



BAYERISCHE GEWERBEBAU AG

GRASBRUNN

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024
und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

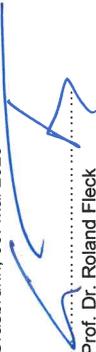
BAYERISCHE GEWERBEBAU AG

GRASBRUNN

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024

A K T I V A	31. Dez. 2024 EUR	31. Dez. 2023 EUR	31. Dez. 2023 EUR
P A S S I V A			
<u>EIGENKAPITAL</u>			
Sachanlagen			17.880.000,00
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	120.904.919,62	122.431.149,91	-546.234,00
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	156.442,00	164.176,00	17.333.766,00
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.224.895,72	2.591.639,60	9.118.099,30
	123.286.257,34	125.186.965,51	
Finanzanlagen			306.775,13
Anteile an verbundenen Unternehmen	66.316.008,34	66.959.463,51	260.446.234,00
Beteiligungen	119.125.948,48	105.371.107,14	260.753.009,13
	187.441.956,82	172.330.570,65	11.618.813,09
	310.728.214,16	297.517.536,16	298.823.687,52
<u>RÜCKSTELLUNGEN</u>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen			2.063.349,00
Steuerrückstellungen			4.527.222,80
Sonstige Rückstellungen			874.405,84
			7.464.977,64
<u>VERBINDLICHKEITEN</u>			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	994.304,48	679.688,73	66.867.977,64
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	153.417.156,32	173.046.015,38	558.070,72
Sonstige Vermögensgegenstände	13.936.058,13	15.025.980,65	71.649.198,43
	168.347.518,93	188.751.664,76	275.765,95
Guthaben bei Kreditinstituten	845.161,87	457.285,85	
	169.192.680,80	189.208.950,61	
	479.920.894,96	486.726.486,77	149.312.948,71
<u>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</u>			
PASSIVE LATENTE STEUERN			518.517,06
			34.546.600,00
	479.920.894,96	486.726.486,77	486.726.486,77

(Vorjahr: EUR 8.641,37)
 - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 1.618,55
 (Vorjahr: EUR 2.355,12)

Grasbrunn, 09. Mai 2025

 Prof. Dr. Roland Fleck
 Vorstand

BAYERISCHE GEWERBEBAU AG

GRASBRUNN

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Umsatzerlöse	14.171.620,81	12.461.692,94
Sonstige betriebliche Erträge	4.137.279,13	705.278,74
Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-4.108.097,48	-4.515.710,50
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)		
	<u>-520.463,06</u>	<u>-500.042,32</u>
Abschreibungen auf Sachanlagen		
a) auf Sachanlagen	-3.524.249,10	-3.392.681,66
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	<u>-6.000.000,00</u>	<u>0,00</u>
	-9.524.249,10	-3.392.681,66
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.127.979,24	-1.041.578,88
Erträge aus Beteiligungen	8.956.189,18	8.607.162,38
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 6.356.544,83 (Vorjahr: EUR 6.026.586,54)		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.167.046,43	1.855.690,25
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 4.166.338,83 (Vorjahr: EUR 1.853.586,71)		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-5.122.925,59	-4.487.468,58
- davon aus der Aufzinsung der Rückstellungen: EUR -39.423,00 (Vorjahr: EUR -45.866,00)		
- davon an verbundene Unternehmen: EUR -2.881.174,56 (Vorjahr: EUR -2.423.063,67)		
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.337.290,35	-1.172.570,00
- davon Ertrag aus latenten Steuern: EUR 783.900,00 (Vorjahr: EUR 542.600,00)		
<u>Ergebnis nach Steuern</u>	<u>8.691.130,73</u>	<u>8.519.772,37</u>
<u>Jahresüberschuss</u>	<u>8.691.130,73</u>	<u>8.519.772,37</u>
Gewinnvortrag	7.927.682,36	14.954.715,11
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	-5.000.000,00	-10.000.000,00
<u>Bilanzgewinn</u>	<u>11.618.813,09</u>	<u>13.474.487,48</u>

BAYERISCHE GEWERBEBAU AG

GRASBRUNN

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

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

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

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Veräußerung, Begründung, Verwaltung und Vermietung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie Aufschließung, Herstellung von Infrastruktur und Errichtung von Gebäuden in allen Rechts- und Nutzungsformen für eigene Rechnung einschließlich deren Verwaltung.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Die in der Bilanz ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen werden zum Stichtag gem. § 253 Abs. 2 HGB bewertet und angesetzt. Der Erfüllungsbetrag wird nach versicherungsmathematischen Methoden unter Anwendung des Projected-Unit-Credit-Verfahrens (PUC) ermittelt. Hierzu werden als biometrische Rechnungsgrundlagen die Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2018 G), ein Rentenanpassungstrend von 2,2 % sowie ein Rechnungszinssatz von 1,90 % 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.

Aus unterschiedlichen handelsrechtlichen zu steuerlichen Wertansätzen ergibt sich zum Stichtag gem. § 274 HGB ein passiver Unterschiedsbetrag (zu versteuernde temporäre Differenz) für den Posten des Sach- und Finanzanlagevermögens und für den in der Steuerbilanz gebildeten und angesetzten Sonderposten mit Rücklageanteil (gem. § 6b EStG). Des Weiteren ergeben sich aktive Unterschiedsbeträge (abziehbare temporäre Differenzen) für den Posten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, der Forderungen gegen verbundene Unternehmen sowie der Pensions-, Steuer- und sonstigen Rückstellungen und der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Der für die Ermittlung zugrunde gelegte Ertragssteuersatz (für Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag, Gewerbesteuer) beträgt rund 26 Prozent. Zum Stichtag ergeben sich ermittelte aktive Steuerabgrenzungsbeträge von TEUR 1.136 (Vorjahr TEUR 420) und passive latente Steuerabgrenzungsbeträge von TEUR 34.899 (Vorjahr TEUR 34.967). In Gegenrechnung ergibt sich zum Stichtag ein saldierter passiver Abgrenzungsbetrag von TEUR 33.763 der im Posten der passiven latenten Steuern ausgewiesen wird. Der zum Vorjahresstichtag ermittelte saldierte passive latente Steuerabgrenzungsbetrag führte gem. § 274 Abs. 1 Satz 1 HGB zu einem Ansatz in Höhe von TEUR 34.547. In der Ergebnisrechnung für das Geschäftsjahr wird der Zugang zum Posten der passiven latenten Steuern gesondert unter dem Posten der Steuern vom Einkommen und Ertrag im Posten Ertrag aus latenten Steuern ausgewiesen. Dieses erfolgt aus Gründen der Klarheit. Der Posten enthält einen Ertrag (TEUR 784) aus latenter Steuerabgrenzung.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr ist in dem diesem Anhang nachgestellten Anlagespiegel dargestellt.

Die Zugänge im Bereich des Sachanlagevermögens betreffen die Herstellkosten für Umbaumaßnahmen in einem bestehenden Logistikgebäude in Flörsheim und nachträgliche Herstellungskosten für ein im Vorjahr fertiggestelltes Logistikgebäude in Kassel. Zudem wurde im Geschäftsjahr ein unbebautes Grundstück in Flörsheim erworben.

Die Zugänge im Posten Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau betreffen die Herstellungskosten für weitere Um- und Neubaumaßnahmen in Nürnberg und Edingen-Neckarhausen.

Die Abgänge im Bereich des Sachanlagevermögens betreffen die Veräußerung eines unbebauten Grundstücks in Ansbach sowie das mit einer Logistikhalle bebaute Grundstück in Troisdorf im Geschäftsjahr.

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

Die Zugänge der Anteile an verbundenen Unternehmen sind auf die Gewinnzuweisung einer Tochtergesellschaft zurückzuführen.

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

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind, wie im Vorjahr, keine Beträge mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr enthalten.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten Beträge in Höhe von TEUR 15.817 (Vorjahr TEUR 33.272) aus laufendem Finanz- und Verrechnungsverkehr und einen Betrag aus verzinslichen Darlehensforderungen in Höhe von TEUR 137.600 (Vorjahr TEUR 139.611). Im Geschäftsjahr sind keine Forderungen gegen verbundene Unternehmen aus Lieferungen und Leistungen enthalten (Vorjahr TEUR 163).

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben eine Laufzeit von unter einem Jahr in Höhe von TEUR 15.817 (Vorjahr TEUR 173.046) und eine Laufzeit von ein bis fünf Jahren in Höhe von TEUR 137.600 (Vorjahr TEUR 0).

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen erworbene Anteile an insgesamt vier geschlossenen Immobilienfonds (TEUR 11.504; Vorjahr TEUR 10.923) sowie Steuererstattungsansprüche aus dem Vorjahr und Geschäftsjahr. In den sonstigen Vermögensgegenständen sind, wie im Vorjahr, keine Beträge mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr enthalten.

3. Grundkapital und genehmigtes Kapital

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

4. Gewinnrücklagen

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

5. Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2024 in Höhe von TEUR 11.619 ergibt sich aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres (TEUR 13.475) abzüglich der von der Hauptversammlung beschlossenen Ausschüttung (TEUR 5.547), der Einstellung in andere Gewinnrücklagen (TEUR 5.000) und zuzüglich des Jahresüberschusses 2024 TEUR 8.691 (Vorjahr TEUR 8.520). Hierin enthalten ist ein Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 2.928 (Vorjahr TEUR 4.955).

6. Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen betreffen die Verpflichtungen der Gesellschaft gegenüber 107 Anspruchsberechtigten. Die Steuerrückstellungen berücksichtigen zum Stichtag Beträge aus laufenden Ertragsteuern (TEUR 4.527; Vorjahr TEUR 2.687). Im Bereich der sonstigen Rückstellungen wurden alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt und vorsichtig bewertet. Im Wesentlichen werden Rückstellungen für noch ausstehende Kosten im Rahmen der Instandsetzung und Abbruch, Gutschriften aus Betriebskosten-Abrechnungen, Jahresabschlusserstellung, Hauptversammlung, AR-Vergütung und Archivierung ausgewiesen (TEUR 863; Vorjahr TEUR 2.238).

Die Rückstellungen für Personal betreffen im Wesentlichen Prämienzahlungen für das Geschäftsjahr (TEUR 12; Vorjahr TEUR 22).

7. Verbindlichkeiten

in TEUR	Gesamtbetrag	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.868	3.107	58.729	5.032
Vorjahr	(63.962)	2.974	60.988	0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	558	300	256	2
Vorjahr	(926)	673	234	19)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	71.649	71.649	0	0
Vorjahr	(84.388)	84.388	0	0)
Sonstige Verbindlichkeiten	276	276	0	0
Vorjahr	(37)	37	0	0)
	139.351	75.332	58.985	5.034
Vorjahr	(149.313)	88.072	61.222	19)

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten Beträge aus Lieferungen und Leistungen TEUR 122 (Vorjahr TEUR 361) sowie Beträge in Höhe von TEUR 37.198 (Vorjahr TEUR 19.728) aus laufendem Finanz- und Verrechnungsverkehr und einen Betrag in Höhe von TEUR 34.329/ (Vorjahr TEUR 64.300) gegenüber der Muttergesellschaft aus laufendem Finanz- und Verrechnungsverkehr.

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Die gesamten Umsatzerlöse (TEUR 14.172; Vorjahr TEUR 12.462) resultieren aus der Vermietung der Immobilien der Gesellschaft. Die Umsatzerlöse werden ausschließlich im Inland erzielt. Die deutliche Umsatzsteigerung ist im Wesentlichen auf die Vermietung des Neubaus in Kassel sowie des fertiggestellten Hallenumbaus in Nürnberg, welche im Vorjahr nur anteilig in den Umsatzerlösen enthalten waren, zurückzuführen.

2. Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen ist ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen (TEUR 4.137; Vorjahr TEUR 705). Im Vorjahr enthielten die sonstigen betrieblichen Erträge im Wesentlichen den Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 603). Dieser Posten hat sich im Geschäftsjahr um 277 TEUR erhöht. Zudem sind im Geschäftsjahr die Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf des unbebauten Grundstücks in Ansbach und des Objektes in Troisdorf in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen (TEUR 3.113).

3. Materialaufwand

Die Materialaufwendungen für bezogene Leistungen sind um TEUR 408 auf TEUR 4.108 gesunken. Sie enthalten Aufwendungen für Instandhaltung, Umbauten für Mieter und Reparaturen, Betriebskosten, Erbbauzinsen, Grundsteuer und Versicherungsprämien. Die Betriebskosten (TEUR 2.880; Vorjahr TEUR 2.715) sind etwas angestiegen und die Instandhaltungsaufwendungen (TEUR 1.047; Vorjahr TEUR 1.571) sind im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesunken.

4. Personalaufwand

Die Personalaufwendungen sind um TEUR 20 auf TEUR 520 angestiegen (Vorjahr TEUR 500). Im Wesentlichen ist dies auf gestiegene Rentenzahlungen zurückzuführen.

5. Abschreibungen

Die Abschreibungen betragen im Geschäftsjahr TEUR 9.524 (Vorjahr TEUR 3.393). Begründet ist der Anstieg mit der Wertberichtigung in Höhe von TEUR 6.000 eines ausgereichten Darlehens an eine 100%-ige Tochtergesellschaft, welche im Zusammenhang mit einer Rangrücktrittsvereinbarung vorgenommen worden ist.

6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen im Geschäftsjahr TEUR 1.128 (Vorjahr TEUR 1.042). Der Posten enthält im Wesentlichen Verwaltungskostenumlagen (TEUR 385; Vorjahr TEUR 393), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 170; Vorjahr TEUR 177) und Versicherungskosten (TEUR 70; Vorjahr TEUR 19).

7. Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen resultieren aus den beschlossenen und erfolgten Gewinnausschüttungen für das Geschäftsjahr 2024 (TEUR 5.000; Vorjahr TEUR 3.000) der verbundenen Unternehmen Garching Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH und BG Verwaltung GmbH sowie aus dem nach dem Gesellschaftsvertrag des verbundenen Unternehmens BG Europark GmbH & Co. KG zugewiesenen Gewinnanteils des Geschäftsjahres 2024 (TEUR 1.357; Vorjahr TEUR 3.027). Ebenfalls ausgewiesen sind die Beteiligungserträge aus den Ausschüttungen der GmbH-Gesellschaftsanteile der Roman Mayr-Haus Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH (TEUR 2.006; Vorjahr TEUR 1.909) und der Ludwig Beck A. Rath.Eck-Textil. AG gehaltenen Anteile (TEUR 12; Vorjahr TEUR 0) sowie aus den Anteilen an den vier geschlossenen Immobilienfonds (TEUR 582; Vorjahr TEUR 671).

8. Zinsergebnis

Die Zinserträge resultieren aus dem laufenden Finanz- und Verrechnungsverkehr sowie der Darlehensgewährung im Verbund (TEUR 4.166; Vorjahr TEUR 1.854).

Die Zinsaufwendungen betreffen Zinsen aus dem laufenden Finanz- und Verrechnungsverkehr im Verbund (TEUR 2.881; Vorjahr TEUR 2.423), Zinsen für Bankdarlehen (TEUR 2.169; Vorjahr TEUR 1.985) sowie mit TEUR 39 (Vorjahr TEUR 46) Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

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

Der Posten enthält im Wesentlichen den Ertragssteueraufwand für das Geschäftsjahr 2024.

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

E. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Die Bayerische Gewerbebau AG ist zu Gunsten von verbundenen Unternehmen Bürgschaften für Darlehen in Höhe von TEUR 46.329 (Vorjahr TEUR 66.693) eingegangen. Die Darlehen selbst sind in voller Höhe grundbuchrechtlich mit den Immobilien der verbundenen Unternehmen gesichert. Mit einer Inanspruchnahme ist aufgrund der jeweiligen Vermietungssituation nicht zu rechnen. Ebenso erfüllen die Gesellschaften laufend ihre Verpflichtungen und sind nach aktuellem Stand in der Lage, diese auch zukünftig zu erfüllen.

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

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen zum Stichtag in Höhe von insgesamt 16.801 TEUR.

Es bestehen Erbbauzinsverpflichtungen in Höhe von TEUR 59 im Geschäftsjahr 2025. Für die Gesamtlauzeit der Erbbaurechtsverträge wird nach heutigem Stand ein Betrag von TEUR 59 (Vorjahr TEUR 118) anfallen. Ferner bestehen Verpflichtungen aufgrund der Anmietung von Grundstücksflächen bis zum 31. Dezember 2025 von TEUR 14.

Des Weiteren besteht zum Stichtag ein Bestellobligo für Investitionen in Höhe von TEUR 4.370 (Vorjahr TEUR 3.141) gegenüber einem verbundenen Unternehmen.

Es bestehen 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).

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

Aufgrund der Niederlegung des Aufsichtsratsmandats von Frau Sabine Doblinger 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 27.06.2024 bis zum Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2026 entscheidet, zum Aufsichtsrat bestellt.

4. 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.

5. Zahl der Mitarbeiter

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

6. 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 24.03.2025 wurde ein Gewinnabführungsvertrag zwischen der Gesellschaft als Organträger und der BG Heppenheim Grundstücks GmbH als Organgesellschaft abgeschlossen. Der Gewinnabführungsvertrag hat eine feste Laufzeit von fünf Kalenderjahren ab dem 01.01.2025. Am 27.03.2025 erfolgte die Eintragung im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 217814.

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

7. Konzernverhältnisse / Konzernabschluss

Die Bayerische Gewerbebau AG ist ein Tochterunternehmen der Doblinger Beteiligung GmbH, München. Der freiwillig, für den kleinsten Kreis an Unternehmen 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.

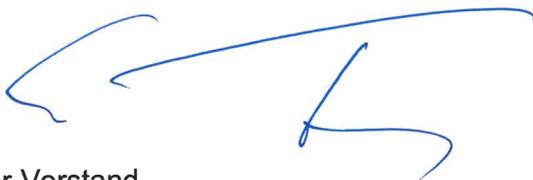
8. Gewinnverwendungsvorschlag

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

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

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

Grasbrunn, den 9. Mai 2025



Der Vorstand

Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31. Dezember 2024

Name, Sitz	Anteil in %	Nennkapital bzw. feste Einlage TEUR	Eigenkapital zum 31.12.2024 TEUR	Jahres- ergebnis 2024 TEUR
<u>Anteile, die unmittelbar gehalten werden</u>				
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 Neues Ufer GmbH GmbH, Grasbrunn	100,0	1.500	3.365	785
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 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
Roman Mayr-Haus Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH, München	39,7	884	1.716	6.054 ²⁾

Anteile, die mittelbar gehalten werden

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

weitere Einzelangaben zu den genannten Beteiligungen

- 1) Das Jahresergebnis wird den Kapitalkonten der Gesellschafter zugerechnet.
- 2) Die Angaben zu Eigenkapital und Jahresergebnis beziehen sich auf den letzten vorliegenden Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023.
- 3) 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**
- 4) Anteilsquote, die die BG Verwaltung GmbH hält.
- 5) Anteilsquote, die die BG Heppenheim Grundstücks GmbH hält: 24,0%.
- 6) 2,3% werden unmittelbar von der Bayerische Gewerbebau AG gehalten.

BAYERISCHE GEWERBEBAU AGGRASBRUNNLAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024A. 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 Tochtergesellschaften 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 Kühlhäuserimmobilien 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. Betrag 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: Betrag 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 Prozent 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 Teilssegmenten 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 gesamten 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 oberhalb bzw. 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 ausgebaut. Wir zielen dabei auf Immobilien, die aufgrund ihrer Lage, der Grundstruktur der Gebäude, des Vermietungsstandes und einer guten Entwick-

lungsmöglichkeit für den langfristigen Bestand geeignet sind. Gerade angesichts des seit Jahren hohen, zum Teil überhöhten Preisniveaus, steht dabei die Angemessenheit des Einkaufspreises unverändert im Vordergrund. Bei einem angemessenen Einkaufspreis wird durchaus auch akzeptiert, dass unsere Renditeziele erst mittelfristig nach einer aktiven Weiterentwicklungsphase erreicht werden. Gleichzeitig haben wir dabei die fristgerechte Wiederanlage der erzielten Verkaufserlöse mit Nutzung jeweiliger § 6b - Rücklagen im Blick.

Die erste in diesem Segment erworbene Immobilie war im Geschäftsjahr 2012 ein Büroobjekt in Stuttgart-Vaihingen durch die Tochtergesellschaft BG Immo GmbH. Es folgten im Jahr 2013 der Erwerb eines Bürogebäudes und eines Gewerbehofes in München-Freimann durch die BG Lilienthalallee GmbH sowie einer Logistikimmobilie nordwestlich von Stuttgart durch die BG Tamm GmbH. Im Jahr 2014 wurde ein Gewerbepark mit ursprünglich rund 100.000 m² Nutzfläche durch die BG Gelsenkirchen GmbH übernommen, der seither kontinuierlich restrukturiert und weiterentwickelt wird. Hier wurde in 2022 und 2023 je eine Logistikhalle mit rund 5.000 m² errichtet. Im 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 Bürogebäudes mit rund 21.400 m² Mietfläche sowie einem Parkhaus mit 567 Stellplätzen in Köln-Heumar an den Mieter übergeben werden. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte in Berlin ein neues Objekt mit etwa 4.100 m² Mietfläche erworben werden. Durch die genannten Neuerwerbe und Neubauten konnten auch die im Zusammenhang mit den Verkäufen der vergangenen Jahre gebildeten § 6b – Rücklagen jeweils innerhalb der gesetzlichen Fristen genutzt werden.

Aufgrund unserer breit gefächerten Mieterstruktur waren im abgelaufenen Geschäftsjahr wie auch schon 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 nachhaltige quantitative Auswirkung auf den

Flächenbedarf wird sich aber erst noch herauskristallisieren. 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 Gesellschaft selbst gehalten.

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

Die BG Beteiligung GmbH besitzt zusammen mit der Bayerische Gewerbebau AG Beteiligungen in der Größenordnung von ca. 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 Vermietungsma-

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

Beim Vermietungsmanagement, der Hausverwaltung, der Projektentwicklung wie auch den übrigen technischen und kaufmännischen Arbeiten wollen und werden wir uns auch in Zukunft wesentlich auf die Expertise und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den Firmen der 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 unmittelbareren Zugriff haben.

III. Lage

1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr wurden TEUR 14.172 (Vorjahr TEUR 12.462) Umsatzerlöse aus der Vermietung des Immobilienbestandes erzielt. Die Umsatzsteigerung gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf die Vermietung des Neubaus in Kassel sowie des fertiggestellten Hallenumbaus in Nürnberg, welche im Vorjahr nur anteilig in den Umsatzerlösen enthalten waren, zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen TEUR 4.137 nach TEUR 705 im Vorjahr. Enthalten war hier im Vorjahr im Wesentlichen der Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 603). Dieser Posten hat sich im Geschäftsjahr um TEUR 277 auf TEUR 880 erhöht. Zudem sind im Geschäftsjahr die Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf des unbebauten Grundstücks in Ansbach und des Objektes in Troisdorf in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen (TEUR 3.113).

Der Materialaufwand für bezogene Leistungen hat sich im Vorjahresvergleich um TEUR 408 auf TEUR 4.108 reduziert. Enthalten sind hier die Instandhaltungsaufwendungen (TEUR 1.047; Vorjahr TEUR 1.571) für mehrere umfangreiche Umbaumaßnahmen. Die Betriebskosten (TEUR 2.880; Vorjahr TEUR 2.715) sind hauptsächlich wegen der im Vorjahr enthaltenen Entlastungsbeiträge im Rahmen der Energiepreislagen angestiegen.

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

Die Abschreibungen betragen im Geschäftsjahr TEUR 9.524 (Vorjahr TEUR 3.393). Der Anstieg ist auf die eine Wertberichtigung über TEUR 6.000 eines an eine 100%-ige Tochtergesellschaft ausgereichten Darlehens zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen im Geschäftsjahr TEUR 1.128 (Vorjahr TEUR 1.042). Der Posten enthält im Wesentlichen Verwaltungskostenumlagen (TEUR 385; Vorjahr TEUR 393), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 170; Vorjahr TEUR 177) und Versicherungskosten (TEUR 70; Vorjahr TEUR 19).

Die Erträge aus Beteiligungen (TEUR 8.956; Vorjahr TEUR 8.607) betreffen die beschlossenen und erfolgten Gewinnausschüttungen von zwei Tochtergesellschaften sowie den Beteiligungsertrag aus dem Jahresüberschuss einer Tochtergesellschaft in der Rechtsform einer Personenhandelsgesellschaft. Ebenfalls in diesem Posten enthalten sind die Erträge aus den

Anteilen an den Immobilienfonds und die Beteiligungserträge aus den erfolgten Ausschüttungen aus gehaltenen GmbH-Gesellschaftsanteilen der Roman Mayr-Haus Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH sowie an der Ludwig Beck am Rathauseck – Textilhaus Feldmeier AG gehaltenen Anteile.

Die Zinserträge im Geschäftsjahr haben sich deutlich auf TEUR 4.167 nach TEUR 1.856 im Vorjahr erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf die erfolgten Zinssatzsteigerungen der Darlehensgewährung im Verbund zurückzuführen.

Die Zinsaufwendungen erhöhten sich maßgeblich aufgrund der Neuaufnahme eines Darlehens (TEUR 5.123; Vorjahr TEUR 4.487).

Die laufende Ertragssteuerbelastung liegt bei TEUR 3.121 (Vorjahr TEUR 1.715). Der Ertrag aus latenten Steuern beträgt im Geschäftsjahr TEUR 784 (Vorjahr: latenter Steuerertrag TEUR 543).

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf TEUR 8.691 gegenüber TEUR 8.520 im Vorjahr. Er war im Geschäftsjahr insbesondere geprägt durch die Sondereffekte aus den Veräußerungen des unbebauten Grundstücks in Ansbach und des Objektes in Troisdorf (TEUR 3.113), der Umsatzsteigerung (TEUR 1.710), den gestiegenen Zinserträgen sowie der Wertberichtigung eines an eine 100 %-ige Tochtergesellschaft ausgereichten Darlehens,

Der Verlauf des Geschäftsjahres 2024 entsprach den Erwartungen und wird als positiv bewertet; das prognostizierte Jahresergebnis ohne Sondereffekte in einer Größenordnung von rund 7 bis 8 Mio. EUR wurde damit übertroffen. Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft wird insgesamt als gut beurteilt und entwickelt sich bisher auch im Jahr 2025 planmäßig.

2. Finanzlage

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich um den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2024 (TEUR 8.691) auf TEUR 298.824. Gegenläufig wirkte sich die auf der ordentlichen Hauptversammlung 2024 beschlossene Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2023 (TEUR 5.547) aus. Das Eigenkapital weist einen Anteil an der Bilanzsumme von 62,3 % (Vorjahr 60,8 %) auf.

Die Rückstellungen betragen TEUR 7.465 nach TEUR 7.183 zum Vorjahresstichtag. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Zuführung der Rückstellung für Ertragssteuern für das Geschäftsjahr. Gegenläufig wirkt sich die 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 für das Geschäftsjahr aus.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich durch die Aufnahme eines neuen Darlehens im Geschäftsjahr auf TEUR 66.868 erhöht (Vorjahr TEUR 63.962).

Die Verbindlichkeiten im Verbundbereich haben sich um TEUR 12.739 auf TEUR 71.649 reduziert.

Der Finanzmittelfonds beinhaltet Guthaben bei Kreditinstituten und stieg von TEUR 457 im Vorjahr auf TEUR 845 zum 31. Dezember 2024 an. Die erzielten Cash-Flows setzen sich wie folgt zusammen:

Mio. EUR	2024	2023
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+ 7,3	+ 15,1
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	+ 0,9	- 5,1
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	- 7,7	- 12,7

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

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme beträgt TEUR 479.921 und ist um TEUR 6.806 im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen. Das Anlagevermögen hat mit TEUR 310.728 (Vorjahr TEUR 297.518) einen Anteil an der Bilanzsumme von 64,7 % (Vorjahr 61,1 %).

Die Bruttoinvestitionen im Bereich des Anlagevermögens beliefen sich im Berichtsjahr auf TEUR 16.941. Nach Berücksichtigung von Abgängen und Abschreibungen erhöhte sich das Anlagevermögen saldiert um TEUR 13.211. Die Sachanlagenintensität (Sachanlagen / Gesamtvermögen) ist wie im Vorjahr 25,7 %. Die wesentlichen Investitionen in das Sachanlagevermögen betrafen die Herstellkosten für die Umbaumaßnahmen in einem bestehenden Logistikgebäude in Flörsheim und nachträgliche Herstellungskosten für ein im Vorjahr fertiggestelltes Logistikgebäude in Kassel. Zudem wurde im Geschäftsjahr eine Grundstücksfläche in Flörsheim erworben.

Das Finanzanlagevermögen erhöhte sich im Geschäftsjahr um TEUR 15.111. Die Zugänge der Anteile an verbundenen Unternehmen sind auf die Gewinnzuweisung einer Tochtergesellschaft zurückzuführen (TEUR 1.357). Die Zugänge im Posten der Beteiligungen 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 haben sich um TEUR 20.404 auf TEUR 168.348 reduziert. Die weitaus größte Position ist hierbei die Summe der Forderungen gegen Tochtergesellschaften (TEUR 153.417; Vorjahr TEUR 173.046), die im Wesentlichen der Zwischenfinanzierung der Immobilien- oder Beteiligungserwerbe der Tochtergesellschaften dienen. Des Weiteren sind die Beteiligungen an insgesamt vier geschlossenen Immobilienfonds in diesem Posten enthalten (TEUR 11.504 Vorjahr TEUR 10.923). Die Vermögenslage ist geordnet.

C. Entwicklung der Chancen und Risiken, Prognosebericht

1. Entwicklung der Risiken und Chancen

Risikomanagementsystem

Das Risikomanagement der Bayerische Gewerbebau AG stellt sicher, dass Risiken und Chancen in der AG und in den Tochtergesellschaften systematisch identifiziert, in ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und Tragweite erfasst und bewertet, gesteuert sowie bei Bedarf in erforderlicher Weise kommuniziert werden. Ziel ist es, frühzeitig und proaktiv potenzielle und tatsächliche Risiken für die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften zu erkennen und sich erge-

bende 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 Aufsichtsratssitzungen.

Das Risikomanagementsystem der Bayerische Gewerbebau AG setzt jeweils bereits im frühen Stadium ein. Entscheidungen für Investitionen werden nur dann getroffen, wenn die zu erwartende Rendite und der wirtschaftliche Erfolg als sehr wahrscheinlich eingestuft werden können. Für mögliche Risiken werden dabei in jeder Renditeberechnung entsprechende Vorsorgepositionen eingestellt und im weiteren Lebenslauf der Investition beobachtet, überprüft und bei Bedarf angepasst. Damit identifiziert, bewertet, überwacht und steuert die Bayerische Gewerbebau AG die Risikosituation und korrespondierende Positionen laufend.

Das Risikomanagementsystem und das interne Kontrollsystem werden fortlaufend an geänderte Erfordernisse angepasst und weiterhin jährlich jeweils in der Dezember-Sitzung mit dem Aufsichtsrat analysiert und auf ihre Wirksamkeit hin überprüft.

Wesentliche Risiken und Chancen

Die wesentlichen Risiken und Chancen für die Geschäftsentwicklung der Bayerische Gewerbebau AG und ihrer Tochtergesellschaften ergeben sich insbesondere auf vier Feldern: Im Bereich des wirtschaftlichen und marktbezogenen Umfeldes, im Bereich der Immobilien selbst, im Bereich der Finanzierung sowie im betrieblichen und organisatorischen Bereich. Alle vier Felder werden seitens Management und Vorstand einem permanenten Monitoring unterzogen.

Risiken und Chancen im wirtschaftlichen und marktbezogenen Umfeld

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

Auch im vergangenen Jahr 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 existentiell betroffen. Wir besitzen in keinem Bereich unserer Objekte ein sogenanntes „Klumpen-Risiko“. Außerdem beobachten wir mit proaktivem Vermietungsmanagement die Entwicklung sehr genau und gehen rechtzeitig auf unsere Mieter zu, um 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 Verkaufs- noch auf der Einkaufsseite unter einem zeitlichen Druck, so dass wir in diesem Bereich auch im laufenden Geschäftsjahr erneut eher Chancen als Risiken sehen, da wir sich bietende Möglichkeiten ggfs. nutzen können.

Auch zukünftig können längerfristig wirkende Konjunkturertrübungen ausgelöst durch makroökonomische und geopolitische Risiken, wie z.B. aktuell durch die Folgen des von Russland gegen die Ukraine geführten Krieges und der damit einhergehenden wirtschaftlichen Sanktionen, die Rahmenbedingungen auch für die Bayerische Gewerbebau AG beeinträchtigen. 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 Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaften des Konzerns ergeben, die insbesondere durch eine nicht erwartete Entwicklung im Bereich der Vermietung, eine nicht planmäßig verlaufende Objektbetreuung und -instandhaltung oder durch nachteilige Änderungen auf den Kapitalmärkten verursacht sein 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 -gewinnung betreffen somit die Bayerische Gewerbebau AG nicht unmittelbar. Auf der anderen Seite hat die Gesellschaft mit dieser Vorgehensweise die Möglichkeit, von einem breiten Spektrum an Fachwissen und langjähriger Expertise eines großen Immobilienkonzerns zu profitieren und so weitere Chancen zu nutzen. Daran ändert im Grundsatz auch der Umstand nichts, dass die Bayerische Gewerbebau AG zur Erledigung ihrer kaufmännischen und Controlling-Aufgaben seit dem Geschäftsjahr 2022 schrittweise auch eigene Mitarbeiter einsetzt. Wir sehen hierdurch im Gegenteil eine noch bessere Absicherung und Kontrolle unserer Aufgaben gewährleistet.

Gesamtbetrachtung der Risiken und Chancen

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

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

2. Prognosebericht

Die Bayerische Gewerbebau AG wird sich mit ihren Tochtergesellschaften auch in den kommenden Jahren ausschließlich auf das Immobiliengeschäft konzentrieren. Der eingeschlagene Weg, den Bestand an Tiefkühlhäusern als ausgesprochene Betreiberimmobilien zu reduzieren und zunehmend klassische Büro-, Gewerbe- und Logistikimmobilien zu erwerben oder zu entwickeln sowie auch in Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften zu investieren, wird weiterhin planmäßig und behutsam, 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 13,8 Mio. Euro (Plan Vorjahr 13,5 Mio. Euro).

Um den Bestand und die Fortentwicklung der vorhandenen Immobilien zu sichern und die Zufriedenheit unserer Kunden zu erhalten, werden laufend zeitgemäße Investitionen in die Gebäude getätigt. So ist für das laufende Geschäftsjahr 2025 ein Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm von rund 2,6 Mio. Euro (Plan Vorjahr 1,8 Mio. Euro) geplant. Aufgrund selektiv noch bestehender Lieferengpässe bei Baumaterialien sowie des Arbeitskräftemangels im Baugewerbe kann es hier zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem gewissen Instandhaltungsrückstand kommen.

Unser Augenmerk und unsere Aktivitäten sind darauf ausgerichtet, den guten Auslastungsgrad bei den Vermietungen in Zukunft zu halten. Wir sehen hier allerdings bei den verschiedenen Märkten eine differenzierte Entwicklung. Für den 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, am 9. Mai 2025

Der Vorstand

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, connected strokes, positioned above the text 'Der Vorstand'.

Bestätigungsvermerk

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Bayerische Gewerbebau AG, Grasbrunn

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Bayerische Gewerbebau AG, Grasbrunn, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Bayerische Gewerbebau AG, Grasbrunn, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

Der gesetzlichen Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen we-

sentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus 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 Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass 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 Unvollständigkei-ten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen ange-messen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft 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 Ver-treter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unterneh-menstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wes-entliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unterneh-menstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungs-vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten kön-nen jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fort-führen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließ-lich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entspre-chendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesent-sprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zu-kunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Anga-ben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

München, den 9. Mai 2025



Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


Danesitz
Wirtschaftsprüfer


Christoph
Wirtschaftsprüferin