



BAYERISCHE GEWERBEBAU AG
Keferloh 11 • 85630 Grasbrunn
T: 0 89/3 24 70-571
info@bayerische-gewerbebau.de
www.bayerische-gewerbebau.de
Doblinger Unternehmensgruppe



2024 GESCHÄFTSBERICHT

Überblick Kennzahlen

	2024	2023	2022	2021	2020
	in Mio. EUR				
I. Konzern (HGB)					
1. Umsatz	45	41	36	31	26
2. Ergebnis vor Ertragssteuern	39	20	23	17	13
3. Bilanzgewinn	91	74	73	63	65
4. Bilanzsumme	678	661	639	622	575
5. Anlagevermögen	536	528	517	486	431
6. Eigenkapital	358	336	325	312	304
7. Eigenkapitalquote (%)	53	51	51	50	53
8. Verbindlichkeiten	265	278	262	256	216
9. Investitionen	23	11	14	62	92
10. Abschreibungen	10	10	8	7	6
II. Einzelabschluss (HGB)					
1. Umsatz	14	12	8	6	4
2. Ergebnis vor Ertragssteuern	11	10	19	7	7
3. Bilanzgewinn	12	13	20	12	20
4. Bilanzsumme	480	487	459	439	409
5. Anlagevermögen	311	298	284	181	128
6. Eigenkapital	299	296	293	281	280
7. Eigenkapitalquote (%)	62	61	64	64	68
8. Gezeichnetes Kapital	18	18	18	18	18
9. Verbindlichkeiten	139	149	124	112	85
10. Investitionen	2	3	13	56	27
11. Abschreibungen	4	3	2	1	1
III. Aktie (in EUR/Aktie)					
1. Cash Flow (DVFA/SG)	3,64	3,16	2,37	1,78	2,62
2. Eigenkapital	50,14	49,61	49,08	47,21	46,98
3. Dividende	0,96*	0,96	0,93	0,91	0,88

*) Vorschlag Vorstand und Aufsichtsrat



Bürogebäude am Sitz der Gesellschaft in Grasbrunn, Keferloh

BAYERISCHE GEWERBEBAU AG

Überblick – Kennzahlen	1
Inhaltsverzeichnis	3
An unsere Aktionäre und Geschäftsfreunde	4
Organe der Gesellschaft	5
Bericht des Aufsichtsrats	6
Gedanken des Hauptaktionärs	10
Konzernlagebericht	12
A. Grundlage des Unternehmens	12
B. Wirtschaftsbericht	12
C. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	17
D. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen ..	21
Konzern-Jahresabschluss der Bayerische Gewerbebau AG	22
Konzernbilanz	22
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	24
Konzernanhang	25
Konzern-Anteilsbesitz	33
Konzern-Anlagespiegel	34
Konzern-Kapitalflussrechnung	36
Konzern-Eigenkapitalpiegel	37
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	38
Gewinnverwendungsvorschlag	41
Impressum	44



Prof. Dr. Roland Fleck

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Freunde unseres Unternehmens,

nach Übernahme der Verantwortung als Vorstand des Unternehmens zum 1. Februar des Berichtsjahres wende ich mich gerne mit Blick auf mein erstes „11/12-Rumpf-Geschäftsjahr“ an Sie. Ich danke sehr herzlich für die professionelle Begleitung durch Anteilseigner und Stakeholder der Bayerische Gewerbebau AG in diesem Geschäftsjahr, das durch unverändert schwierige gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen geprägt war.

Schauen wir gemeinsam auf das erneut turbulente Jahr 2024: Die Corona-Pandemie war im Wesentlichen überwunden. Der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine gewann an Brutalität und Intensität. Und auch die terroristischen und militärischen Auseinandersetzungen im Nahen Osten zwischen Israelis und Palästinensern setzten sich weiter fort. Die Volatilität auf den Energiemärkten und die strukturelle Verteuerung von Strom und Wärme hielten an – auch wenn hier letztlich ein Einpendeln auf höherem Niveau zu beobachten war.

Überlagert wurde das Ganze zudem von unkontrollierter und illegaler Zuwanderung in die EU und insbesondere nach Deutschland, ebenso wie von den Effekten des Klimawandels auf unser Ökosystem. Kurz zusammengefasst: Auch 2024 waren wir in Wirtschaft und Gesellschaft weiterhin mit einer „Multikrise“ sich überlagernder militärischer, ökonomischer, ökologischer und gesellschaftlicher Krisen-Phänomene konfrontiert, deren unterschiedlichste Auswirkungen es zu bewältigen galt. Abstrahiert man die Betrachtungsdimension so waren es auch in 2024 primär „vier D“, die in Politik, Wirtschaft, Wissenschaft und Gesellschaft zu gestalten waren bzw. gestaltet wurden:

(Selektive) Deglobalisierung, Dekarbonisierung, Digitalisierung

sowie die „Demokratisierung“ des Weltraums durch den breiten Einsatz von Kleinstsatelliten im Orbit als „Enabler“ vieler von uns allen liebgewonnenen technologischen Innovationen und deren Anwendungen!

Die jeweilige nationale Wirtschaftsentwicklung wird globalökonomisch insbesondere überlagert von einer reduzierten Dynamik des Welthandels, die wir seit geraumer Zeit beobachten.

Nach der „Re-Normalisierung der Zinslandschaft“ bereits in 2023 sind die Zeiten negativer Zinssätze nun b.a.w. vorbei. Damit einher geht, dass die finanzwirtschaftlichen Anreizmechanismen auch auf den Immobilienmärkten wieder in gewohnten Maßstäben wirksam sind.

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Vorstehend erläuterte Multikrisen und ihre Wirkungsstränge sind von uns als Unternehmen nicht beeinflussbar, sondern als strategisches Datum gesetzt. Unser Handlungsrahmen wird damit abgesteckt – wir müssen darin klug agieren, um unsere unternehmerischen Ziele zu erreichen. Dies gilt insbesondere in den teils asynchron verlaufenden Wellenbewegungen der Konjunkturentwicklung in Deutschland, Europa und der gesamten Welt.

Nach 2023 schloss leider auch das Jahr 2024 ohne Wirtschaftswachstum in Deutschland ab. Betrag der Rückgang des BIP in 2023 0,3 %, so endete 2024 mit einer Schrumpfung um 0,2 %. Für 2025 wird - je nach Prognose - eine gewisse Stagnation bzw. ein moderates Wachstum von 0,2 % erwartet. Die Wachs-

VORSTAND

Dr. Wolfgang Kasper
München
Alleinvertretungs-
berechtigter Vorstand
bis 31. Januar 2024

Prof. Dr. Roland Fleck
Nürnberg
Alleinvertretungs-
berechtigter Vorstand
ab 1. Februar 2024

AUFSICHTSRAT

Thies Eggers
Vorsitzender
Pullach

Dr. Theodor Waigel
stv. Vorsitzender
Seeg

Sabine Dobliger
München
Niederlegung des Aufsichtsrats-
mandates zum 12. Februar 2024

Dr. Wolfgang Kasper
München
Bestellung zum Aufsichtsratsmit-
glied durch das Amtsgericht am
26. März 2024 und Wahl durch
die Hauptversammlung am
27. Juni 2024

tumslokomotive kommt also nach wie vor nicht richtig in Fahrt. Und das, obwohl viele unserer makroökonomischen Markt-
begleiter signifikante Wachstumsraten aufweisen. Insbesondere mit Blick auf unsere volkswirtschaftlichen Wettbewerber muss man diesen nachhaltigen Rückgang unserer Wirtschaftsleistung bedauerlicherweise noch bescheidener einwerten. Gemessen an dieser Gesamtkonstellation hat sich die Bayerische Gewerbebau AG als Unternehmen im Geschäftsjahr dennoch gut behauptet. In Anbetracht der Ergebnisentwicklung einerseits und der Herausforderungen auf den Märkten andererseits haben wir entschieden der Hauptversammlung eine unveränderte Dividende je dividendenberechtigter Stückaktie vorzuschlagen.

ZUSAMMENARBEIT MIT DOBLINGER GRUPPE UND AUFSICHTSRAT

Ich danke zum guten Schluss den verschiedenen Einheiten der Dobliger Gruppe, die uns als Dienstleister traditionell seit vielen Jahren tatkräftig unterstützen. Und nicht nur das: Gerade in einer von Multikrisen geprägten Zeit ist es von großem Vorteil als Hauptanteilseigner ein Unternehmen zu haben, das auf Grundlage seiner Wertorientierung und nachhaltigen Unternehmenspolitik mit hoher Stabilität im Markt agiert und sicher steht. Dafür gilt auch in diesem Geschäftsjahr unser herzlicher Dank!

Ebenso gilt mein Dank als Vorstand den Mitgliedern unseres Aufsichtsrates für zahlreiche inspirierende Diskussionen und stete Unterstützung – vulgo für Aufsicht und Rat. Mein ganz persönlicher Dank geht an den Aufsichtsrat allerdings dafür, dass er in seiner letzten Sitzung des Berichtsjahres im Dezember 2024 mich als Vorstand der Gesellschaft bestätigt und mir damit sein Vertrauen ausgesprochen hat. Meinem Vorgänger

im Amt, Herrn Dr. Wolfgang Kasper, danke ich auch an dieser Stelle nochmals für die in der Sache professionelle und menschlich höchst angenehme Übergabe der Geschäfte der Bayerische Gewerbebau AG im ersten Quartal des Berichtsjahres. Gerne nehme ich auch im derzeit laufenden Geschäftsjahr die Herausforderungen der Zukunft an und werde mit vollem Einsatz am und für den weiteren Unternehmenserfolg der Bayerische Gewerbebau AG arbeiten.

Ihr

Cavaliere
Prof. Dr. Roland Fleck

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat erläutert nachfolgend seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2024. Im Mittelpunkt stehen dabei insbesondere der kontinuierliche Dialog mit dem Vorstand hinsichtlich der operativen und strategischen Entwicklung der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften, des Rechnungslegungsprozesses mit der Jahres- und der Konzernabschlussprüfung, die Überwachung des Risikomanagementsystems und des internen Kontrollsystems sowie das Thema Compliance.

ZUSAMMENWIRKEN VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2024 im Rahmen der Sitzungen und auch außerhalb seiner Sitzungen laufend vom Vorstand schriftlich und mündlich informiert. Darüber hinaus hat sich der Vorsitzende des Aufsichtsrats in Telefonaten und persönlichen Gesprächen mit dem Vorstand zeitnah und umfassend über wichtige Entwicklungen und anstehende Entscheidungen informiert, insbesondere wurden die Strategie des Unternehmens, die Investitionen in Immobilien und der Erwerb von Beteiligungen, die geplanten und durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, die Entwicklung der Mieterlöse, die Liquiditätssituation sowie die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft selbst beraten.

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

SCHWERPUNKTE DER AUFSICHTSRATSTÄTIGKEIT

Im Geschäftsjahr 2024 fanden vier Aufsichtsratssitzungen statt, an denen jeweils alle Mitglieder des Aufsichtsrats teilgenommen haben bzw. durch Stimmbotschaft vertreten waren. Schwerpunkte waren in allen Sitzungen die Einschätzung der Konjunktur, der Geschäfts-

verlauf 2024 anhand aktueller Ergebnisrechnungen und dessen weitere Entwicklung im Jahr 2024. Die Diskussion zur aktuellen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage – auch im Hinblick auf potenzielle künftige Entwicklungen – erfolgte jeweils im Vergleich zur Planung für den entsprechenden Zeitraum und eventueller abzuleitender Auswirkungen auf die Unternehmensentscheidungen. Die Darstellung und die Erörterung dieser Punkte haben stets auch die Tochtergesellschaften mit einbezogen.

In der Bilanzaufsichtsratssitzung im April 2024 wurden in Gegenwart des von der Hauptversammlung 2023 gewählten Abschluss- und Konzernabschlussprüfers und des Vorstands der Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2023, der Konzernabschluss, der Lagebericht und der Konzernlagebericht sowie die Einzelabschlüsse der Tochtergesellschaften, der Abhängigkeitsbericht sowie der Geschäftsbericht und der Bericht des Aufsichtsrats eingehend besprochen und die entsprechenden Beschlüsse hierzu gefasst. Außerdem wurde die anstehende ordentliche Hauptversammlung vorbereitet und die Einladung zur Hauptversammlung beschlossen.

Im Mittelpunkt der Aufsichtsratssitzung im Juni 2024 stand insbesondere die unmittelbare Vorbereitung der Hauptversammlung.

In der September-Sitzung wurde insbesondere über den Stand der Investitionen, Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen in den Immobilienprojekten sowie die Auswirkungen der aktuellen Krisensituation (Kriege im Nahen Osten und der Ukraine, extrem gestiegene Energiepreise, Inflation und hohe Baukosten sowie erschwerte Finanzierungsbedingungen) auf die Mieterlöse und Vermietungssituation berichtet und beraten.

Im Dezember hat der Aufsichtsrat intensiv mit dem Vorstand das Risikomanagement und das Interne Kontrollsystem für die Gesellschaft und die Tochtergesellschaften sowie den bestehenden Versicherungsschutz und dessen Angemessenheit für die Bedürfnisse der Gesellschaft diskutiert. Im Fokus stand ebenfalls das Thema Compliance und die Maßnahmen des Vorstandes zur Überwachung und Einhaltung der jeweiligen Vorgaben. Ferner wurde mit dem Vorstand die Ergebnishochrechnung für das Geschäftsjahr 2024 mit Erläuterung der Planabweichungen und eine erste Planung für das Geschäftsjahr 2025 besprochen. Schlußendlich wurde in dieser Sitzung Herr Prof. Dr. Roland Fleck ab 1. Februar 2025 für ein weiteres Jahr zum Vorstand bestellt.



Thies Eggers
Vorsitzender



Dr. Theodor Waigel
Stellvertretender Vorsitzender



Dr. Wolfgang Kasper

AUSSCHÜSSE

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

RISIKOPRÜFUNG

Das Risikomanagementsystem und das Interne Kontrollsystem wurden vom Vorstand unter Berücksichtigung der veränderten Immobilienstruktur weiterentwickelt und optimiert. Der Aufsichtsrat hat sich von der Wirksamkeit des Risikomanagementsystems überzeugt sowie das Interne Kontrollsystem in seiner Sitzung im Dezember 2024 überprüft. Ferner wurde die Wirksamkeit der Abschlussprüfung und der Rechnungslegungsprozess der Gesellschaft diskutiert. Es wurde festgestellt, dass die versicherbaren Risiken ausreichend versichert und die betrieblichen, finanziellen und vertraglichen Risiken einer ausreichenden Kontrolle innerhalb von Genehmigungsverfahren und organisatorischen Abläufen unterliegen. Im gesamten Konzern ist ein detailliertes Risiko-Berichtswesen installiert, das kontinuierlich gepflegt und weiterentwickelt wird. In den Aufsichtsratssitzungen und in Einzelgesprächen hat der Vorstand den Aufsichtsrat über die jeweils aktuelle Risikolage informiert.

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

VERÄNDERUNGEN IN AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

Frau Sabine Doblinger hat ihr Aufsichtsratsmandat im Februar 2024 niedergelegt. Um die nahtlose Handlungsfähigkeit des Aufsichtsratsorgans zu gewährleisten wurde Herr Dr. Wolfgang Kasper durch Beschluss des Amtsgerichts München vom 26. März 2024 zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt. Zuvor war er mit Ablauf des

31. Januar 2024 auf eigenen Wunsch als Vorstand ausgeschieden. Als Nachfolger bestellte der Aufsichtsrat bereits im Dezember 2023 Herrn Prof. Dr. Roland Fleck als neuen Vorstand; er trat sein Amt am 1. Februar 2024 an.

PRÜFUNG DES JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSSES

Der vom Vorstand nach den Regeln des HGB aufgestellte Jahres- und der Konzernabschluss der Gesellschaft jeweils zum 31. Dezember 2024 wurden von der durch die Hauptversammlung als Abschluss- und Konzernabschlussprüfer gewählten Rödl & Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Niederlassung München, unter Einbeziehung der Buchführung sowie des Lage- und Konzernlageberichts geprüft. Die Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt, so dass jeweils ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt wurde. Nachdem der Aufsichtsrat die Prüfungsunterlagen rechtzeitig zur Begutachtung erhalten hatte, hat sich der Aufsichtsrat mit dem Einzel-, dem Konzernabschluss sowie den Lageberichten unter Berücksichtigung der Prüfungsberichte gründlich auseinandergesetzt und kritisch geprüft. Diese Abschlüsse wurden in der Aufsichtsratssitzung vom 13. Mai 2025 zusammen mit weiteren Unterlagen vom Aufsichtsrat in Gegenwart des Abschluss- und Konzernabschlussprüfers intensiv erörtert und geprüft. Der Abschluss- und Konzernabschlussprüfer berichtete über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und stand für ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung. Der Aufsichtsrat hat nach eigener eingehender Prüfung der Unterlagen keine Einwände erhoben und stimmt dem Prüfungsurteil zu.

Der Aufsichtsrat hat nach seiner abschließenden Beratung und Prüfung den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht gebilligt und den Konzernabschluss nebst Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2024 billigend zur Kenntnis genommen; der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

GEWINNVERWENDUNG

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

PRÜFUNG DES ABHÄNGIGKEITSBERICHTS

Der Bericht des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr 2024 wurde dem Aufsichtsrat fristgerecht vorgelegt und von diesem überprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat hat sich vom Vorstand Einzelheiten erläutern lassen. Beanstandungen haben sich nicht ergeben. Ebenso wurde der dazugehörige Prüfungsbericht, der von der beauftragten Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, München, vorgelegt wurde, im Aufsichtsrat besprochen. Der Abschlussprüfer hat folgenden Vermerk erteilt:

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

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

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Geschäftsführern der Tochterunternehmen sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern auch bei den eingesetzten Dienstleistern aus der Doblinger Gruppe für ihren Einsatz und ihre Leistung im Geschäftsjahr 2024.

Grasbrunn, den 13. Mai 2025

Thies Eggers
Aufsichtsratsvorsitzender





	URSACHE UND ZUSTAND	FOLGE	DAS KÖNNEN WIR TUN
WELTGESCHEHEN	<ul style="list-style-type: none"> • Kriege / Konflikte • Wirtschaftskrise • Klimawandel 	<ul style="list-style-type: none"> • Desorientierung • Zukunftsangst • Lähmung • Depression • Leistungsabfall • Vertrauensverlust 	<ul style="list-style-type: none"> • Orientierung schaffen • Mut und Sicherheit fördern • Wille zum Fortschritt stärken • Entschlossenheit ausstrahlen
DEMOGRAPHIE	<ul style="list-style-type: none"> • Es sind mehr als 1 % Führungskräfte • Vorarbeiter • Praktiker in Rente gegangen 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Leistung kann nicht ersetzt werden • Es fehlen Arbeitskräfte in allen Branchen 	<ul style="list-style-type: none"> • Nachwuchs fördern • Ausbilden • Weiterbilden • Geduld • Hoffnung • Vertrauen • Wandel zulassen
GESUNDHEIT	<ul style="list-style-type: none"> • Pandemien • Epidemien • Nachwirkung Corona 	<ul style="list-style-type: none"> • Zukunftsangst • Anfälligkeit • Gesellschaftliche Nachwirkungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Zurück zum Ursprung • Aufklärung und Forschung • Immunsystem aufbauen
ARBEITSWELT	<ul style="list-style-type: none"> • Der Staat belohnt die „Nicht-Arbeit“ und benachteiligt die „Mehr-Arbeit“. • Heimarbeit / Home Office • Künstliche Intelligenz • Digitalisierung 	<ul style="list-style-type: none"> • Einführung des Bürgergeldes • Mehr Fehler • Schlechte Abstimmung • Weniger Kreativität 	<ul style="list-style-type: none"> • Das Bürgergeld so umgestalten, dass sich Arbeit lohnt • Jede Leistung anerkennen • Mobiles Arbeiten angemessen einsetzen • Kommunikation fördern
BÜROKRATIE	<ul style="list-style-type: none"> • Überregulierung • Widersprechende gesetzliche Regelungen • Personalmangel • Fehlende Zielsetzungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Baugenehmigungszeit hat sich mehr als verdoppelt • Kommunikation und Abstimmungen mit Behörden kaum möglich • zu wenig persönliche Termine 	<ul style="list-style-type: none"> • Alles auf das Einfachste reduzieren und organisieren • Fokus auf das Wesentliche legen • Gemeinsam Lösungen finden • Kompromisse eingehen

Wo steht die Welt? Wo steht Deutschland? Wo stehen wir? Wo wollen wir hin?

Wir leben in der besten Zeit der Weltgeschichte und trotzdem schaffen wir es nicht, mit der Natur in echter Verbindung zu sein.

Die Natur besteht nicht nur aus Grünlandschaft und Atmosphäre, sondern auch aus der Energie, die von Menschen erzeugt wird.

Wir sollten erkennen, in welcher Welt wir leben. Unsere Welt ist ein Teil – wenn auch nur ein kleiner Teil – des unendlichen Universums.

DAS HERZ DES UNIVERSUMS IST DIE SONNE.

Nach 4,5 Milliarden Jahren können wir unsere Uhr danach stellen.

Die Fortentwicklung, woran wir uns gewöhnt haben, ist das unendliche Wunder, von dem wir umgeben sind.

- I. Erkennen
- II. mit der Natur
- III. mit der kosmischen Ordnung leben.

Wenn wir diese Erkenntnisse jeden Tag um eine Minute mehr bewusst erleben, dann ergeben sich

- im Monat 30 Minuten,
- im Jahr 360 Minuten

Das sind 6 Stunden in diesem Bewusstsein.

München, im Mai 2025

Alfons Dobliger
Alfons Dobliger

**Selbst wenn wir nur einen Teil erreichen,
dann ist Deutschland wieder im Wachstum!**

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2024

A. GRUNDLAGE DES UNTERNEHMENS

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

Die Aufgaben der Gesellschaft umfassen schwerpunktmäßig die Entwicklung, Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Immobilienbestandes und des Immobilienbestandes der Tochtergesellschaften sowie deren Vermietung und Verpachtung. Daneben hält die Gesellschaft Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften. Zur behutsamen Ergänzung des Immobilienbestandes erfolgt eine ständige Marktbeobachtung und Prüfung von für Neubau oder Erweiterungen geeigneten Grundstücken sowie Erwerbsmöglichkeiten von Bestandsimmobilien oder Beteiligungen. Unsere Investitionsentscheidungen sind grundsätzlich langfristig ausgerichtet und orientieren sich neben den wirtschaftlichen Parametern vor allem 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 2024 noch zwei 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 2023 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 mit diesen beiden im Portfolio verbliebenen TK-Objekten für die Bayerische Gewerbebau AG de facto weitgehend marginalisiert.

2. BÜRO- UND GEWERBEIMMOBILIEN:

Zum Jahresende 2024 wurden zusammen mit neun Tochterge-

sellschaften insgesamt sechs Bürostandorte, einschließlich des jüngsten Logistik-Neubaus in Kassel sieben Logistikzentren, ein Einzelhandelsstandort sowie ein Gewerbepark gehalten und verwaltet.

3. BETEILIGUNGEN:

Neben dem eigenen Bestand an Büro- und Gewerbeimmobilien sowie Kühlhausimmobilien 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

Nach 2023 schloss auch das Jahr 2024 ohne Wirtschaftswachstum in Deutschland ab. Betrug der Rückgang des Bruttoinlandsprodukts in 2023 0,3 %, so endete 2024 mit einer Schrumpfung um weitere 0,2 %. Für 2025 sind die Aussichten für die Entwicklung der Wirtschaftsleistung in Deutschland weiter gedämpft. So prognostiziert das ifo-Institut ein Wachstum des BIP um 0,2 %. Die OECD nahm Ende des Q1 2025 ihre Prognose für das Gesamtjahr 2025 aus dem Dezember 2024 in Höhe von 0,7 % auf nur noch 0,4 % zurück.

Und das, obwohl viele unserer Marktbegleiter signifikant höhere Wachstumsraten aufweisen. Insbesondere dieser Blick auf unsere Wettbewerber lässt also diesen nachhaltigen Rückgang der Wirtschaftsleistung noch bescheidener einwerten. Erst für 2026 erwarten Ökonomen wieder einen leichten Silberstreif am konjunkturellen Horizont. Nach aktueller Einschätzung werden auch die Bruttoanlageinvestitionen weiter zurückgehen. Fünf Jahre schrumpfende Investitionen gab es bislang noch nie in der Bundesrepublik Deutschland seit Beginn der Datenreihe im Jahr 1960.

Zu diesem aktuellen Bild des negativen Wachstumspfades in Deutschland passt auch, dass nach Angaben des Verein Creditreform die Zahl der Unternehmensinsolvenzen in 2024 ggü. dem Vorjahr um fast 22,5 % und damit kräftig gestiegen ist.

Die Wachstumsschwäche ist bereits ein schwerwiegendes Signal; erst recht gravierend wird es im Kontext des Rückblicks auf die letzten fünf Jahre: Betrug in diesem Zeitraum doch das kumulierte Wirtschaftswachstum in der gesamten EU immerhin 4 % und in den USA sogar 12 %. In Deutschland lief es hingegen auf bescheidene 0,1 % hinaus, berichtete der Sachverständigenrat der Bundesregierung zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung bereits im letzten Herbst.

Dies geht einher mit einer im Vergleich zu 2018 bereits drastisch eingebrochenen deutschen Industrieproduktion im Sektor Automobil um 17 % und im Sektor Chemie um 15 %. Die „hausgemachte“, politisch verordnete De-Industrialisierung der deutschen Volkswirtschaft ist somit bereits in vollem Gange – es bleibt zu hoffen, dass unter der neuen Bundesregierung dieser Negativtrend gebremst werden kann.

Ein wesentlicher Faktor für die deutsche Wettbewerbs- und Exportschwäche sind die enorm gestiegenen Energiekosten für die Unternehmen: Laut Angaben der IEA erhöhten sich im Zeitraum zwischen 2013 und 2023 die Preise für Strom um 30 % und für Gas um 55 %. Um das einzuordnen: In den USA stieg der Strompreis im Vergleichszeitraum nur um 18 %, die Gaspreise sanken sogar.

Die deutschen Exporte sanken in 2024 um 1 % auf 1,56 Bill. €, die Importe um 2,8 % auf 1,32 Bill. €. Die schwächelnde deutsche Exportwirtschaft lässt sich klar dokumentieren: Laut Sachverständigenrat der Bundesregierung legen deutsche Exporte heute nur noch um 0,6 % zu, wenn die Weltwirtschaftsleistung um 1 % wächst. Vor eineinhalb Jahrzehnten hingegen lag diese Relation noch bei 1,4 % bei einem Prozent globalem BIP-Wachstum. Die Dynamik auf Auslandsmärkten hat bislang keine Rückkopplung auf deutsche Exporteure. Die Mehrzahl der Branchen geht von einem erneuten Rückgang ihrer Auslandsumsätze aus.

Eingebettet ist die gedämpfte Exportentwicklung aber auch in einen seit geraumer Zeit veränderten globalen Trend: So stieg in den vier Dekaden von 1970 bis zur Weltfinanzkrise 2008/09 das Volumen des Welthandels in Relation zur gesamten Weltwirtschaftsleistung von 25 % auf 61 % und mäandert seither eher seitwärts auf zuletzt 58 % in 2023. Dies geht einher mit einer wachsenden Zahl handelsbeschränkender Maßnahmen, durch die sich das welthandelspolitische Klima entsprechend verschlechtert hat. Konkret ist die deutsche Exportwirtschaft zusätzlich unter Druck auch durch Erfolge anderer Exportnationen; so hat China in 2024 mit 3,6 Billionen USD mehr exportiert als jemals ein Land zuvor.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich - trotz diverser Krisen und Probleme in verschiedenen Wirtschaftssektoren – eher noch robust: Die

Zahl der Erwerbstätigen bewegte sich im Jahresdurchschnitt bei 46,1 Millionen, die Zahl allein der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Deutschland stieg im zweiten Halbjahr 2024 auf über 35 Millionen. Ebenfalls erhöht hat sich die Arbeitslosenquote - diese stieg auf 6,4 % zum Jahresende.

Der Hauptrefinanzierungszinssatz der EZB stieg beginnend in 2022 in historisch einmaliger Rekordzeit von nur 14 Monaten um 4 %-Punkte auf zuletzt 4,5 % – ein Satz, der zuletzt im Sommer 2001 notierte. Damit war zwar spät, aber zügig die Rückkehr zur Normalität auf den Zinsmärkten vollzogen. 2024 war dann wiederum geprägt durch mehrere Zinssenkungen seitens der EZB auf am Jahresende 3 % für die Einlagefazilität und 3,15 % für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte. Hier gilt es die kurz- und mittelfristigen Effekte auf die Finanzierungstätigkeit in den verschiedenen Teilsegmenten des Immobilienmarktes weiterhin dezidiert zu beobachten.

Der Umsatz im Bauhauptgewerbe sank 2024 auf knapp 160 Milliarden Euro. Dies entspricht einem nominalen Rückgang von 2 %, unter Herausrechnung der Preisentwicklung von 2 %, einem realen Minus von 4 %. An der Preisfront festigten sich die Konditionen für Baumaterialien auf hohem Niveau. Für 2025 rechnet die Bauindustrie mit einem weiteren Rückgang der Umsätze von rund 1,4 %.

Nach übereinstimmender Einschätzung vieler Branchenkenner war 2024 für die Immobilienmärkte überwiegend das Jahr des „turn arounds“:

Im Jahr 2024 hat der Investmentumsatz für Gewerbeimmobilien in Deutschland laut BNPPRE erheblich angezogen, und der Aufschwung setzt sich fort. Im Bereich gewerblicher Immobilieninvestments fiel das Plus mit knapp 15 % und einem Umsatz von gut 25,9 Mrd. € im Vorjahresvergleich zwar signifikant niedriger aus, bewegt sich aber im erwarteten Rahmen. Grundsätzlich lässt sich demzufolge festhalten, dass sich der im gesamten Jahresverlauf zu beobachtende Aufwärtstrend auch im Schlussquartal verfestigt und sogar noch etwas beschleunigt hat.

Auf dem bundesweiten Logistikmarkt wurde im Jahr 2024 ein Flächenumsatz von rund 5,3 Mio. m² erzielt. Damit bleibt das Ergebnis 16 % unter dem Vorjahresniveau und 24 % unter dem zehnjährigen Durchschnitt. Nach einem sehr verhaltenen Start in das Jahr belebte sich die Nachfrage, was in den folgenden Quartalen wieder anziehende und im Jahresverlauf konstante Umsätze zur Folge hatte.

In Büroimmobilien wurden im Jahr 2024 bundesweit gut 5,2 Mrd. € investiert. Gegenüber dem bereits schwachen Vorjahresergebnis entspricht dies einem erneuten Rückgang um knapp 13 %. Auch der mit nur rund 20 % ausgesprochen geringe Anteil am gesamten gewerblichen Transaktionsvolumen stellt den niedrigsten jemals registrierten Wert dar. Damit dürften die Büromärkte ihre Talsohle erreicht haben.

Cushman Wakefield und andere Marktteilnehmer sehen die ge-

samten europäischen Immobilienmärkte 2024 in einer Phase der Erholung, die für Investoren eine Vielzahl an Chancen bietet. Die stabilisierenden Finanzierungsbedingungen und die Preiskorrekturen der vergangenen Jahre haben attraktive Einstiegsmöglichkeiten geschaffen, insbesondere in unterbewerteten Prime-Märkten wie Deutschland, Großbritannien und Frankreich. Der Logistik- und Einzelhandelssektor böten vielversprechende Perspektiven.

Die Vermietungsaktivitäten an den europäischen Bürostandorten erreichten im Jahr 2024 nach Angaben von JLL mit 8,9 Millionen m² in etwa das Volumen des Vorjahres.

Die Immobilienpreise im Gewerbesegment zeigten in 2024 eine uneinheitliche Entwicklung mit leichter Erholungstendenz. In diesem ambivalenten Marktumfeld bewegt sich die Bayerische Gewerbebau AG durchaus erfolgreich.

II. GESCHÄFTSVERLAUF

In dem erneut schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld des Jahres 2024 verlief unser Geschäft in allen Segmenten im Wesentlichen entsprechend unserer Erwartungen. Dies zeigt sich auch in einem - bereinigt um Sondereffekte - positiven Jahresüberschuss, der über unserem prognostizierten Ergebnis liegt.

Die Bayerische Gewerbebau AG und ihre Tochtergesellschaften vermieten per Jahresende 2024 rund 346.500 m² Flächen für Büro, Logistik, Gewerbe und Einzelhandel. Davon entfallen ca. 126.000 m² auf Büroflächen, rund 14.000 m² auf Tiefkühllogistik, etwa 91.000 m² auf Logistikflächen, gut 93.000 m² auf einen Gewerbepark und im Segment Handel 18.000 m² auf einen Fachmarkt-Standort sowie rund 4.500 m² auf diverse kleinere Gewerbeobjekte. Vorausgeschickt sei, dass die Bayerische Gewerbebau AG und ihre Tochtergesellschaften auch in 2024 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

Nach dem Verkauf von Garching bereits in 2023 und dessen Nutzungsübergang im 1. Quartal 2024 werden im Tiefkühlbereich nun 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 2024 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 aus-

gebaut. 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 Logistikkimmobilie nordwestlich von Stuttgart durch die BG Tamm GmbH. Im Jahr 2014 wurde ein Gewerbepark mit ursprünglich rund 100.000 m² Nutzfläche durch die BG Gelsenkirchen GmbH übernommen, der seither kontinuierlich restrukturiert und weiterentwickelt wird. Hier wurde in 2022 und 2023 je eine Logistikhalle mit rund 5.000 m² errichtet. Im Berichtsjahr 2024 wurde zu Jahresbeginn die Ende 2023 fertiggestellte Halle umgehend vermietet. Ebenfalls in 2024 erfolgten der Baubeginn einer Hallenerweiterung sowie der Neubau einer Produktionshalle für je einen Bestandsmieter.

In Edingen-Neckarhausen konnte im Herbst 2024 mit dem Bau einer Hallenerweiterung von 4.000 m² begonnen werden; die Fertigstellung ist für Sommer 2025 geplant.

Im Frankfurter Stadtteil Bockenheim wurde 2017 durch die BG Alvearium GmbH & Co. KG ein mehrere Bürogebäude umfassendes Ensemble erworben und nach Durchführung etlicher Modernisierungsmaßnahmen inzwischen wieder voll vermietet. Die Gesellschaft BG Europark GmbH & Co. KG hat im Geschäftsjahr 2018 im Münchener Euroindustriepark eine vollständig vermietete Fachmarktimmobilie mit geringem Büroflächenanteil erworben. Im Geschäftsjahr 2020 wurde der Büroneubau in Keferloh bei München mit rund 2.800 m² Mietfläche und einer Tiefgarage fertiggestellt. In einem Teil dieses Gebäudes hat die Gesellschaft im Sommer 2020 ihre neuen Geschäftsräume bezogen. Zum Jahresende 2020 wurden zwei weitere Standorte in Frechen bei Köln und in Berlin erworben: In Frechen durch die BG Europaallee GmbH zwei Bürogebäude mit zusammen 14.800 m² Mietfläche und in Berlin durch die BG Neues Ufer GmbH ein 11.200 m² Mietfläche umfassendes innerstädtisches Logistikcenter. Der Bestand an Logistikstandorten in diesem Segment wurde im Laufe des Jahres 2021 auch durch den Umbau und die Umnutzung für Trockenlogistik von bisherigen Kühlhäusern in Garching und Nürnberg weiter ausgebaut. Im Geschäftsjahr 2022 wurde der rund 8.700 m² umfassende Neubau einer Logistikhalle in Kassel fertiggestellt und langfristig an ein europaweit tätiges Unternehmen im Kfz.- und Kfz.-Teile-Handel vermietet. Zur Jahresmitte 2022 konnte der vor Fertigstellung vollständig vermietete Neubau eines Büro-

gebäudes mit rund 21.400 m² Mietfläche sowie einem Parkhaus mit 567 Stellplätzen in Köln-Heumar an den Mieter übergeben werden. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte in Berlin ein neues Objekt mit etwa 4.100 m² Mietfläche erworben werden. Durch die genannten Neuerwerbungen 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 in den Vorjahren 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 und wohl auch mittel- und langfristig dämpfend wirkt. Die nachhaltig quantitative Auswirkung auf den Flächenbedarf wird sich aber erst noch herauskristalisieren. Über unser aktives, vorausschauendes Vermietungsmanagement sind und bleiben wir jedenfalls mit allen Mietern in engem Kontakt, um Veränderungen aufzunehmen und auftretenden Schwierigkeiten und Wirkungen rechtzeitig und ggfs. schadensmindernd entgegenzutreten zu können.

Beteiligungen

Das Segment Beteiligungen wurde im Geschäftsjahr 2024 moderat weiter ausgebaut. Die Beteiligungen werden aktuell über drei Tochtergesellschaften sowie teilweise in der Muttergesellschaft selbst gehalten.

Die BG Verwaltung GmbH hält zwei Beteiligungen, und zwar an der Tiefkühlhaus Großmarkt München GbR (26 %) sowie an der SINAT GmbH & Co. Objekt Böblingen KG (90 %). Letztere unterhält einen vollständig an die Daimler AG vermieteten Standort in Böblingen mit mehreren Büro- und Werkstattgebäuden. Das Geschäft läuft an beiden Standorten stabil, wir erwarten auch im laufenden Geschäftsjahr weiterhin einen störungsfreien Verlauf.

Die BG Beteiligung GmbH besitzt zusammen mit der Bayerische Gewerbebau AG Beteiligungen in der Größenordnung von ca. 38 bis 77 % 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 5,3 Mio. Euro auf einen Anschaffungswert von rund 103 Mio. Euro zum Ende des Jahres 2024 aufgestockt.

Die BG Oktavian GmbH hatte im Jahr 2019 ca. 20 % der Geschäftsanteile an einer Münchener Immobilienverwaltungs-

GmbH erworben. Aufgrund der vollzogenen Verschmelzung der BG Oktavian GmbH als übertragender Rechtsträger auf die Bayerische Gewerbebau AG werden die Geschäftsanteile nunmehr unmittelbar von der Bayerische Gewerbebau AG gehalten. 2022 und 2023 wurden weitere Geschäftsanteile durch die Bayerische Gewerbebau AG erworben und der Gesamtanteil auf insgesamt ca. 34,5 % erhöht. Im Berichtsjahr wurde dieser Kurs fortgesetzt und durch weiteren Anteilserwerb die Quote auf nunmehr 39,67 % aufgestockt.

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 setzen wir eigenes Personal ein, da wir dies angesichts des inzwischen aufgebauten Immobilienbestandes effizient einsetzen können und so insbesondere im Bereich Controlling einen noch unmittelbaren Zugriff haben.

III. LAGE

1. ERTRAGSLAGE

Im Geschäftsjahr wurden TEUR 44.809 (Vorjahr TEUR 40.853) Umsatzerlöse aus der Vermietung des Immobilienbestandes erzielt. Die Umsatzerlöse werden ausschließlich im Inland erzielt. Die deutliche Umsatzsteigerung ist im Wesentlichen auf die Vermietung des Neubaus in Kassel sowie des fertiggestellten Hallenumbaus in Nürnberg und Gelsenkirchen, welche im Vorjahr nur anteilig in den Umsatzerlösen enthalten waren, zurückzuführen. Positive Entwicklungen waren bei der BG Gelsenkirchen GmbH (TEUR 5.698; Vorjahr TEUR 4.433) und BG Alvearium GmbH & Co. KG (TEUR 6.319; Vorjahr TEUR 5.772) aufgrund von abgerechneten Betriebskosten, Mieterhöhungen und weiterer Reduzierung der Leerstände zu verzeichnen. Insgesamt ist die Umsatzsteigerung etwas höher ausgefallen als prognostiziert.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen ist ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen (TEUR 32.653; Vorjahr TEUR 2.998). Im Vorjahr enthielten die sonstigen betrieblichen Erträge im Wesentlichen den Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 2.203). Dieser Posten hat sich im Geschäftsjahr um 1.323 TEUR reduziert. Zudem sind im Geschäftsjahr die Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf des unbebauten Grundstücks in Ansbach sowie der Objekte in Garching und Troisdorf in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen (TEUR 30.857). Des Weiteren ist der Ertrag aus den Entschädigungen von Versicherungen angestiegen (TEUR 406; Vorjahr TEUR 109).

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen sind um TEUR 218 auf TEUR 17.533 gestiegen. Sie enthalten Aufwendungen für Instandhaltung, Umbauten für Mieter und Reparaturen, Betriebskosten, Erbbauzinsen, Grundsteuer und Versicherungsprämien. Die Betriebskosten (TEUR 11.496; Vorjahr TEUR 10.139) sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Die Instandhaltungsaufwendungen (TEUR 5.348; Vorjahr TEUR 6.647) sind hingegen im Zusammenhang mit abgeschlossenen laufenden Umbaumaßnahmen deutlich zurückgegangen.

Die Personalaufwendungen sind um TEUR 20 auf TEUR 520 angestiegen (Vorjahr TEUR 500).

Die planmäßigen Abschreibungen auf das Anlagevermögen liegen mit TEUR 10.214 aufgrund der Zugänge im Bereich des Sachanlagevermögens über dem Vorjahreswert von TEUR 9.654.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen im Geschäftsjahr TEUR 3.229 (Vorjahr TEUR 1.597). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem erfolgten Rückbau und damit zusammenhängenden Abgang aus dem Sachanlagevermögen mehrerer Hallen im Gewerbepark Gelsenkirchen. Der Posten enthält im Wesentlichen Aufwendungen für Verwaltungskostenumlagen (TEUR 742; Vorjahr TEUR 736), Zuführungen zur Einzelwertberichtigung auf Forderungen (TEUR 422;

Vorjahr TEUR 178), Nebenkosten des Geldverkehrs (TEUR 188; Vorjahr TEUR 32) und Rechts- und Beratungskosten (TEUR 189; Vorjahr TEUR 182).

Die Erträge aus Beteiligungen, das Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (TEUR -444; Vorjahr TEUR 11.575) betreffen die Ergebnisse aus der Fortführung der Wertansätze für die gehaltenen Beteiligungen an assoziierten Unternehmen unter Berücksichtigung der daraus erhaltenen Ausschüttungen und der vorgenommenen Wertberichtigung der Beteiligungsansätze, Gewinnzuweisungen der Tiefkühlhaus Großmarkt München GbR und der SINAT GmbH & Co. Objekt Böblingen KG sowie die Gewinnausschüttung aus der Beteiligung an fünf geschlossenen Immobilienfonds und Zinserträgen des verbundenen Unternehmens SINAT GmbH & Co. Objekt Böblingen KG.

Das Zinsergebnis liegt bei TEUR -6.387 (Vorjahr TEUR -5.868). Das im Vergleich zum Vorjahr schlechtere Zinsergebnis ist auf die Zunahme der Bankverbindlichkeiten insgesamt und die gestiegenen Zinsen, insbesondere bei den erfolgten Prolongationen der Darlehen, zurückzuführen.

Die laufende Ertragssteuerbelastung liegt bei TEUR 5.342 (Vorjahr TEUR 4.326). Der Aufwand aus latenten Steuern beträgt im Geschäftsjahr TEUR 6.138 (Vorjahr: latenter Steuerertrag TEUR 605).

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf TEUR 27.655 gegenüber TEUR 16.771 im Vorjahr. Er war im Geschäftsjahr insbesondere geprägt durch die Sondereffekte der Veräußerungen des unbebauten Grundstücks in Ansbach (TEUR 1.157) sowie der Objekte in Garching (TEUR 27.744) und Troisdorf (TEUR 1.956). Gegenläufig hat sich die außerplanmäßige Abschreibung auf den Equity-Wertansatz eines assoziierten Unternehmens negativ auf das Ergebnis ausgewirkt (TEUR 8.109).

Das EBITDA (Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern, Fremdkapitalzinsen und Abschreibungen auf Sachanlagen) beträgt TEUR 56.146 nach TEUR 36.232 im Vorjahr.

Der Verlauf des Geschäftsjahres 2024 entsprach im Wesentlichen den Erwartungen und wird als positiv bewertet; das prognostizierte Jahresergebnis ohne Sondereffekte in einer Größenordnung von rund 10 Mio. EUR wurde damit übertroffen. Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaften wird insgesamt als gut beurteilt und entwickelt sich bisher auch im Jahr 2025 planmäßig.

2. FINANZLAGE

Das Eigenkapital des Konzerns erhöhte sich um den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2024 (TEUR 27.655) auf TEUR 358.206. Gegenläufig wirkte sich die auf der ordentlichen Hauptversammlung 2024 beschlossene Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2024 (TEUR 5.547) aus. Das Eigenkapital weist einen Anteil an der Bilanzsumme von 52,9 %

(Vorjahr 50,8 %) auf.

Die Rückstellungen betragen TEUR 9.979 nach TEUR 9.036 zum Vorjahresstichtag. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der Inanspruchnahme und Auflösung der Rückstellungen für ausstehende Kosten im Rahmen diverser Mieterumbauten, Instandsetzungen der Gebäude, zu erbringende Bauleistungen für zwei verkaufte Kühlhäuser sowie von Pensionsverpflichtungen. Gegenläufig wirkt sich die Zuführung der Steuerrückstellungen für das Geschäftsjahr aus.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich durch die Aufnahme von neuen Darlehen im Geschäftsjahr auf TEUR 228.182 erhöht (Vorjahr TEUR 203.846). Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stellt sich wie folgt dar: Ein Betrag von TEUR 12.146 hat eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und ein Betrag von TEUR 188.355 eine Restlaufzeit von ein bis fünf Jahren sowie ein Betrag von TEUR 27.682 eine Restlaufzeit von über fünf Jahren. Die vereinbarten Zinssätze sind marktüblich. Die Tilgungsleistungen erfolgten planmäßig. Die Bankverbindlichkeiten nehmen einen Anteil von 33,7 % an der Bilanzsumme (Vorjahr 30,8 %) ein.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen TEUR 1.438 nach 3.374 TEUR im Vorjahr.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen haben sich zum Stichtag von TEUR 65.047 auf TEUR 34.947 reduziert und betreffen diverse verbundene Unternehmen mit stichtagsbezogenen Abrechnungen, unter anderem für Bau- und Instandsetzungsaufwendungen, sowie eine kurzfristige Ausleihung des Hauptaktionärs in Höhe von TEUR 33.653 (Vorjahr TEUR 63.102).

Der Finanzmittelfonds beinhaltet Guthaben bei Kreditinstituten und erhöhte sich von TEUR 1.913 im Vorjahr auf TEUR 2.844 zum 31. Dezember 2024. Die erzielten Cash Flows setzen sich wie folgt zusammen:

Mio. EUR	2024	2023
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+9,9	+39,1
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	+8,5	-19,7
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-17,4	-20,6

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

3. VERMÖGENSLAGE

Die Konzernbilanzsumme beträgt TEUR 677.756 und ist um TEUR 16.597 im Vergleich zum Vorjahr angestiegen (das entspricht 2,5 %).

Die im Anlagevermögen bilanzierten Grundstücke und Gebäude weisen mit TEUR 388.160 (Vorjahr TEUR 376.257) den höchsten

Anteil an der Bilanzsumme (57,3 %; Vorjahr 56,9 %) auf.

Die Bruttoinvestitionen im Bereich des Sachanlagevermögens beliefen sich im Berichtsjahr auf TEUR 23.396. Nach Berücksichtigung von Abgängen und Abschreibungen erhöhte sich das Sachanlagevermögen um TEUR 5.589 auf TEUR 391.878. Die Sachanlagenintensität (Sachanlagen / Gesamtvermögen) reduzierte sich von 58,4 % im Vorjahr auf 57,8 %. Die wesentlichen Investitionen in das Sachanlagevermögen betrafen Umbaumaßnahmen in einem bestehenden Logistikgebäude in Flörsheim, nachträgliche Herstellungskosten für ein im Vorjahr fertiggestelltes Logistikgebäude in Kassel und eine im Geschäftsjahr fertiggestellte Logistikhalle sowie die Herstellkosten von zwei noch im Bau befindlichen Logistikhallen in Gelsenkirchen und weitere Umbaumaßnahmen in Frankfurt und Stuttgart. Zudem wurde im Geschäftsjahr ein unbebautes Grundstück in Flörsheim und ein bebautes Grundstück mit einem Büro- und Geschäftskomplex in Berlin erworben.

Das Finanzanlagevermögen erhöhte sich im Geschäftsjahr um TEUR 1.640. Die Zugänge im Posten der Beteiligungen an assoziierten Unternehmen betreffen den Erwerb weiterer GmbH-Gesellschaftsanteile einer bereits bestehenden Beteiligung (TEUR 13.575) sowie von Aktien an einem Unternehmen in Höhe von TEUR 179.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind um TEUR 8.247 auf TEUR 138.815 gestiegen. Begründet ist dies im Wesentlichen durch die weiteren Zukäufe von Beteiligungen an den Fondsgesellschaften im Geschäftsjahr. Die Beteiligungen haben den größten Anteil in diesem Posten. Zum 31. Dezember 2024 werden hier 77,0 %, 67,8 %, 42,9 %, 41,4 % bzw. 38,4 % der Anteile gehalten. Der Buchwert beträgt TEUR 123.663. 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 Unternehmens 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 sowie die Freigabe und kontinuierliche und zeitnahe Überwachung von Investitionsvorhaben durch den Vorstand, regelmäßige Bereichsleitersitzungen sowie vierteljährliche bereichsübergreifende Planungssitzungen. Darüber hinaus wurden im Zusammenhang mit der Ausweitung unseres Immobilienportfolios auf Büro- und Gewerbeparks unterschiedlichster Ausrichtung für die Tochtergesellschaften und 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 Aufsichtsratsitzungen.

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 2024 war die gesamtwirtschaftliche Entwicklung stark durch den Russland-Ukraine-Krieg, die extrem erhöhten Energiekosten, und die rückläufige Inflation geprägt. Trotz dieses weiterhin schwierigen Umfeldes konnten wir im abgelaufenen Geschäftsjahr unsere Unternehmensziele im Wesentlichen erreichen. Da wir mit unserem Immobilienportfolio regional wie auch in der Mietflächen- und Mieterstruktur breit aufgestellt sind, sind wir von den Entwicklungen auf einzelnen Vermietungsmärkten nicht existenziell 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 negative Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und diesen entgegenzuwirken.

Mit einem starken Schlussquartal setzte der deutsche Investmentmarkt 2024 ein Ausrufezeichen. Das Transaktionsvolumen im Gesamtjahr belief sich laut JLL auf rund 35 Mrd. € und verzeichnete damit einen Zuwachs von 14 %. Dabei führen „Living“ und „Logistik“ die Asset-Klassen an.

Wie an anderer Stelle bereits ausgeführt, haben sich die Immobilien-Teilmärkte zwar uneinheitlich entwickelt; dennoch war 2024 unterm Strich ein Jahr des „turn around“ mit bewältigbaren Herausforderungen.

Unsere Konzerngesellschaften stehen zur Erreichung der Unternehmensziele in diesem Umfeld jedoch weder auf der Verkaufsebene noch auf der Einkaufseite unter einem zeitlichen Druck, so dass wir in diesem Bereich auch im laufenden Geschäftsjahr erneut eher Chancen als Risiken sehen, da wir sich bietende Möglichkeiten ggfs. nutzen können.

Auch zukünftig können längerfristig wirkende Konjunkturertrübungen ausgelöst durch makroökonomische und geopolitische Risiken, wie z.B. aktuell durch die Folgen des von Russland gegen die Ukraine geführten Krieges und der damit einhergehenden wirtschaftlichen Sanktionen, die Rahmenbedingungen auch für die Bayerische Gewerbebau AG beeinträchtigen. Auch indirekte Effekte durch eine seitens der neuen US-Administration möglicherweise ausgelöste Spirale tarifärer Handelshemmnisse können bestimmte Immobiliensegmente negativ beeinflussen.

Damit verbunden könnten sich künftig auch negative Auswir-

kungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaften des Konzerns ergeben, die insbesondere durch eine nicht erwartete Entwicklung im Bereich der Vermietung, eine nicht planmäßig verlaufende Objektbetreuung und -instandhaltung oder durch nachteilige Änderungen auf den Kapitalmärkten verursacht sein 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 - auch im Rahmen einer jährlichen Befassung im Aufsichtsrat der Gesellschaft - 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 - neben Instandhaltungsmaßnahmen - eine neue Produktionshalle in Gelsenkirchen im Bau. Dabei sind größere Risiken derzeit trotz der aktuellen Lieferschwierigkeiten und gestiegenen Kosten in der Bauwirtschaft nicht zu erkennen.

Insbesondere bei Mieterwechseln werden häufig grundlegende Modernisierungen durchgeführt und Anpassungen an aktuelle Markterfordernisse vorgenommen. Dabei achten wir auch darauf, das Erscheinungsbild der 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 Risiken im Vermietungsbereich weiterhin aus den volatilen 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 möglich, ihre eventuelle 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 – auch wenn zwischenzeitlich notenbankseitig wieder Leitzinssenkungen realisiert wurden. Aus dem im Vergleich zur letzten Dekade erhöhten Zinsniveau 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 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 -ge-

winnung betreffen somit die Bayerische Gewerbebau AG nicht unmittelbar. Auf der anderen Seite hat die Gesellschaft mit dieser Vorgehensweise die Möglichkeit, von einem breiten Spektrum an Fachwissen und langjähriger Expertise eines großen Immobilienkonzerns zu profitieren und so weitere Chancen zu nutzen. Daran ändert im Grundsatz auch der Umstand nichts, dass die Bayerische Gewerbebau AG zur Erledigung ihrer kaufmännischen und Controlling-Aufgaben seit dem Geschäftsjahr 2022 schrittweise auch eigene Mitarbeiter einsetzt. Wir sehen hierdurch im Gegenteil eine noch bessere Absicherung und Kontrolle unserer Aufgaben gewährleistet.

Gesamtbetrachtung der Risiken und Chancen

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

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

2. PROGNOSEBERICHT

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

Im Jahr 2024 ging die Wirtschaftsleistung der deutschen Volkswirtschaft um 0,2 % zurück. Für das laufende Jahr 2025 wird ein sehr moderates Wachstum erwartet: So prognostiziert das ifo-Institut ein Wachstum des BIP um 0,2 %; die OECD hatte zuletzt 0,4 % Zuwachs des BIP für das Gesamtjahr 2025 in ihrer Prognose.

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. Dazu kommt seit dem Regierungswechsel in den USA ein erhöhtes latentes Risiko durch tarifäre handelspolitische Maßnahmen und deren potentiell negative Effekte auf die Weltwirtschaft.

Vor diesem Hintergrund beobachten wir fortlaufend intensiv die gesamtwirtschaftliche Lage und Entwicklung. In unserer Einschätzung für das laufende Jahr gehen wir von einem weiterhin herausfordernden wirtschaftlichen Umfeld mit vergleichsweise erhöhten Zinsen bei 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.

Auf der Basis heutiger Informationen planen wir für dieses Jahr mit Umsatzerlösen von etwa 44,3 Mio. Euro (Plan Vorjahr 43,0 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 2025 ein Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm von rund 9,3 Mio. Euro (Plan Vorjahr 10,4 Mio. Euro) geplant. Aufgrund selektiv noch bestehender Lieferengpässe bei Baumaterialien sowie des Arbeitskräftemangels im Baugewerbe kann es hier zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem gewissen Instandhaltungsrückstand kommen.

Unser Augenmerk und unsere Aktivitäten sind darauf ausgerichtet, den guten Auslastungsgrad bei den Vermietungen in Zukunft zu halten. Wir sehen hier allerdings bei den verschiedenen Märkten eine differenzierte Entwicklung. Für den Büovermietungsmarkt erwarten wir im Jahr 2025 eine etwas 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. Die Home-Office-Quote bei den Unternehmen hat sich zwischenzeitlich bei etwa 25 % eingependelt. Es bleibt abzuwarten, wie sich dies stabilisiert und sich dauerhaft auf die Nachfrage nach Büroflächen auswirken wird. Wir gehen jedoch davon aus, dass der Vermietungsmarkt im laufenden Jahr wiederum ruhiger wird. Dagegen profitiert der Logistikmarkt trotz des Wegfalls coronabedingter Sondereffekte nach wie vor von einer strukturellen Stärkung insbesondere im Handelsbereich.

Für das Geschäftsjahr 2025 erwarten wir ohne Sondereffekte

einen Jahresüberschuss in einer Größenordnung von rund 7,0 Mio. Euro bis 8,0 Mio. Euro. Ziel ist es, mittel- und langfristig auf nachhaltiger Basis unser gutes Ertragsniveau zu gewährleisten und damit auch die Dividenden zu sichern.

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

D. BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

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

Die Schlusserklärung dieses Berichtes lautet wie folgt:

„Nach meiner pflichtgemäßen und gewissenhaften Prüfung der Geschäftsbeziehungen im Geschäftsjahr 2024 der Bayerische Gewerbebau AG mit der Doblinger Beteiligung GmbH, München, und deren verbundenen Unternehmen kann ich für das Geschäftsjahr 2024 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, 9. Mai 2025

Der Vorstand

KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2024

AKTIVA

	31. Dez. 2024 EUR	31. Dez. 2023 EUR
ANLAGEVERMÖGEN		
Sachanlagen		
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	388.159.915,47	376.257.123,78
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	158.568,63	170.367,82
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.559.382,46	9.861.055,77
	391.877.866,56	386.288.547,37
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.305.750,06	1.408.227,06
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	7.000.000,00	7.000.000,00
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	135.465.911,41	133.723.560,85
	143.771.661,47	142.131.787,91
	535.649.528,03	528.420.335,28
UMLAUFVERMÖGEN		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.275.306,73	3.461.083,23
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7.300.092,75	8.920.653,67
Sonstige Vermögensgegenstände	128.239.622,16	118.185.958,07
	138.815.021,64	130.567.694,97
Guthaben bei Kreditinstituten	2.843.958,03	1.912.557,43
	141.658.979,67	132.480.252,40
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	447.224,71	258.018,23
	677.755.732,41	661.158.605,91

PASSIVA

	31. Dez. 2024 EUR	31. Dez. 2023 EUR
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	17.880.000,00	17.880.000,00
Nennbetrag eigener Anteile	-546.234,00	-546.234,00
Ausgegebenes Kapital	17.333.766,00	17.333.766,00
Kapitalrücklagen	9.118.099,30	9.118.099,30
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	306.775,13	306.775,13
Andere Gewinnrücklagen	240.106.054,00	235.106.054,00
	240.412.829,13	235.412.829,13
Konzernbilanzgewinn	91.341.818,48	74.233.186,55
	358.206.512,91	336.097.880,98
RÜCKSTELLUNGEN		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.063.349,00	2.235.404,00
Steuerrückstellungen	5.481.065,24	3.582.952,72
Sonstige Rückstellungen	2.434.423,84	3.217.948,47
	9.978.838,08	9.036.305,19
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	228.182.113,59	203.845.963,06
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.438.180,94	3.373.756,09
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	34.946.831,22	65.046.854,24
Sonstige Verbindlichkeiten	673.737,13	6.080.662,61
- davon aus Steuern: EUR 220.604,81 (Vorjahr EUR 8.641,37)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 1.618,55 (Vorjahr EUR 2.355,12)		
	265.240.862,88	278.347.236,00
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	1.042.358,54	527.783,74
PASSIVE LATENTE STEUERN	43.287.160,00	37.149.400,00
	677.755.732,41	661.158.605,91

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

	2024 EUR	2023 EUR
Umsatzerlöse	44.808.946,59	40.852.711,62
Sonstige betriebliche Erträge	32.653.441,06	2.998.446,19
Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-17.533.123,64	-17.315.500,22
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-432.038,93	-456.608,21
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-88.424,13	-43.434,11
- davon für Altersversorgung EUR -40.319,29 (Vorjahr EUR -4.471,85)		
	-520.463,06	-500.042,32
Abschreibungen auf Sachanlagen	-10.214.413,16	-9.653.501,72
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.228.537,00	-1.597.262,30
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-9.861.441,83	420.870,87
Erträge aus Beteiligungen	9.172.914,19	10.944.583,15
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 3.086.537,79 (Vorjahr EUR 4.719.169,70)		
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	245.000,00	210.000,00
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 245.000,00 (Vorjahr EUR 210.000,00)		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	409.027,63	218.488,31
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 200.077,28 (Vorjahr EUR 179.278,97)		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-6.796.251,04	-6.086.733,01
- davon aus der Aufzinsung der Rückstellungen EUR -39.423,00 (Vorjahr EUR -45.866,00)		
- davon an verbundene Unternehmen EUR -1.631.920,25 (Vorjahr EUR -1.914.173,15)		
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-11.479.662,69	-3.720.975,99
- davon aus Latenten Steuern EUR -6.137.760,00 (Vorjahr EUR 604.940,00)		
Ergebnis nach Steuern	27.655.437,05	16.771.084,58
Konzern-Jahresüberschuss	27.655.437,05	16.771.084,58
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	68.686.381,43	67.462.101,97
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	-5.000.000,00	-10.000.000,00
Konzernbilanzgewinn	91.341.818,48	74.233.186,55

BAYERISCHE GEWERBEBAU AG
GRASBRUNN

Anhang zum Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2024

A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

B. KONSOLIDIERUNGSKREIS UND -METHODEN

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 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, wobei im Fall der Roman Mayr-Haus Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH, München, ein vorläufiges Ergebnis zum 31.12.2024 vorlag. 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 Anteilszerwerbs 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 2024 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 bei voraussichtlich dauernder Wertminderung 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 nach weiteren Zukäufen in Fortschreibung zwischen dem Wertansatz für die einzelne Beteiligung und dem anteiligen (Konzern-)Eigenkapital der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft insgesamt positive Unterschiedsbeträge von TEUR 125.578 („Unterschiedsbeträge 1“). Der Betrag enthält Geschäfts- oder Firmenwerte von TEUR 21.685 und passive (negative) Unterschiedsbeträge von TEUR 2.362 („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 Ren-

tenanpassungstrend von 2,2 % sowie ein Rechnungszinssatz von 1,9 % p.a. verwendet. Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB beträgt EUR -9.726,00. 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 1,97 % ermittelt. Das den Verpflichtungen zugrunde liegende Versorgungswerk ist seit 1990 geschlossen.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen sind bei der Bewertung berücksichtigt. Die Vorschriften für deren Zugangs- und Folgebewertung werden beachtet. Rückstellungen mit einer erwarteten Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden entsprechend den Vorschriften des § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

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.

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 1.137 (Vorjahr TEUR 420) und passive latente Steuerabgrenzungsbeträge von TEUR 44.423 (Vorjahr TEUR 37.570). In Gegenrechnung ergibt sich zum Stichtag ein saldierter passiver Abgrenzungsbetrag von TEUR 43.287 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 37.149. In der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr wird der Zuführungsbetrag zum Posten der passiven latenten Steuern gesondert unter dem Posten der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag als „davon aus latenten Steuern“ ausgewiesen. Der Posten enthält einen Aufwand (TEUR 6.138) 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 Umbaumaßnahmen in einem bestehenden Logistikgebäude in Flörsheim, nachträgliche Herstellkosten für ein im Vorjahr fertiggestelltes Logistikgebäude in Kassel und einer im Geschäftsjahr fertiggestellten Logistikhalle sowie die Herstellkosten von zwei noch im Bau befindlichen Logistikhallen in Gelsenkirchen und weitere Umbaumaßnahmen in Frankfurt und Stuttgart. Zudem wurde im Geschäftsjahr ein unbebautes Grundstück in Flörsheim und ein bebautes Grundstück mit einem Büro- und Geschäftskomplex in Berlin erworben.

Die Zugänge im Posten Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau betreffen die Herstellkosten für weitere Um- und Neu- baumaßnahmen in Edingen-Neckarhausen, Flörsheim, Nürnberg, Gelsenkirchen und Stuttgart.

Die Abgänge im Bereich des Sachanlagevermögens betreffen die Veräußerung eines unbebauten Grundstücks in Ansbach, des mit einer Logistikhalle bebauten Grundstücks in Troisdorf sowie eines bebauten Grundstücks mit einer Tiefkühlhausimmobilie in Garching und den Rückbau von drei Logistikhallen in Gelsenkirchen.

Zu den im Finanzanlagevermögen ausgewiesenen Anteilen an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen an assoziierten Un-

ternehmen wird auf den nachfolgenden Konzern-Beteiligungsspiegel verwiesen.

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. Der aus dem Börsenkurs abgeleitete beizulegende Zeitwert dieses Bestandes an den Aktien des Unternehmens beträgt unter Berücksichtigung der in den Immobilien enthaltenen stillen Reserven zum Stichtag rund TEUR 25.600. Aufgrund der abermals schwachen Börsenkursentwicklung im Geschäftsjahr in Folge der weiterhin schwachen wirtschaftlichen Gesamtentwicklung und dem damit einhergehenden gestiegenen Risiko des (Textil-)Einzelhandels, erfolgte daher eine außerplanmäßige Abschreibung des Equity-Ansatzes in Höhe von TEUR 8.109.

Bei den Abgängen im Finanzanlagevermögen handelt es sich um Entnahmen im Geschäftsjahr aus den variablen Kapitalkonten sowie um die Fortschreibung der Wertansätze für die gehaltenen Beteiligungen an assoziierten Unternehmen.

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 Verkehrsverkehr. 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 123.663; Vorjahr TEUR 112.722). In den sonstigen Vermögensgegenständen sind, wie im Vorjahr, keine Beträge mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr enthalten. Darüber hinaus liegen Forderungen gegenüber dem Finanzamt in Höhe von TEUR 3.377 vor (Vorjahr: Forderung TEUR 2.802).

D.3. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Der Rechnungsabgrenzungsposten enthält zwei Baukosten- 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 2024 sowie im Vorjahr nicht geändert.

D.5. GEWINNRÜCKLAGEN

Die gesetzliche Rücklage beträgt unverändert zum Vorjahresstichtag TEUR 307. Aufgrund Beschluss der Hauptversammlung vom 27. Juni 2024 zur Ergebnisverwendung erfolgte eine Zuführung zu den anderen Gewinnrücklagen in Höhe von TEUR 5.000. Mit den Gewinnrücklagen ist ein Betrag in Höhe von TEUR 2.195 für eigene Anteile verrechnet.

D.6. KONZERNBILANZGEWINN

Der Konzernbilanzgewinn zum 31. Dezember 2024 in Höhe von TEUR 91.342 ergibt sich aus dem Konzernbilanzgewinn des Vorjahres (TEUR 74.233) abzüglich der von der Hauptversammlung beschlossenen Einstellung in andere Gewinnrücklagen (TEUR 5.000) und der beschlossenen Ausschüttung (TEUR 5.547) sowie dem Konzernjahresüberschuss des Geschäftsjahres (TEUR 27.655).

D.7. RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen für Pensionen betreffen die Verpflichtungen der Gesellschaft gegenüber 107 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 ausstehende Kosten im Rahmen der Instandsetzung, Gutschriften aus Betriebskosten-Abrechnungen, Jahresabschlusserstellung, Hauptversammlung, AR-Vergütung, Archivierung und Prozesskosten (TEUR 2.379; Vorjahr TEUR 2.241) ausgewiesen. Weiterhin enthalten sind Rückstellungen für Personalkosten (TEUR 12; Vorjahr TEUR 22). Im Vorjahr enthielt der Posten zudem noch Beträge im Rahmen für noch zu erbringende Bauleistungen (TEUR 955).

D.8. VERBINDLICHKEITEN

in TEUR	Gesamtbetrag	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	228.183	12.146	188.355	27.682
<i>Vorjahr</i>	<i>203.846</i>	<i>58.135</i>	<i>145.711</i>	<i>0</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.438	1.165	271	2
<i>Vorjahr</i>	<i>3.374</i>	<i>3.115</i>	<i>240</i>	<i>19</i>
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	34.946	34.946	0	0
<i>Vorjahr</i>	<i>65.047</i>	<i>65.047</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Sonstige Verbindlichkeiten	674	674	0	0
<i>Vorjahr</i>	<i>6.081</i>	<i>6.081</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	265.241	48.931	188.626	27.684
<i>Vorjahr</i>	<i>278.348</i>	<i>132.378</i>	<i>145.951</i>	<i>19</i>

Für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von TEUR 228.183 (Vorjahr TEUR 203.846) Grundpfandrechte bestellt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Verbindlichkeiten gegenüber dem Hauptaktionär in Höhe von TEUR 34.490 (Vorjahr TEUR 64.506).

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus kreditorischen Debitoren (TEUR 258; Vorjahr TEUR 168) und Kautionen (TEUR 96; Vorjahr TEUR 0).

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 sowie für den in der Steuerbilanz gebildeten und angesetzten Sonderposten mit Rücklageanteil (gem. § 6b EStG) von insgesamt TEUR 41.883 (Vorjahr TEUR 34.967). Die latenten Steuern aus aktiven Unterschiedsbeträgen (abziehbare temporäre Differenzen) resultieren aus den Finanzanlagen, den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sowie den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und den Rückstellungen mit TEUR 1.137 (Vorjahr TEUR 420).

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 1.663; Vorjahr TEUR 1.726). Aus Konsolidierungsmaßnahmen entstanden passive latente Steuern von TEUR 877 (Vorjahr TEUR 877).

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 44.809; Vorjahr TEUR 40.853) 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 Kassel sowie des fertiggestellten Hallenumbaus in Nürnberg und Gelsenkirchen, welche im Vorjahr nur anteilig in den Umsatzerlösen enthalten waren, zurückzuführen.

E.2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

In den sonstigen betrieblichen Erträgen ist ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen (TEUR 32.653; Vorjahr TEUR 2.998). Im Vorjahr enthielten die sonstigen betrieblichen Erträge im Wesentlichen den Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 2.203).

Dieser Posten hat sich im Geschäftsjahr um TEUR 1.323 auf TEUR 880 reduziert. Zudem sind im Geschäftsjahr die Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf des unbebauten Grundstücks in Ansbach sowie der Objekte in Garching und Troisdorf in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen (TEUR 30.857). Des Weiteren ist der Ertrag aus den Entschädigungen von Versicherungen angestiegen (TEUR 406; Vorjahr TEUR 109).

E.3. MATERIALAUFWAND

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen sind um TEUR 218 auf TEUR 17.533 gestiegen. Sie enthalten Aufwendungen für Instandhaltung, Umbauten für Mieter und Reparaturen, Betriebskosten, Erbbauzinsen, Grundsteuer und Versicherungsprämien. Die Betriebskosten (TEUR 11.496; Vorjahr TEUR 10.139) sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Die Instandhaltungsaufwendungen (TEUR 5.348; Vorjahr TEUR 6.647) sind hingegen im Zusammenhang mit abgeschlossenen und laufenden Umbaumaßnahmen deutlich zurückgegangen.

E.4. PERSONALAUFWAND

Die Personalaufwendungen sind um TEUR 20 auf TEUR 520 angestiegen (Vorjahr TEUR 500).

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 742; Vorjahr TEUR 736), Zuführungen zur Einzelwertberichtigung auf Forderungen (TEUR 422; Vorjahr TEUR 178), Nebenkosten des Geldverkehrs (TEUR 188; Vorjahr TEUR 32) und Rechts- und Beratungskosten (TEUR 189; Vorjahr TEUR 182).

E.6. ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN/ ERGEBNIS AUS ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN.

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. Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen beinhaltet die Fortführung der Wertansätze für die gehaltenen Beteiligungen an den assoziierten Unternehmen Roman Mayr-Haus Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH, München, und der Ludwig Beck am Rathauseck - Textilhaus Feldmeier AG unter Berücksichtigung der daraus erhaltenen Ausschüttungen und der vorgenommenen Wertberichtigung der Beteiligungsansätze. 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.

Die Zinsaufwendungen betreffen Zinsen aus dem laufenden Finanz- und Verrechnungsverkehr im Verbund, Zinsen für Bankdarlehen (TEUR 5.091; Vorjahr TEUR 4.092) sowie mit TEUR 39 (Vorjahr TEUR 46) 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 Ertragssteueraufwand für das Geschäftsjahr 2024.

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 2.844 (Vorjahr TEUR 1.913) 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 2024 TEUR 331.755 (Vorjahr TEUR 309.646).

F.3. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen zum Stichtag in Höhe von insgesamt TEUR 27.393.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aufgrund von Erbbauzinsverpflichtungen in Höhe von TEUR 89 im Geschäftsjahr 2025. Für die Geschäftsjahre 2026 und 2027 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 2.683 (Vorjahr TEUR 2.653) anfallen. Ferner bestehen Verpflichtungen aufgrund der Anmietung von Grundstücksflächen bis zum 31. Dezember 2025 von TEUR 14. Zum Stichtag bestanden weiterhin sonstige finanzielle Verpflichtungen aus der Verpflichtung zum Kauf von GmbH-Geschäftsanteilen in Höhe von TEUR 12.358. Die Verpflichtungen haben eine Laufzeit von unter einem Jahr in Höhe von TEUR 3.290 (Vorjahr TEUR 0) und eine Laufzeit von ein bis fünf Jahren in Höhe von TEUR 9.068 (Vorjahr TEUR 22.237).

Des Weiteren besteht zum Stichtag ein Bestellobligo für Investitionen in Höhe von TEUR 12.338 (Vorjahr TEUR 11.421).

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

F.4. ERGEBNISVERWENDUNG

Im Jahr 2024 wurden gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 27. Juni 2024 aus dem Bilanzgewinn der Bayerische Gewerbebau AG für das Geschäftsjahr 2023 insgesamt TEUR 5.547 ausgeschüttet. Dies entspricht einer Dividende von EUR 0,96 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 2024 eine Dividende in Höhe von EUR 0,96 je Aktie (insgesamt TEUR 5.547) auszuschütten, TEUR 3.000 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 2024 war ab 01.02.2024 Herr Prof. Dr. Roland Fleck.

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 Eggers (Vorsitzender), Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, Herr Dr. Theodor Waigel (stv. Vorsitzender), Rechtsanwalt, und Frau Sabine Dobliger, Kauffrau (bis 25.03.2024), sowie Herr Dr. Wolfgang Kasper, Ingenieur (seit 26.03.2024).

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. Herr Dr. Wolfgang Kasper wurde von der Hauptversammlung am 02.07.2024 bis zum Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2026 entscheidet, zum Aufsichtsrat bestellt.

F.6. BEZÜGE DES VORSTANDS UND DES AUFSICHTSRATS

Die Gesamtbezüge des Vorstandes betragen im Geschäftsjahr TEUR 148. Die Gesamtvergütung des Aufsichtsrats betrug TEUR 44. An frühere Vorstandsmitglieder oder deren Hinterbliebene wurden TEUR 44 an Pensionen gezahlt. Ferner sind Rückstellungen für laufende Pensionen für frühere Vorstandsmitglieder in Höhe von TEUR 315 gebildet.

F.7. ZAHL DER MITARBEITER

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich 4 (Vorjahr 4) Arbeitnehmer, davon 2 (Vorjahr 1) 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. KONZERNVERHÄLTNISS / 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

Mit Kaufvertrag vom 31.10.2024 wurde eine Wohnung in Berlin veräußert. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte am 15.01.2025. Am 17.01.2025 wurde ein neuer Darlehensvertrag bei der R-LB Steiermark AG unterzeichnet. Das Darlehen in Höhe von TEUR 8.500 wurde am 12.02.2025 ausgezahlt.

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

Grasbrunn, den 9. Mai 2025

Der Vorstand



Logistikgebäude in Kassel

ANGABEN UND AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES

ZUM 31. DEZEMBER 2024

NAME, SITZ	ANTEIL	NENNKAPITAL	EIGENKAPITAL	JAHRES-
	IN %	BZW. FESTE	ZUM	ERGEBNIS
		EINLAGE	31.12.2024	2024
		TEUR	TEUR	TEUR

VERBUNDENE UNTERNEHMEN

IN DEN KONZERNABSCHLUSS EINBEZOGENE UNTERNEHMEN, DEREN ANTEILE DAS MUTTERUNTERNEHMEN UNMITTELBAR HÄLT

BG Alvearium GmbH & Co. KG, Grasbrunn	100,0	1.000	8.829	910 ¹⁾
BG Beteiligung GmbH, Grasbrunn	100,0	100	15.575	2.663
BG Europaallee GmbH, Grasbrunn	100,0	1.000	1.283	110
BG Europark GmbH & Co. KG, Grasbrunn	100,0	500	12.011	1.368 ¹⁾
BG Gelsenkirchen GmbH, Grasbrunn	100,0	1.000	9.729	-895
BG Grund GmbH, Grasbrunn	100,0	5.000	5.283	147
BG Heppenheim Grundstücks GmbH, Grasbrunn	100,0	1.000	-5.914	-8.477
BG Immo GmbH, Grasbrunn	100,0	500	20.781	2.284
BG Lilienthalallee GmbH, Grasbrunn	100,0	1.000	11.583	1.086
BG Neues Ufer GmbH, Grasbrunn	100,0	1.500	3.365	785
BG Tamm GmbH, Grasbrunn	100,0	500	2.065	182
BG Verwaltung GmbH, Grasbrunn	100,0	26	17.491	2.761
Garching Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Grasbrunn	100,0	26	19.423	20.810

ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN, DEREN ANTEILE DAS MUTTERUNTERNEHMEN UNMITTELBAR HÄLT

Roman Mayr-Haus Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH, München	39,7	884	1.716	6.054 ²⁾
----------------------------------------------------------------	------	-----	-------	---------------------

ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN, DEREN ANTEILE DAS MUTTERUNTERNEHMEN MITTELBAR HÄLT

Ludwig Beck am Rathauseck - Textilhaus Feldmeier AG, München	26,3 ⁵⁾⁶⁾	9.446	61.773	-2.855
--------------------------------------------------------------	----------------------	-------	--------	--------

NICHT IN DEN KONZERNABSCHLUSS EINBEZOGENE UNTERNEHMEN, DEREN ANTEILE DAS MUTTERUNTERNEHMEN MITTELBAR HÄLT

SINAT GmbH & Co. Objekt Böblingen KG, München	90,0 ³⁾	25	2.331	3.338
Tiefkühlhaus Großmarkt München GbR (TGM), München	26,0 ⁴⁾	511	2.038	316 ¹⁾

ERGÄNZENDE ANGABEN

- Das Jahresergebnis wird den Kapitalkonten der Gesellschafter zugerechnet.
- Die Angaben zu Eigenkapital und Jahresergebnis beziehen sich auf den letzten vorliegenden Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023.
- An der Gesellschaft sind atypisch stille Gesellschafter beteiligt, die Einlagen in Höhe von TEUR 223 geleistet haben. Die BG Verwaltung GmbH hält einen Anteil von 95,1 % an den von den stillen Gesellschaftern erbrachten Einlagen. Der der BG Verwaltung GmbH zustehende Anteil an dem Jahresüberschuss beträgt TEUR 3.004. Es bestehen keine Stimmrechtsanteile, daher keine Beherrschung.
- Anteilsquote, die die BG Verwaltung GmbH hält.
- Anteilsquote, die die BG Heppenheim Grundstücks GmbH hält: 24,0%.
- 2,3% werden unmittelbar von der Bayerische Gewerbebau AG gehalten.

ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS

IM GESCHÄFTSJAHR 2024

	ANSCHAFFUNGS- / HERSTELLUNGSKOSTEN					AUFGELAUFENE ABSCHREIBUNGEN				NETTOBUCHWERT	
	1. JAN. 2024 EUR	ZUGÄNGE EUR	ABGÄNGE EUR	UMBUCHUNG EUR	31. DEZ. 2024 EUR	1. JAN. 2024 EUR	ZUGÄNGE EUR	ABGÄNGE EUR	31. DEZ. 2024 EUR	31. DEZ. 2024 EUR	31. DEZ. 2023 EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE											
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	554,00	0,00	0,00	0,00	554,00	554,00	0,00	0,00	554,00	0,00	0,00
SACHANLAGEN											
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	456.297.840,84	21.972.995,37	18.260.646,27	7.710.485,94	467.720.675,88	80.040.717,06	10.188.622,27	10.668.578,92	79.560.760,41	388.159.915,47	376.257.123,78
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	13.991,70	144.994,75	0,00	502.003,45	462.638,68	25.790,89	144.994,75	343.434,82	158.568,63	170.367,82
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	9.861.055,77	1.408.812,63	0,00	-7.710.485,94	3.559.382,46	0,00	0,00	0,00	0,00	3.559.382,46	9.861.055,77
	466.833.397,64	23.395.799,70	18.405.641,02	0,00	471.823.556,32	80.544.850,27	10.214.413,16	10.813.573,67	79.945.689,76	391.877.866,56	386.288.547,37
FINANZANLAGEN											
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.408.227,06	82.265,00	184.742,00	0,00	1.305.750,06	0,00	0,00	0,00	0,00	1.305.750,06	1.408.227,06
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	133.723.560,85	13.754.841,34	3.903.473,10 ¹⁾	0,00	143.574.929,09	0,00	8.109.017,68	0,00	8.109.017,68	135.465.911,41	133.723.560,85
	142.131.787,91	13.837.106,34	4.088.215,10	0,00	151.880.679,15	0,00	8.109.017,68	0,00	8.109.017,68	143.771.661,47	142.131.787,91
	608.965.739,55	37.232.906,04	22.493.856,12	0,00	623.704.789,47	80.545.404,27	18.323.430,84	10.813.573,67	88.055.261,44	535.649.528,03	528.420.335,28

¹⁾ Hierbei handelt es sich um die Fortschreibung des Equity-Wertansatzes ohne außerplanmäßige Abschreibungen.

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2024 TEUR	2023 TEUR
Konzern - Periodenergebnis	27.655	16.771
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	10.214	9.654
+ / - Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-1.038	-5.414
+ / - Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	318	-768
- / + Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-4.357	-1.028
+ / - Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-7.479	25.612
- / + Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-29.727	0
+ / - Zinsaufwendungen / Zinserträge	6.387	5.868
- Sonstige Beteiligungserträge	-9.173	-10.945
+ Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	9.861	-421
+ / - Ertragsteueraufwand / -ertrag	11.480	3.721
- / + Ertragsteuerzahlungen	-4.257	-3.916
= Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	9.887	39.134
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	37.319	14
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	1.988
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-23.396	-11.326
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen / Kapitalanlagen	-17.113	-10.599
+ Erhaltene Zinsen	409	218
+ Erhaltene Dividenden	11.242	0
= Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	8.461	-19.705
- Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-5.547	-5.373
- Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-29.449	-9.138
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	24.336	0
- gezahlte Zinsen	-6.757	-6.041
= Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-17.416	-20.552
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	931	-1.122
+ Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	1.913	3.035
= Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	2.844	1.913
Davon frei verfügbarer Finanzmittelbestand	2.844	1.913

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

	31.12.2022/ 1.01.2023	AUS- SCHÜTTUNG	EINSTELLUNG IN GEWINN- RÜCKLAGEN	KONZERN- JAHRES- ÜBERSCHUSS	31.12.2023
TEUR					
Gezeichnetes Kapital	17.880	0	0	0	17.880
Nennbetrag eigener Anteile	-546	0	0	0	-546
Ausgegebenes Kapital	17.334	0	0	0	17.334
Kapitalrücklagen	9.118	0	0	0	9.118
Gewinnrücklagen	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
	31.12.2023/ 1.01.2024	AUS- SCHÜTTUNG	EINSTELLUNG IN GEWINN- RÜCKLAGEN	KONZERN- JAHRES- ÜBERSCHUSS	31.12.2024
TEUR					
Gezeichnetes Kapital	17.880	0	0	0	17.880
Nennbetrag eigener Anteile	-546	0	0	0	-546
Ausgegebenes Kapital	17.334	0	0	0	17.334
Kapitalrücklagen	9.118	0	0	0	9.118
Gewinnrücklagen	235.413	0	5.000	0	240.413
Bilanzgewinn	74.233	-5.547	-5.000	27.655	91.341
Eigenkapital	336.098	-5.547	0	27.655	358.207

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Bayerische Gewerbebau AG, Grasbrunn

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der Bayerische Gewerbebau AG, Grasbrunn, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzern-eigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Bayerische Gewerbebau AG, Grasbrunn, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2024 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks

weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

SONSTIGE INFORMATIONEN

Der gesetzliche Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Diese sonstigen Informationen umfassen:

- den Bericht des Aufsichtsrats,
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts,
- aber nicht den Konzernabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Angaben im Lagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungs-schlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Konzernabschlussprüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum Konzernlagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

VERANTWORTUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS UND DEN KONZERNLAGEBERICHT

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ord-

nungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

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

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

aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzern-

abschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter zugrunde gelegten bedeutsamen An-

nahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

München, den 9. Mai 2025

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Danesitz Christoph
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüferin



Logistikgebäude in Berlin

Vorschlag über die Gewinnverwendung aufgrund des Jahresabschlusses 2024 der Bayerische Gewerbebau AG

Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2024 von wie folgt zu verwenden: EUR 11.618.813,09

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 1. Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,96 je dividendenberechtigter Stückaktie (5.777.922 dividendenberechtigte Stückaktien), | EUR 5.546.805,12 |
| 2. Einstellung in andere Gewinnrücklagen | EUR 3.000.000,00 |
| 3. Vortrag auf neue Rechnung | EUR 3.072.007,97 |

Der Gewinnverwendungsvorschlag berücksichtigt die von der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar gehaltenen 182.078 Stück eigenen Aktien (Stand: 31. März 2025), die gemäß § 71b AktG nicht dividendenberechtigt sind. Bis zur Hauptversammlung kann sich durch den weiteren Erwerb eigener Aktien oder die Veräußerung eigener Aktien die Zahl der dividendenberechtigten Aktien vermindern oder erhöhen. In diesem Fall wird bei unveränderter Ausschüttung von EUR 0,96 je dividendenberechtigter Stückaktie der Hauptversammlung ein entsprechend angepasster Beschlussvorschlag über die Gewinnverwendung unterbreitet werden.

Die Dividende ist am dritten Werktag nach der ordentlichen Hauptversammlung 2025 zahlbar.

Grasbrunn, 09. Mai 2025

Prof. Dr. Roland Fleck
Vorstand



Logistikgebäude in Kassel

Impressum:

Design:
Stefan Günzinger, München

Druck:
Fuchs Druck, Miesbach