,00	37.754.340,00
	661.158.605,91	639.304.740,31		661.158.605,91	639.304.740,31

BAYERISCHE GEWERBEBAU AKTIENGESELLSCHAFT

GRASBRUNN

KONZERN - GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

	2023	2022
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Umsatzerlöse	40.852.711,62	36.293.731,51
Sonstige betriebliche Erträge	2.998.446,19	7.132.459,98
Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-17.315.500,22	-16.774.657,03
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	-9.653.501,72	-8.122.184,28
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.597.262,30	-2.417.391,10
Erträge aus Beteiligungen	10.944.583,15	11.348.759,09
- davon aus verbundenen Unternehmen		
EUR 4.719.169,70 (Vorjahr EUR 4.462.450,32)		
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	420.870,87	-933.084,36
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	210.000,00	105.000,00
- davon aus verbundenen Unternehmen		
EUR 210.000,00 (Vorjahr EUR 105.000,00)		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	218.488,31	126.825,25
- davon aus verbundenen Unternehmen		
EUR 179.278,97 (Vorjahr EUR 32.421,34)		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-6.086.733,01	-3.184.828,83
- davon aus der Aufzinsung der Rückstellungen		
EUR -45.866,00 (Vorjahr EUR -52.985,00)		
- davon an verbundene Unternehmen		
EUR -1.914.173,15 (Vorjahr EUR -218.452,66)		
Latente Steuern	604.940,00	-967.960,00
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4.325.915,99	-4.382.741,55
<u>Ergebnis nach Steuern</u>	<u>16.771.084,58</u>	<u>17.468.859,99</u>
<u>Konzern-Jahresüberschuss</u>	<u>16.771.084,58</u>	<u>17.468.859,99</u>
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	67.462.101,97	57.866.709,43
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	-10.000.000,00	-2.500.000,00
<u>Konzernbilanzgewinn</u>	<u>74.233.186,55</u>	<u>72.835.569,42</u>

BAYERISCHE GEWERBEBAU AGGRASBRUNNANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023A. Allgemeine Angaben

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

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

B. Konsolidierungskreis und -methoden

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 umfasst neben der Bayerische Gewerbebau AG (Mutterunternehmen) insgesamt 13 Tochterunternehmen, die vollkonsolidiert werden und in dem nachfolgenden Beteiligungsspiegel aufgeführt sind.

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

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

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

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

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

Die Schuldenkonsolidierung erfolgt nach § 303 Abs. 1 HGB durch Eliminierung der Forderungen mit den entsprechenden Verbindlichkeiten zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen. Eine Zwischengewinneliminierung gemäß § 304 Abs. 1 HGB auf konzerninterne Transaktionen war im Geschäftsjahr 2023 nicht notwendig.

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

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

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

Die Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen gehaltenen Beteiligungen an assoziierten Unternehmen werden gem. § 311 Abs.1 HGB angesetzt und folgen im Wertansatz und der Behandlung von Unterschiedsbeträgen den Regelungen gem. § 312 HGB. Für den Zeitpunkt der erstmaligen Erfassung der assoziierten Unternehmen aufgrund Statuswechsel ergaben sich zwischen dem Wertansatz für die einzelne Beteiligung und dem anteiligen (Konzern-)Eigenkapital der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft insgesamt positive Unterschiedsbeträge von TEUR 81.883 („Unterschiedsbeträge 1“). Der Betrag enthielt Geschäfts- oder Firmenwerte von TEUR 19.369 und passive (negative) Unterschiedsbeträge von TEUR 1.711 („Unterschiedsbeträge 2“). Zum Stichtag ergeben sich in Fortschreibung zwischen dem Wertansatz für die einzelne Beteiligung und dem anteiligen (Konzern-)Eigenkapital der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft insgesamt positive Unterschiedsbeträge von TEUR 120.413 („Unterschiedsbeträge 1“). Der Betrag enthält Geschäfts- oder Firmenwerte von TEUR 21.262 und passive (negative) Unterschiedsbeträge von TEUR 2.236 („Unterschiedsbeträge 2“). Enthaltene Geschäfts- oder Firmenwerte werden aufgrund der wertschöpfenden und werttreibenden Faktoren über eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 15 Jahren linear abgeschrieben.

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

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

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

Die in der Bilanz ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen werden zum Stichtag gem. § 253 Abs. 2 HGB bewertet und angesetzt. Der Erfüllungsbetrag wird nach versicherungsmathematischen Methoden unter Anwendung des Projected-Unit-Credit-Verfahrens (PUC) ermittelt. Hierzu werden als biometrische Rechnungsgrundlagen die Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2018 G), ein Rentenanpassungstrend von 2,50 % 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.

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

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

Aus unterschiedlichen handelsrechtlichen zu steuerlichen Wertansätzen ergibt sich zum Stichtag gem. § 274 HGB ein passiver Unterschiedsbetrag (zu versteuernde temporäre Differenz) für den Posten des Sachanlagevermögens sowie für den in der Steuerbilanz gebildeten und angesetzten Sonderposten mit Rücklageanteil (gem. § 6b EStG). Des Weiteren ergeben sich aktive Unterschiedsbeträge (abziehbare temporäre Differenzen) im Wesentlichen für den Posten der Pensions- und sonstigen Rückstellungen. Im Falle ausschließlich ermittelter und saldierter aktiver Steuerabgrenzungsbeträge auf Ebene der Einzelabschlüsse bei in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen wurde regelmäßig das Wahlrecht gem. § 274 Abs. 1 S. 2 HGB in Anspruch genommen und keine aktiven latenten Steuerabgrenzungsbeträge angesetzt. Der für die Ermittlung zugrunde gelegte Ertragssteuersatz (für Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag, Gewerbesteuer) beträgt rund 26 Prozent. Zum Stichtag ergeben sich ermittelte aktive Steuerabgrenzungsbeträge von TEUR 420 (Vorjahr TEUR 497) und passive latente Steuerabgrenzungsbeträge von TEUR 37.570 (Vorjahr TEUR 38.251). In Gegenrechnung ergibt sich zum Stichtag ein saldierter passiver Abgrenzungsbetrag von TEUR 37.149 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 37.754. In der Ergebnisrechnung für das Geschäftsjahr wird der Auflösungsbetrag zum Posten der passiven latenten Steuern gesondert unter dem Posten der Steuern vom Einkommen und Ertrag im Posten Ertrag / Aufwand (-) aus latenten Steuern ausgewiesen. Dieses erfolgt aus Gründen der Klarheit. Der Posten enthält einen Ertrag (TEUR 605) aus latenter Steuerabgrenzung.

#### D. Erläuterungen zu den Posten der Konzernbilanz

##### D.1. Entwicklung des Anlagevermögens

Die Entwicklung der in der Konzernbilanz ausgewiesenen Anlagepositionen im Geschäftsjahr ist in dem nachfolgenden Konzern-Anlagenspiegel dargestellt. Die Zugänge im Bereich des Sachanlagevermögens betreffen die Herstellkosten für ein im Geschäftsjahr fertiggestelltes Logistikgebäude in Kassel, nachträgliche Herstellkosten für ein im Vorjahr fertiggestelltes Bürogebäude mit Parkhaus in Köln und des im Jahr 2020 fertiggestellten Neubaus in Keferloh sowie weitere Umbaumaßnahmen in Frankfurt, Garching, Stuttgart und den Neubau einer Halle in Gelsenkirchen.

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 Edingen-Neckarhausen, Flörsheim, München, Nürnberg, Gelsenkirchen und Stuttgart sowie die zu aktivierenden Anschaffungsnebenkosten für den im Geschäftsjahr abgeschlossenen Kaufvertrag für ein bebautes Grundstück in Berlin.

Die Abgänge im Bereich des Sachanlagevermögens betreffen die Veräußerung eines Grundstücks in Mühlheim sowie den Verkauf von fünf Andockschleusen in Berlin im Geschäftsjahr.

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

Die Zugänge der Anteile an verbundenen Unternehmen sind auf die Gewinnzuweisung einer Tochtergesellschaft und die Gewinnanteile für das Geschäftsjahr, die den Kapitalkonten der entsprechenden Gesellschafter zugeführt wurden, zurückzuführen.

Die Zugänge im Posten der Beteiligungen an assoziierten Unternehmen betreffen den Erwerb weiterer GmbH-Gesellschaftsanteile einer bereits bestehenden Beteiligung sowie von Aktien an einem Unternehmen in Höhe von TEUR 33.220. Der aus dem Börsenkurs abgeleitete Wert dieses Bestandes an den Aktien des Unternehmens beträgt zum Stichtag rund TEUR 18.792. Die schwächere Börsenkursentwicklung aufgrund der momentanen wirtschaftlichen Gesamtentwicklung wird als nicht auf Dauer gesehen, es erfolgte daher keine Wertberichtigung der Ansätze.

Bei den Abgängen im Finanzanlagevermögen handelt es sich um Entnahmen im Geschäftsjahr aus den variablen Kapitalkonten.

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

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

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten die zusätzlich im Geschäftsjahr und in Vorjahren erworbenen Anteile an insgesamt fünf geschlossenen Immobilienfonds (TEUR 112.722; Vorjahr TEUR 102.261). In den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Beträge mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr enthalten. Darüber hinaus liegen Forderungen aus Umsatzsteuer in Höhe von TEUR 1.158 vor (Vorjahr: Verbindlichkeit TEUR 838).

#### D.3. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten enthält einen Bauskostenzuschuss sowie zwei Umzugskostenzuschüsse.

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

Das Grundkapital des Mutterunternehmens beträgt EUR 17.880.000 und ist eingeteilt in 5.960.000 nennwertlose Stückaktien, wovon sich unverändert zum Vorjahr 182.078 Stück im Eigenbesitz der Bayerische Gewerbebau AG befinden. Der Nennwert der eigenen Anteile in Höhe von EUR 546.234 wird offen vom Grundkapital abgesetzt. Das Grundkapital ist voll eingezahlt. Die Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien (5.777.922) hat sich im Geschäftsjahr 2023 sowie im Vorjahr nicht geändert.

#### D.5. Gewinnrücklagen

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

#### D.6. Konzernbilanzgewinn

Der Konzernbilanzgewinn zum 31. Dezember 2023 in Höhe von TEUR 74.233 ergibt sich aus dem Konzernbilanzgewinn des Vorjahres (TEUR 72.836) abzüglich der von der Hauptversammlung beschlossenen Einstellung in andere Gewinnrücklagen (TEUR 10.000) und der beschlossenen Ausschüttung (TEUR 5.373) sowie dem Konzernjahresüberschuss des Geschäftsjahres (TEUR 16.771).

#### D.7. Rückstellungen

Die Rückstellung für Pensionen betreffen die Verpflichtungen der Gesellschaft gegenüber 121 Anspruchsberechtigten. Die Steuerrückstellungen berücksichtigen zum Stichtag im Wesentlichen

Beträge aus laufenden Ertragsteuern. Im Bereich der sonstigen Rückstellungen wurden alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen berücksichtigt und vorsichtig bewertet. Im Wesentlichen werden Rückstellungen für noch zu erbringende Bau- und Instandhaltungsleistungen im Zusammenhang mit verkauften Kühlhäusern (TEUR 955; Vorjahr TEUR 2.621) sowie für ausstehende Kosten im Rahmen der Instandsetzung, Betriebskosten-Nachzahlungen, Jahresabschlusserstellung, Hauptversammlung, AR-Vergütung, Archivierung und Prozesskosten (TEUR 2.241; Vorjahr TEUR 5.524) ausgewiesen. Weiterhin enthalten sind Rückstellungen für Personalkosten (TEUR 22; Vorjahr TEUR 30).

#### D.8. Verbindlichkeiten

in TEUR	Gesamtbetrag	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	203.846	58.135	145.711	0
Vorjahr	212.984	9.311	182.666	21.007
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.374	3.115	240	19
Vorjahr	4.761	4.007	754	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	65.047	65.047	0	0
Vorjahr	42.665	42.665	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	6.081	6.081	0	0
Vorjahr	1.487	1.487	0	0
	278.348	132.378	145.951	19
Vorjahr	261.897	57.470	183.420	21.007

Für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von TEUR 203.846 (Vorjahr TEUR 212.984) Grundpfandrechte bestellt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Verbindlichkeiten gegenüber dem Hauptaktionär in Höhe von TEUR 64.506 (Vorjahr TEUR 41.280).

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus der Kaufpreisanzahlung für einen Objektverkauf mit TEUR 5.000 (Vorjahr TEUR 0), aus der Tilgungsabgrenzung TEUR 587 (Vorjahr TEUR 471) und kreditorische Debitoren TEUR 168 (Vorjahr TEUR 81).

#### D.9. Passive latente Steuern

Die in den Konzernabschluss zum Stichtag aus den Einzelabschlüssen übernommenen passiven Steuerabgrenzungsbeträge ergeben sich aus passiven Unterschiedsbeträgen (zu versteuernden temporären Differenzen) gem. § 274 HGB für Sach- und Finanzanlagen von gesamt TEUR 34.967 (Vorjahr TEUR 35.586). Die latenten Steuern aus aktiven Unterschiedsbeträgen (abziehbare temporäre Differenzen) resultieren aus den Finanzanlagen, den Forderungen und

sonstigen Vermögensgegenständen sowie den Rückstellungen mit TEUR 420 (Vorjahr TEUR 497).

Passive latente Steuern nach § 274 HGB ergeben sich ferner aus unterschiedlichen handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen und deren Folgebewertung für Grundstücke und Gebäude beim Mutterunternehmen aufgrund Wegfall des Beibehaltungswahlrechts von Sonderposten mit Rücklageanteilen (Änderung des § 298 HGB durch das Transparenz- und Publizitätsgesetz gem. Art. 54 EGHGB; TEUR 1.726; Vorjahr TEUR 1.788).

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

## E. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

### E.1. Umsatzerlöse

Die gesamten Umsatzerlöse (TEUR 40.853; Vorjahr TEUR 36.294) resultieren aus der Vermietung der Immobilien des Konzerns. 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.

### E.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthielten im Vorjahr im Wesentlichen die Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf des unbebauten Grundstücks in München und des Objektes in Heppenheim (TEUR 5.322). Weiterhin ist in dieser Position der Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 2.203; Vorjahr TEUR 1.273) enthalten.

### E.3. Materialaufwand

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen sind um TEUR 541 auf TEUR 17.316 gestiegen. Sie enthalten Aufwendungen für Instandhaltung, Umbauten für Mieter und Reparaturen, Betriebskosten, Erbbauzinsen, Grundsteuer und Versicherungsprämien. Die Betriebskosten (TEUR 10.139; Vorjahr TEUR 9.499) sind im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Die Instandhaltungsaufwendungen (TEUR 6.647; Vorjahr TEUR 6.504) sind hingegen im Zusammenhang mit laufenden Umbaumaßnahmen im Bestand relativ unverändert geblieben.

### E.4. Personalaufwand

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

### E.5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten Aufwendungen, die nach den gesetzlichen Vorschriften nicht unter anderen Posten auszuweisen sind, darunter Aufwendungen für die Verwaltungskostenumlagen (TEUR 736; Vorjahr TEUR 849), Zuführungen zur Einzelwertberichtigung auf Forderungen (TEUR 178; Vorjahr TEUR 818), Rechts- und Beratungskosten

(TEUR 177; Vorjahr TEUR 227), Notar- und Gerichtskosten (TEUR 5; Vorjahr TEUR 106) und Nebenkosten des Geldverkehrs (TEUR 32; Vorjahr TEUR 58).

#### E.6. Erträge aus Beteiligungen

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

#### E.7. Zinsergebnis

Die Zinserträge resultieren aus dem laufenden Finanz- und Verrechnungsverkehr sowie der Darlehensgewährung im Verbund. Zudem hat im laufenden Geschäftsjahr die Verzinsung der Guthaben auf Bankkonten stattgefunden.

Die Zinsaufwendungen betreffen Zinsen aus dem laufenden Finanz- und Verrechnungsverkehr im Verbund, Zinsen für Bankdarlehen (TEUR 4.092; Vorjahr TEUR 2.880) sowie mit TEUR 46 (Vorjahr TEUR 53) Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

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

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

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

### F. Sonstige Angaben

#### F.1. Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung erläutert die Konzernzahlungsströme getrennt nach Mittelzuflüssen und -abflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit, aus der Investitionstätigkeit und aus der Finanzierungstätigkeit. Der in der Kapitalflussrechnung ausgewiesene Finanzmittelbestand in Höhe von TEUR 1.913 (Vorjahr TEUR 3.035) entspricht den in der Bilanz ausgewiesenen Guthaben und Inanspruchnahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten im Rahmen eines Kontokorrent.

#### F.2. Eigenkapitalspiegel

Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2023 TEUR 309.646 (Vorjahr TEUR 298.248).

### F.3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aufgrund von Erbbauzinsverpflichtungen in Höhe von TEUR 30 im Geschäftsjahr 2024. Für die Geschäftsjahre 2025 und 2026 wird, ohne Berücksichtigung der Indexierung, mit Verpflichtungen in Höhe von jährlich TEUR 30 gerechnet. Für die Gesamtlaufzeit der Erbbaurechtsverträge wird nach heutigem Stand ein Betrag von TEUR 2.653 (Vorjahr TEUR 2.742) anfallen. Im Geschäftsjahr bestehen keine finanziellen Verpflichtungen aufgrund der Anmietung von Grundstücksflächen (Vorjahr TEUR 14). Zum Stichtag bestanden weiterhin sonstige finanzielle Verpflichtungen aus der Verpflichtung zum Kauf von GmbH-Geschäftsanteilen in Höhe von TEUR 22.237. Die Verpflichtungen haben eine Laufzeit von ein bis fünf Jahren mit einem Betrag in Höhe von TEUR 22.237.

Des Weiteren besteht zum Stichtag ein Bestellobligo für Investitionen in Höhe von TEUR 11.421 (Vorjahr TEUR 3.779).

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

### F.4. Ergebnisverwendung

Im Jahr 2023 wurden gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 29. Juni 2023 aus dem Bilanzgewinn der Bayerische Gewerbebau AG für das Geschäftsjahr 2022 insgesamt TEUR 5.373 ausgeschüttet. Dies entspricht einer Dividende von EUR 0,93 je Aktie.

Vorstand und Aufsichtsrat der Bayerische Gewerbebau AG werden den Aktionären auf der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vorschlagen, aus dem Bilanzgewinn der Bayerische Gewerbebau AG für das Geschäftsjahr 2023 eine Dividende in Höhe von EUR 0,96 je Aktie (insgesamt TEUR 5.547) auszuschütten, TEUR 5.000 in die Gewinnrücklagen einzustellen und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.

### F.5. Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Alleiniger Vorstand der Gesellschaft im Geschäftsjahr 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.

### F.6. Bezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Vorstandes betragen 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.

F.7. Zahl der Mitarbeiter

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

F.8. Honorar des Abschlussprüfers

Die Honorare für Abschlussprüfungsleistungen für das Berichtsjahr (Prüfung des Konzernabschlusses, Prüfung des Einzelabschlusses und des Abhängigkeitsberichtes des Mutterunternehmens) betragen insgesamt TEUR 54.

F.9. Konzernverhältnisse / Konzernabschluss

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

F.10. Nachtragsbericht

Die 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.

Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für den Verkauf des Objektes in 85748 Garching, Schleißheimer Straße 87 erfolgte am 01.01.2024.

Mit Kaufvertrag vom 18.12.2023 wurde ein bebautes Grundstück in Berlin erworben. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte am 30.01.2024.

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

Grasbrunn, den 26. April 2024

Der Vorstand



Bayerische Gewerbebau AG, Grasbrunn

Konzernabschluss 2023

**Angaben und 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
<b><u>Verbundene Unternehmen</u></b>				
<b><u>In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen, deren Anteile das Mutterunternehmen unmittelbar hält</u></b>				
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 Heppenheim Grundstücks GmbH, Grasbrunn	100,0	1.000	2.580	587
BG Immo GmbH, Grasbrunn	100,0	500	2.563	-242
BG Lilienthalallee GmbH, Grasbrunn	100,0	1.000	18.497	1.918
BG Neues Ufer GmbH GmbH, Grasbrunn	100,0	1.500	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
<b><u>Assoziierte Unternehmen</u></b>				
<b><u>deren Anteile das Mutterunternehmen unmittelbar hält</u></b>				
Roman Mayr-Haus Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH, München	34,6	884	1.716	6.054
<b><u>Assoziierte Unternehmen</u></b>				
<b><u>deren Anteile das Mutterunternehmen mittelbar hält</u></b>				
Ludwig Beck am Rathauseck - Textilhaus Feldmeier AG, München	26,1 4) 5)	9.446	65.453	392
<b><u>Nicht in den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen, deren Anteile das Mutterunternehmen mittelbar hält</u></b>				
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)

**Ergänzende Angaben**

- 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 AG, GRASBRUNN

Entwicklung des Konzernanlagevermögens im Geschäftsjahr 2023

	ANSCHAFFUNGS- / HERSTELLUNGSKOSTEN						AUFGELAUFENE ABSCHREIBUNGEN						NETTOBUCHWERT		
	1. Jan. 2023		31. Dez. 2023		1. Jan. 2023		31. Dez. 2023		1. Jan. 2023		31. Dez. 2023		31. Dez. 2023		
	EUR		Zugänge	Abgänge	Umbuchung	EUR	EUR	EUR	EUR	Zugänge	Abgänge	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>SACHANLAGEN</b>															
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	439.945.048,09	3.315.642,15	15.186,89	13.052.337,49	456.297.840,84	70.410.912,53	9.630.506,53	702,00	80.040.717,06	376.257.123,78	369.534.135,56				
Technische Anlagen und Maschinen	41.494,53	0,00	0,00	0,00	41.494,53	41.494,53	0,00	0,00	41.494,53	0,00	0,00				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	633.006,50	0,00	0,00	0,00	633.006,50	439.643,49	22.995,19	0,00	462.638,68	170.367,82	193.363,01				
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	14.902.767,19	8.010.626,07	0,00	-13.052.337,49	9.861.055,77	0,00	0,00	0,00	0,00	9.861.055,77	14.902.767,19				
	455.522.316,31	11.326.268,22	15.186,89	0,00	466.833.397,64	70.892.050,55	9.653.501,72	702,00	80.544.850,27	386.288.547,37	384.630.265,76				
<b>FINANZANLAGEN</b>															
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.387.776,14	98.510,92	78.060,00	0,00	1.406.227,06	0,00	0,00	0,00	0,00	1.408.227,06	1.387.776,14				
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	7.000.000,00	0,00	0,00	0,00	7.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.000.000,00	7.000.000,00				
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	124.309.592,12	10.902.541,51	1.488.572,79	0,00	133.723.560,85	0,00	0,00	0,00	0,00	133.723.560,85	124.309.592,12				
	132.697.368,26	11.001.062,43	1.566.632,79	0,00	142.131.787,91	0,00	0,00	0,00	0,00	142.131.787,91	132.697.368,26				
	588.219.684,57	22.327.320,65	1.581.819,68	0,00	608.965.185,55	70.892.050,55	9.653.501,72	702,00	80.544.850,27	528.420.335,28	517.327.634,02				

Bayerische Gewerbebau AG, Grasbrunn

Konzernabschluss 31.12.2023

**Konzern - Kapitalflussrechnung**

	2023 TEUR	2022 TEUR
Konzern - Periodenergebnis	16.771	17.469
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	9.654	8.122
+ / - Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-5.414	-2.819
+ / - Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-768	-22
- / + Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.028	24.616
+ / - Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	25.612	-17.218
- / + Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-5.322
+ / - Zinsaufwendungen / Zinserträge	5.868	3.058
- Sonstige Beteiligungserträge	-10.945	-10.189
+ Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-421	933
+ / - Ertragsteueraufwand / -ertrag	3.721	5.351
- / + Ertragsteuerzahlungen	-3.916	-4.773
<b>= <u>Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</u></b>	<b><u>39.134</u></b>	<b><u>19.206</u></b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	14	7.847
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1.988	1.282
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-11.326	-14.412
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-10.599	-28.820
+ Erhaltene Zinsen	218	41
<b>= <u>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</u></b>	<b><u>-19.705</u></b>	<b><u>-34.062</u></b>
- Dividendenausschüttung	-5.373	-5.258
- Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-9.138	-5.638
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	0	29.235
- gezahlte Zinsen	-6.041	-3.132
<b>= <u>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</u></b>	<b><u>-20.552</u></b>	<b><u>15.207</u></b>
<b><u>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</u></b>	<b><u>-1.122</u></b>	<b><u>352</u></b>
+ Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	<u>3.035</u>	<u>2.683</u>
<b>= Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b><u>1.913</u></b>	<b><u>3.035</u></b>
Davon frei verfügbarer Finanzmittelbestand	1.913	3.035

Bayerische Gewerbebau AG, Grasbrunn

Konzernabschluss 31.12.2023

**Konzern - Eigenkapitalpiegel**

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

TEUR	31.12.2022 / 1.01.2023	Aus- schüttung	Einstellung in Gewinn- rücklagen	Konzern- Jahres- überschuss	31.12.2023
Gezeichnetes Kapital	17.880	0	0	0	17.880
Nennbetrag eigener Anteile	-546	0	0	0	-546
Ausgegebenes Kapital	17.334	0	0	0	17.334
Kapitalrücklagen	9.118	0	0	0	9.118
Gewinnrücklagen	225.413	0	10.000	0	235.413
Bilanzgewinn	72.836	(5.373)	(10.000)	16.771	74.233
Eigenkapital	324.700	(5.373)	0	16.771	336.098

BAYERISCHE GEWERBEBAU AGGRASBRUNNKONZERNLAGEBERICHT 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 Kühlhäuser 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 Kühlhausimmobilien 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 zusammenschumpft. 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. m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Flächen für Büro, Logistik und Einzelhandel. Davon entfallen ca. 122.000 m<sup>2</sup> auf Büroflächen, rund 32.000 m<sup>2</sup> auf Tiefkühllogistik, etwa 92.000 m<sup>2</sup> auf Logistikflächen, gut 90.000 m<sup>2</sup> auf einen Gewerbepark und im Segment Handel 18.000 m<sup>2</sup> auf einen Fachmarkt-Standort sowie rund 7.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Mietfläche und einer Tiefgarage fertiggestellt. In einem Teil dieses Gebäudes hat die Gesellschaft im Sommer 2020 ihre neuen Geschäftsräume bezogen. Zum Jahresende 2020 wurden zwei weitere Standorte in Frechen bei Köln und in Berlin erworben: In Frechen durch die BG Europaallee GmbH zwei Bürogebäude mit zusammen 14.800 m<sup>2</sup> Mietfläche und in Berlin durch die BG Neues Ufer GmbH ein 11.200 m<sup>2</sup> Mietfläche umfassendes innerstädtisches Logistikcenter. Der Bestand an Logistikstandorten in diesem Segment wurde im Laufe des Jahres 2021 auch durch den Umbau und die Umnutzung für Trockenlogistik von bisherigen Kühlhäusern in Garching und Nürnberg weiter ausgebaut. Im Geschäftsjahr 2022 wurde der rund 8.700 m<sup>2</sup> umfassende Neubau einer Logistikhalle in Kassel fertiggestellt und langfristig an einen international tätigen Logistiker vermietet. Zur Jahresmitte 2022 konnte der vor Fertigstellung vollständig vermietete Neubau eines Bürogebäudes mit rund 21.400 m<sup>2</sup> Mietfläche sowie einem Parkhaus mit 567 Stellplätzen in Köln-Heumar an den Mieter übergeben werden. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte in Berlin ein neues Objekt mit etwa 4.100 m<sup>2</sup> 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 98 Mio. Euro zum Ende des Jahres 2023 aufgestockt.

Der Konzern hatte im Jahr 2019 ca. 20% der Geschäftsanteile an einer Münchener Immobilienverwaltungs-GmbH erworben. 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. Das Geschäft dieser Gesellschaft, die einen vollständig vermieteten Einzelhandelsstandort am Münchener Marienplatz besitzt, läuft planmäßig.

Im Dezember 2020 wurde über die BG Heppenheim Grundstücks GmbH eine weitere 24%-ige Unternehmensbeteiligung erworben, 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 Vermietungsmanagement, 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 Doblinger 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 40.853 (Vorjahr TEUR 36.294) Umsatzerlöse aus der Vermietung des Immobilienbestandes erzielt. Die Umsatzerlöse werden ausschließlich im Inland 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. Positive Entwicklungen waren bei der BG Lilienthalallee GmbH (TEUR 4.664; Vorjahr TEUR 4.294), BG Neues Ufer GmbH (TEUR 1.470; Vorjahr TEUR 1.161) und BG Alvearium GmbH & Co. KG (TEUR 5.772; Vorjahr TEUR 5.377) aufgrund von abgerechneten Betriebskosten, Mieterhöhungen und weiterer Reduzierung der Leerstände zu verzeichnen. Aufgrund teilweise verzögerter Fertigstellungen ist die Umsatzsteigerung geringfügig niedriger ausgefallen als prognostiziert.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen TEUR 2.998 nach TEUR 7.132 im Vorjahr. Enthalten waren hier im Vorjahr die Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf des unbebauten Grundstücks in München und des Objektes in Heppenheim (TEUR 5.322). Gegenläufig ist im Geschäftsjahr der Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 2.203; Vorjahr TEUR 1.273) angestiegen.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen sind um TEUR 541 auf TEUR 17.316 gestiegen. Sie enthalten Aufwendungen für Instandhaltung, Umbauten für Mieter und Reparaturen, Betriebskosten, Erbbauzinsen, Grundsteuer und Versicherungsprämien. Die Betriebskosten (TEUR 10.139; Vorjahr TEUR 9.499) sind im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Die Instandhaltungsaufwendungen (TEUR 6.647; Vorjahr TEUR 6.504) sind hingegen im Zusammenhang mit laufenden Umbaumaßnahmen im Bestand relativ unverändert geblieben.

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 planmäßigen Abschreibungen auf das Anlagevermögen liegen mit TEUR 9.654 aufgrund der Zugänge im Bereich des Sachanlagevermögens deutlich über dem Vorjahreswert von TEUR 8.122.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen im Geschäftsjahr TEUR 1.597 (Vorjahr TEUR 2.417). Der Posten enthält im Wesentlichen Aufwendungen für Verwaltungskostenumlagen, Zuführungen zur Einzelwertberichtigung auf Forderungen, Rechts- und Beratungskosten sowie Notar- und Gerichtskosten und Nebenkosten des Geld- und Kreditverkehrs.

Die Erträge aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen, Beteiligungen und aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (TEUR 11.575; Vorjahr TEUR 10.520) betreffen die Gewinnzuweisungen der Tiefkühlhaus Großmarkt München GbR und der SINAT GmbH & Co. Objekt Böblingen KG und die Gewinnausschüttung aus der Beteiligung an fünf geschlossenen Immobilienfonds sowie die Beteiligungserträge aus den erfolgten Ausschüttungen aus gehaltenen GmbH-Gesellschaftsanteilen und Zinserträgen des verbundenen Unternehmens SINAT GmbH & Co. Objekt Böblingen KG.

Das Zinsergebnis liegt bei TEUR -5.868 (Vorjahr TEUR -3.058). Das negative Zinsergebnis ist zum einen auf die durch die vollständige Rückführung des Darlehens an einen fremden Dritten deutlich gesunkenen Zinserträge zurückzuführen und zum anderen auf den deutlich gestiegenen Zinsaufwand einhergehend mit Zinsanpassungen und dem Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und im Verbund.

Die laufende Ertragssteuerbelastung liegt bei TEUR 4.326 (Vorjahr TEUR 4.383). Der Ertrag aus latenten Steuern beträgt im Geschäftsjahr TEUR 605 (Vorjahr: latenter Steueraufwand TEUR 968).

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf TEUR 16.771 gegenüber TEUR 17.469 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).

Das EBITDA (Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern, Fremdkapitalzinsen und Abschreibungen auf Sachanlagen) beträgt TEUR 36.232 nach TEUR 34.130 im Vorjahr.

Der Verlauf des Geschäftsjahres 2023 entsprach den Erwartungen und wird als positiv bewertet; das prognostizierte Jahresergebnis ohne Sondereffekte in einer Größenordnung von rund 10 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 des Konzerns erhöhte sich um den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2023 (TEUR 16.771) auf TEUR 336.098. 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 50,8% (Vorjahr 50,8%) auf.

Die Rückstellungen betragen TEUR 9.036 nach TEUR 14.450 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 203.846 reduziert (Vorjahr TEUR 212.984). Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stellt sich wie folgt dar: Ein Betrag von TEUR 58.135 hat eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und ein Betrag von TEUR 145.711 eine Restlaufzeit von ein bis fünf Jahren. Die vereinbarten Zinssätze sind marktüblich. Die Tilgungsleistungen erfolgten planmäßig. Die Bankverbindlichkeiten nehmen einen Anteil von 30,8% an der Bilanzsumme (Vorjahr 33,3%) ein.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen TEUR 3.374 nach 4.761 TEUR im Vorjahr.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen haben sich zum Stichtag von TEUR 42.665 auf TEUR 65.047 erhöht und betreffen diverse verbundene Unternehmen mit stichtagsbezogenen Abrechnungen, unter anderem für Bau- und Instandsetzungsaufwendungen, sowie eine kurzfristige Ausleihung des Hauptaktionärs in Höhe von TEUR 63.102 (Vorjahr TEUR 41.002).

Der Finanzmittelfonds besteht aus Guthaben bei Kreditinstituten abzüglich kurzfristig fälliger Bankverbindlichkeiten und reduzierte sich von TEUR 3.035 im Vorjahr auf TEUR 1.913 zum 31. Dezember 2023. Die erzielten Cash Flows setzen sich wie folgt zusammen:

Mio. EUR	2023	2022
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+39,1	+ 19,2
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-19,7	- 34,1
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-20,6	+ 15,2

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

### 3. Vermögenslage

Die Konzernbilanzsumme beträgt TEUR 661.159 und ist um TEUR 21.854 im Vergleich zum Vorjahr angestiegen (das entspricht 3,4%).

Die im Anlagevermögen bilanzierten Grundstücke und Gebäude weisen mit TEUR 376.257 (Vorjahr TEUR 369.534) den höchsten Anteil an der Bilanzsumme (56,9%; Vorjahr 57,8%) auf.

Die Bruttoinvestitionen im Bereich des Sachanlagevermögens beliefen sich im Berichtsjahr auf TEUR 11.326. Nach Berücksichtigung von Abgängen und Abschreibungen erhöhte sich das Anlagevermögen um TEUR 1.658 auf TEUR 386.289. Die Sachanlagenintensität (Sachanlagen / Gesamtvermögen) reduzierte sich von 60,2% im Vorjahr auf 58,4%. Die wesentlichen Investitionen in das Sachanlagevermögen betrafen die Herstellkosten für ein im Geschäftsjahr fertiggestelltes Logistikgebäude in Kassel, nachträgliche Herstellkosten für ein im Vorjahr fertiggestelltes Bürogebäude mit Parkhaus in Köln und des im Jahr 2020 fertiggestellten Neubaus in Keferloh sowie weitere Umbaumaßnahmen in Frankfurt, Garching, Stuttgart und den Neubau einer Halle in Gelsenkirchen. Zudem wurden im Geschäftsjahr weitere Grundstücksflächen in Flörsheim erworben.

Das Finanzanlagevermögen erhöhte sich im Geschäftsjahr um TEUR 9.434. 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 sind um TEUR 11.631 auf TEUR 130.568 gestiegen. Begründet ist dies im Wesentlichen auf die weiteren Zukäufe von Beteiligungen an den Fondsgesellschaften im Geschäftsjahr. Die Beteiligungen haben den größten Anteil in diesem Posten. Zum 31. Dezember 2023 werden hier 73,7%, 64,6%, 42,7%, 35,2% bzw. 28,6% der Anteile gehalten. Der Buchwert beträgt TEUR 112.722. Weiterhin ist in dieser Position ein Steuererstattungsanspruch in einer Höhe von TEUR 1.158 enthalten.

Die Vermögenslage im Konzern ist geordnet.

## C. Entwicklung der Chancen und Risiken, Prognosebericht

### 1. Entwicklung der Risiken und Chancen

#### Risikomanagementsystem

Das Risikomanagement der Bayerische Gewerbebau AG stellt sicher, dass Risiken und Chancen in der AG und in den Tochtergesellschaften systematisch identifiziert, in ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und Tragweite erfasst und bewertet, gesteuert sowie bei Bedarf in erforderlicher Weise kommuniziert werden. Ziel ist es, frühzeitig und proaktiv potenzielle und tatsächliche Risiken für die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften zu erkennen und sich ergebende Chancen aufzuzeigen, um dadurch die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns nachhaltig zu fördern und zu sichern sowie ungünstige Entwicklungen 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 durch die nochmal gestiegene Unsicherheit am Immobilienmarkt aufgrund der Insolvenz eines großen Marktteilnehmers gegen Ende des vergangenen Jahres sehen wir zum aktuellen Zeitpunkt keine messbaren negativen Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft. Weder die Bayerische Gewerbebau AG noch eine ihrer Tochtergesellschaften waren hier unmittelbar betroffen, so dass sich daraus keine weiteren Risiken für den Konzern ableiten lassen.

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 Erscheinungsbild 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 und des Konzerns gefährdenden Elemente ergeben. Auf Basis der verfügbaren Informationen und der mittelfristigen Planung sind gegenwärtig und auch für die Zukunft keine die Existenz der Bayerische Gewerbebau AG - Konzerns 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 geprägt. 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 43,0 Mio. Euro (Plan Vorjahr 40,5 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 10,4 Mio. Euro (Plan Vorjahr 11,4 Mio. Euro) geplant. Auf-

grund 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 Büovermietungsmarkt 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 ohne Sondereffekte in einer Größenordnung von rund 10,0 Mio. EUR. 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 Schlussklärung 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, 26. April 2024

Der Vorstand

