

BAYERISCHE GEWERBEBAU AG



2020 GESCHÄFTSBERICHT



Bayerische Gewerbebau AG

	2020	2019	2018	2017	2016
	in Mio. EUR	in Mio. EUR	in Mio. EUR	in Mio. EUR	in Mio. EUR
I. Konzern (HGB)					
1. Umsatz	26	28	25	34	37
2. Ergebnis vor Ertragssteuern	13	36	13	168	23
3. Bilanzgewinn	65	67	57	162	46
4. Bilanzsumme	575	493	454	445	304
5. Anlagevermögen	431	424	328	297	270
6. Eigenkapital	304	292	269	264	144
7. Eigenkapitalquote (%)	53	59	59	59	47
8. Verbindlichkeiten	216	140	121	118	148
9. Investitionen	92	109	42	110	6
10. Abschreibungen	6	5	5	6	7
II. Einzelabschluss (HGB)					
1. Umsatz	4	6	5	16	20
2. Ergebnis vor Ertragssteuern	7	33	11	162	11
3. Bilanzgewinn	20	27	17	122	9
4. Bilanzsumme	409	365	321	319	200
5. Anlagevermögen	128	103	100	90	148
6. Eigenkapital	280	271	250	245	127
7. Eigenkapitalquote (%)	68	74	78	77	63
8. Gezeichnetes Kapital	18	18	18	18	18
9. Verbindlichkeiten	85	41	20	21	67
10. Investitionen	27	10	12	11	6
11. Abschreibungen	1	1	1	2	3
III. Aktie (in EUR/Aktie)					
1. Cash Flow (DVFA/SG)	2,62	1,82	1,33	2,31	4,14
2. Eigenkapital	46,98	45,53	41,93	41,05	21,36
3. Dividende	0,88*	0,86	0,83	0,81	0,78

*) Vorschlag Vorstand und Aufsichtsrat



Verwaltungsgebäude
Grasbrunn, Keferloh

Bayerische Gewerbebau AG

1	Überblick – Kennzahlen
3	Inhaltsverzeichnis
4	An unsere Aktionäre und Geschäftsfreunde
5	Organe der Gesellschaft
8	Bericht des Aufsichtsrats
10	Gedanken des Hauptaktionärs
12	Konzernlagebericht
12	A. Grundlage des Unternehmens
12	B. Wirtschaftsbericht
18	C. Entwicklung der Chancen und Risiken, Prognosebericht
21	D. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen
22	Konzern-Jahresabschluss der Bayerische Gewerbebau AG
22	Konzernbilanz
24	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
25	Konzernanhang
31	Konzern-Anteilsbesitz
32	Konzern-Anlagespiegel
34	Konzern-Kapitalflussrechnung
35	Konzern-Eigenkapitalpiegel
36	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
39	Gewinnverwendungsvorschlag
42	Impressum



Dr. Wolfgang Kasper

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Freunde unseres Unternehmens,

hinter uns liegt ein außergewöhnliches Jahr 2020, das uns alle vor Herausforderungen gestellt hat, die wir uns vorher kaum vorstellen konnten. Die Corona-Pandemie hatte die Welt und unsere Gesellschaft voll im Griff - gesundheitlich und auch wirtschaftlich - und hat tiefe Spuren hinterlassen. Trotz aller Maßnahmen zur Eindämmung des Infektionsgeschehens sind viele Menschen an der Virusinfektion erkrankt und gestorben, trotz unterschiedlichster Unterstützungsmaßnahmen durch die Regierungen sind viele mit dem Verlust ihres Arbeitsplatzes oder ihrer Existenz als Folge der Krise konfrontiert.

Vieles hat sich in den vergangenen zwölf Monaten grundlegend verändert - die Art und Weise, wie wir leben, arbeiten und unsere Geschäfte betreiben. Vor einem Jahr mussten wir unsere ordentliche Hauptversammlung erstmals in unserer Firmengeschichte virtuell, ohne Präsenz und ohne die gewohnte Kommunikation mit Ihnen durchführen. Unvorhergesehenes wird zunehmend zur Normalität - darauf müssen wir uns auch zukünftig einstellen.

■ Konjunkturelle und gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist im abgelaufenen Jahr 2020 infolge der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen mit einem Rückgang des Bruttoinlandsproduktes von minus 5 % nach einer zehnjährigen Wachstumsphase in eine tiefe Rezession geraten. Die Inflationsrate lag mit lediglich 0,5 % bedingt durch niedrige Ölpreise im Frühjahr sowie die temporäre Senkung der Umsatzsteuersätze im zweiten Halbjahr außerordentlich niedrig. Kurz- bis mittelfristig ist mit einer Änderung der expansiven Politik der Europäischen Zentralbank und einer Änderung der Zinslandschaft somit nicht zu rechnen.

Die deutsche Bau- und Immobilienwirtschaft ist bisher relativ stabil durch die pandemiebedingte Krise gekommen, wobei sich die Auswirkungen in den für uns wichtigen Sektoren unterschiedlich zeigten. Während auf dem Büovermietungsmarkt der Flächenum-

satz im Vorjahresvergleich um rund ein Drittel zurückging, gaben die Büromieten nur wenig nach. Dagegen erzielte der Markt für Lager- und Logistikflächen seinen allzeit zweithöchsten Jahresumsatz bei leicht steigenden Spitzen- wie auch Durchschnittsmieten. Aufgrund der guten Kapazitätsauslastung des Baugewerbes, nicht zuletzt im Wohnungsbau und öffentlichen Bau, sind die Baupreise auch in 2020 noch einmal leicht angestiegen.

Wegen des immer noch vorherrschenden Infektionsgeschehens und der damit einhergehenden Einschränkungen verläuft die wirtschaftliche Erholung langsamer als noch zum Jahresende erhofft. Dennoch wird auf das gesamte Jahr 2021 gesehen wieder mit einer moderaten Zunahme des Bruttoinlandsproduktes in der Größenordnung von rund 3 % gerechnet.

■ Geschäftsentwicklung 2020

In diesem unruhigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld hat die Bayerische Gewerbebau AG den Weg der Umstrukturierung und Neuausrichtung ihres Immobilienbestandes erfolgreich fortgesetzt. So konnten neben der Umnutzung und Umstrukturierung von zwei Tiefkühlstandorten weitere aussichtsreiche Projektentwicklungen auf den Weg gebracht werden, nach deren Abschluss die bisherigen Verkaufserlöse unter vollständiger Nutzung der gebildeten § 6b-Rücklagen neu angelegt sein werden. Aufgrund der regional und insbesondere nach Branchen stark differenzierten Immobilien- und Mieterstruktur mussten wir in unserem Bestand bis heute nur geringe pandemiebedingte Umsatzausfälle im unteren sechsstelligen Bereich hinnehmen, so dass die Bayerische Gewerbebau AG mit ihren Tochtergesellschaften insgesamt auf ein zufriedenstellendes Jahr 2020 zurückblickt.

■ Kühlhausimmobilien

Nach dem Auslaufen bestehender Mietverträge mit der Nagel Transthermos GmbH & Co. KG wurde der bisherige Tiefkühl-Standort „Garching II“ im Dezember 2020 an einen Logistikdienstleister neu vermietet und wird derzeit umgebaut. Die Neuausrichtung und Umnutzung des Standortes Nürnberg wurde im Sommer 2020 begonnen und wird Ende 2021 abgeschlossen sein. Somit werden in dem Segment der Kühlhausimmobilien aktuell noch drei Standorte gehalten. Wir planen, dieses Segment der Betreiber-Immobilien mit hohem technischem Betreuungsaufwand im Laufe der nächsten drei bis fünf Jahre nach Auslaufen der aktuellen Mietverträge entweder durch Projektentwicklung oder Verkauf vollständig aufzulösen.

■ Büro- und Gewerbeparks

Alle in diesem Bereich gehaltenen Standorte haben sich entsprechend unseren Planungen und Erwartungen gut entwickelt. Durch laufende, intensive Instandhaltung und Modernisierung unseres Bestandes sowie enge vorausschauende Betreuung durch das Vermietungsmanagement sichern wir in unseren Immobilien einen guten Vermietungsstand. Unser Büro-Neubau in Keferloh bei Mün-

Vorstand

Dr. Wolfgang Kasper
München
Alleinvertretungs-
berechtigter Vorstand

Aufsichtsrat

Thies Eggers
Vorsitzender
Pullach

Dr. Theodor Waigel
stv. Vorsitzender
Seeg

Sabine Dobliger
München

chen wurde im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres fertiggestellt und bezogen. Damit umfasst der Bestand in diesem Segment einschließlich der beiden oben genannten umstrukturierten Logistikzentren aktuell 13 Standorte, davon fünf Büro-Standorte, sechs Logistik-Standorte, einen Fachmarkt-Standort sowie einen Gewerbepark.

Zusätzlich zu diesem Bestand wurde im Geschäftsjahr mit der Realisierung zweier aussichtsreicher Neubauprojekte begonnen. In Kassel haben wir im Dezember auf einem eigenen Grundstück den Neubau eines Logistikzentrums von rund 8.700 m² Mietfläche gestartet, in Köln konnte ein Grundstück für einen rund 21.000 m² Mietfläche umfassenden Büroneubau nebst Parkhaus erworben werden. Die Bauarbeiten haben im November des Geschäftsjahres begonnen und werden im Sommer 2022 fertiggestellt sein, ca. 85 % der Mietflächen sind bereits langfristig vermietet.

■ Beteiligungen

Das Segment Beteiligungen wurde im Geschäftsjahr ebenfalls weiter ausgebaut und wird nun in vier Tochtergesellschaften gehalten. Neben einigen Zukäufen bei den Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfondsgesellschaften erfolgte dies im Wesentlichen über die BG Heppenheim Grundstücks GmbH durch den Erwerb einer 24 %-igen Beteiligung an einem Unternehmen mit einem gut eingeführten Einzelhandelsstandort in der Münchener Innenstadt. Wir sehen das Engagement in dem Segment Beteiligungen als eine nachhaltig rentable Anlagemöglichkeit und wollen auch zukünftig weitere sich bietende Investitionen mit Interesse prüfen.

■ Ergebnis 2020 und Ausblick

Trotz der herausfordernden Randbedingungen war das Jahr 2020 für die Bayerische Gewerbebau AG ein gutes Geschäftsjahr. Das Geschäft ist in allen drei Segmenten stabil und entsprechend unserer Planung und Zielsetzung verlaufen. Die im abgelaufenen Geschäftsjahr auf den Weg gebrachten Neuaquisitionen sind erfolgversprechend.

Zu dem guten Konzernergebnis von 17,4 Mio. Euro, das deutlich

über unserem Planwert liegt, haben in diesem Jahr unter anderem zwei einmalige Sondereffekte maßgeblich beigetragen: Zum einen der Verkauf eines unbebauten Grundstückes in Markgröningen (mit rund 0,8 Mio. Euro), zum anderen steuerliche Sondereffekte (mit rund 7,4 Mio. Euro latentem Steuerertrag).

Auf das laufende Geschäftsjahr 2021 blicken wir mit Zuversicht. Aktuell stehen wir noch stark unter dem Eindruck der Pandemie, die zu so plötzlichen und tiefgreifenden menschlichen wie wirtschaftlichen Verwerfungen geführt hat. Wir sind jedoch gut aufgestellt, verfügen über eine solide Bilanz und besitzen langjährige Erfahrung und Kompetenz, auch diese schwierige Phase erfolgreich bestehen zu können. Auf der Basis unserer aktuellen Planung rechnen wir für das Geschäftsjahr 2021 mit einem Ergebnis (ohne steuerliche und andere Sondereffekte) in der Größenordnung von 7 bis 8 Mio. Euro.

Bei den Mitgliedern unseres Aufsichtsrates bedanke ich mich für ihre wertvolle Unterstützung im vergangenen Jahr. Mein Dank gilt im Besonderen auch allen unseren Geschäftspartnern, Kunden und Mietern für das Vertrauen in unser Unternehmen. Unsere Leistung verdanken wir nicht zuletzt dem leidenschaftlichen Einsatz und der vertrauensvollen Zusammenarbeit mit den verschiedenen Firmen der Dobliger Unternehmensgruppe, die uns als Dienstleister seit vielen Jahren im operativen Geschäft zuverlässig unterstützen - dafür mein herzlicher Dank!

Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, danke ich für Ihre Treue und Ihr Interesse an der Bayerische Gewerbebau AG. Wir freuen uns darauf, gemeinsam den Blick nach vorne zu richten und unsere Zukunft weiterhin erfolgreich zu gestalten.

Grasbrunn, den 26. April 2021

Dr. Wolfgang Kasper
Vorstand



Entwicklungs- und Technologiezentrum
in Frechen bei Köln, Europäallee

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat erläutert nachfolgend seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2020. Im Mittelpunkt stehen dabei insbesondere der kontinuierliche Dialog mit dem Vorstand hinsichtlich der Entwicklung der Gesellschaft und der Tochtergesellschaften, des Rechnungslegungsprozesses mit der Jahres- und der Konzernabschlussprüfung sowie die Überwachung des Risikomanagementsystems und des internen Kontrollsystems.

Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2020 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, 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 sowie der Risikolage des Unternehmens, 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 wird stets auch die Vermietungssituation bei allen Immobilien einbezogen. Ein besonderer Schwerpunkt bildete dabei die Beurteilung der Risiken und potentiellen Auswirkungen der Covid-19 Pandemie.

Schwerpunkte der Aufsichtsrats Tätigkeit

Im Geschäftsjahr 2020 fanden vier Aufsichtsratsitzungen statt, an denen – mit Ausnahme einer Sitzung – jeweils alle Mitglieder des Aufsichtsrats teilgenommen haben. Schwerpunkte waren in allen Sitzungen die Einschätzung der Konjunktur, der Geschäftsverlauf 2020 anhand aktueller Ergebnisrechnungen und dessen weitere

Entwicklung im Jahr 2020 – immer unter Einbezug der Auswirkungen der Covid-19 Pandemie auf die Vermietungssituation. Die Diskussion zur aktuellen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage – auch im Hinblick auf potentielle 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 Bilanzaufsichtsratsitzung im April 2020 wurden in Gegenwart des von der Hauptversammlung 2019 gewählten Abschluss- und Konzernabschlussprüfers und des Vorstands der Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2019, 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 Aufsichtsratsitzung im Juli 2020 stand insbesondere die Vorbereitung der Hauptversammlung.

In der September Sitzung wurde insbesondere über den Stand der Investitionen und Modernisierungen in den Immobilienprojekten sowie die Auswirkungen der Covid-19 Pandemie 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 diskutiert. Ferner wurde mit dem Vorstand die Ergebnishochrechnung für das Geschäftsjahr 2020 mit Erläuterung der Planabweichungen und eine erste Planung für das Geschäftsjahr 2021 besprochen.

Ausschüsse

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

Risikoprüfung

Das Risikomanagementsystem und das Interne Kontrollsystem sind gegenüber dem Vorjahr unverändert in Anwendung. Der Aufsichtsrat hat sich von der Wirksamkeit des Risikomanagementsystems überzeugt sowie das Interne Kontrollsystem in seiner Sitzung vom Dezember 2020 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 inner-

halb von Genehmigungsverfahren und organisatorischen Abläufen unterliegen. Im gesamten Konzern ist ein detailliertes Risiko-Berichtswesen installiert, das kontinuierlich gepflegt und weiterentwickelt wird. In den Aufsichtsratsitzungen 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 im Aufsichtsrat und im Vorstand

Veränderungen im Vorstand und Aufsichtsrat hat es in 2020 nicht gegeben. Der Vorstandsvertrag mit Herrn Dr. Wolfgang Kasper wurde bis 31. August 2022 verlängert.

Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses

Der vom Vorstand nach den Regeln des HGB aufgestellte Jahres- und der Konzernabschluss der Gesellschaft jeweils zum 31. Dezember 2020 wurden von der durch die Hauptversammlung als Abschluss- und Konzernabschlussprüfer gewählten Rödl & Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, 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 auseinander gesetzt und kritisch geprüft. Diese Abschlüsse wurden in der Aufsichtsratsitzung vom 29. April 2021 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 den Jahresabschluss, den Konzernabschluss, den Lagebericht und den Konzernlagebericht geprüft und erhebt nach dem abschließenden Ergebnis seiner Beratungen und Prüfung keine Einwendungen. Er hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht gebilligt und den Konzernabschluss nebst Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2020 billigend zur Kenntnis genommen; der Jahresabschluss ist damit festgestellt.



Dr. Theodor Waigel Sabine Doblinger Thies Eggers

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 2020 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 Schlusserklärung des Vorstands keine Einwendungen zu erheben.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Geschäftsführern der Tochterunternehmen sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und ihre Leistung im Geschäftsjahr 2020.

Grasbrunn, den 29. April 2021

Thies Eggers
Aufsichtsratsvorsitzender

Jeder Tag ist ein Neuanfang

Um die Kraft mit Hilfe der Natur freizusetzen, sollen die Behinderungen aufgelöst werden.

Ich glaube, am meisten behindern wir uns selbst dadurch, dass wir uns unsere eigenen Fehler nicht verzeihen.

Also, das Beste ist, heute damit anzufangen, mit der

- Aufzählung
- und befreien und verzeihen wir uns und unsere Fehler, einen nach dem anderen,
- bewusst
- in Gedanken
- im Gefühl
- aus ganzem Herzen.

Wenn das geschehen ist, dann verzeihen wir den Anderen in gleicher Weise.

- Wir bringen damit die Ursache auf die Ebene der eigentlichen Aufgabe.
- Wir sind auf dem Weg der Freiheit.
- Wir verstärken unser Immunsystem wie auch
- die Selbstheilungskräfte, beides brauchen wir, um unsere Zeit gut zu durchlaufen.

Wenn wir bewusst jeden Tag

1. mit dem Gedanken der Auferstehung beginnen und jeden Tag vor seinem Beenden uns das Verzeihen, was wir glauben, verzeihen zu sollen, und
2. uns darüber freuen, was wir richtig gemacht haben, dann schaffen wir die größte Stärke gegen das Corona-Virus.



3. Könnten alle Menschen auf der Welt so leben, hätten wir keine Bürgerkriege, hätten die „Kreativität“ und für alle Probleme unserer Welt eine Antwort.
So könnten die Flüchtlinge in ihrer Heimat bleiben, in Frieden.
4. Wenn jeder für sich diesen Frieden sucht, dann hat
 - das Corona-Virus segensreich gewirkt.
5. ■ Das Große ist die Welt,
■ das Kleine sind wir,
■ das bin ich.
■ Das Große ist die Summe des Kleinen.

Ich wünsche uns allen, dass wir uns jeden Tag 10 Minuten durch die Kraft des Verzeihens stärken.

München, im April 2021

Ihr

 Alfons Doblinger

BAYERISCHE GEWERBEBAU AG GRASBRUNN

KONZERNLAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

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 dessen Vermietung und Verpachtung. Daneben gehören die Prüfung geeigneter Grundstücke sowie deren Entwicklung, Planung und Bebauung mit Neubauten oder Erweiterungen zum Aufgabengebiet. Hinzu kommen die ständige Marktbeobachtung und Prüfung von zum Erwerb geeigneten Gewerbeimmobilien oder Beteiligungen zur Ergänzung des Immobilienbestandes der Gesellschaften.

Unsere Investitionsentscheidungen sind grundsätzlich langfristig ausgerichtet und orientieren sich neben den wirtschaftlichen Parametern vor allem an dem nachhaltigen Entwicklungspotential eines Investments.

Die Gesellschaft hat in den letzten Jahren ihre einseitige Ausrichtung auf und Abhängigkeit von Kühlhäusern als sogenannte Betreiber-Immobilien zunehmend aufgelöst und ihren Immobilienbestand diversifiziert. Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft mit ihren Tochterunternehmen erstreckt sich heute im Wesentlichen auf drei Bereiche:

1. Tiefkühlhausimmobilien:

Hier wurden zum Jahresende 2020 noch drei Standorte betrieben. Wegen des hohen technischen Betreuungsaufwandes und der damit verbundenen Risiken bei nur noch geringem Bestand ist geplant, diesen Bereich mittelfristig vollständig aufzulösen.

2. Büro- und Gewerbeimmobilien:

Zum Jahresende 2020 wurden zusammen mit acht Tochtergesellschaften insgesamt fünf Bürostandorte, sechs Logistikzentren, ein Einzelhandelsstandort sowie ein Gewerpark gehalten und verwaltet. Zusätzlich befanden sich ein Bürostandort sowie ein Logistikstandort im Bau.

3. Beteiligungen:

Neben dem Bestand an Kühlhausimmobilien sowie Büro- und Gewerparks wurde in den vergangenen Jahren die Beteiligung an anderen Immobiliengesellschaften kontinuierlich verstärkt und ausgebaut. Über vier Tochtergesellschaften werden hier Anteile an anderen Immobiliengesellschaften bzw. an fünf geschlossenen Immobilienfonds gehalten.

Unser unternehmerisches Handeln ist darauf ausgerichtet, den Immobilienbestand der Gesellschaft und ihrer Tochterunternehmen qualitativ stets zu verbessern, langfristig zu sichern und behutsam auszubauen. Die Erzielung nachhaltiger stabiler Erträge hat dabei Vorrang vor kurzfristiger Gewinnmaximierung.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Entwicklung stand im Jahr 2020 hauptsächlich im Zeichen der Covid-19-Pandemie und der damit einhergehenden gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen. In der globalen Weltwirtschaft wie auch in Deutschland hat dies zu einer ausgeprägten Rezession geführt.

Nach den Berechnungen des Statistisches Bundesamt (Destatis) fiel im Jahr 2020 das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 5,0 % niedriger aus als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt in der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Der konjunkturelle Einbruch war 2009 mit -5,7 % sogar noch geringfügig stärker als 2020. Als ursächlich für diesen Rückgang der Wirtschaftsleistung in 2020 sind die deutlichen Spuren zu nennen, die die Covid-19-Pandemie in nahezu allen Wirtschaftsbereichen mit massiven Einschränkungen bei Produktion und Konsum hinterließ.

Im Produzierenden Gewerbe (ohne Bau), das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, ging die preisbereinigte Wirtschaftsleistung gegenüber dem Vorjahr um 9,7 % zurück. Vor allem die Unterbrechung der internationalen Lieferketten, aber auch der globale Nachfrageeinbruch während des ersten Lockdowns im Frühjahr haben zu diesem Einbruch geführt. Dagegen konnte sich das Baugewerbe in der Krise behaupten: Nach einer kurzen Flaute zu Beginn der Krise nahm die preisbereinigte Bruttowertschöpfung hier im Vorjahresvergleich sogar um 1,4 % zu.

Besonders hart von den unmittelbaren Maßnahmen zur Kontaktbeschränkung betroffen waren die Dienstleistungsbereiche, die zum Teil so starke Rückgänge wie noch nie verzeichnen mussten.

Beispielhaft hierfür steht der zusammengefasste Wirtschaftsreich Handel, Verkehr und Gastgewerbe, dessen Wirtschaftsleistung preisbereinigt um 6,3 % zurückging, obwohl es hier auch starke gegenläufige Entwicklungen wie z. B. im Onlinehandel oder in der Logistikbranche gab.

Auch auf der Nachfrageseite waren die Spuren der Covid-19-Pandemie und der zu ihrer Eindämmung getroffenen Maßnahmen deutlich sichtbar. Anders als in der Krise 2008/2009, als der gesamte Konsum die Wirtschaft stützen konnte, gingen die privaten Konsumausgaben im Jahr 2020 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 6,0 % zurück und damit so stark wie noch nie. Dagegen wirkten die Konsumausgaben des Staates mit einer preisbereinigten Zunahme von 3,4 % auch in der Krise stabilisierend, wozu u.a. die Beschaffung von Schutzausrüstungen und Krankenhausleistungen beitrug.

Ebenfalls war der Rückgang bei den Bruttoanlageinvestitionen im Jahr 2020 preisbereinigt mit -3,5 % so stark wie seit der Finanz- und Wirtschaftskrise nicht mehr. Vor allem in Ausrüstungen, das sind Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge, wurde im Jahr 2020 preisbereinigt 12,5 % weniger investiert als im Vorjahr. Bei den sonstigen Anlagen, das sind u.a. auch Investitionen in Forschung und Entwicklung, waren es um 1,1 % weniger. Entgegen diesem Trend legten allerdings die Bauinvestitionen auf das gesamte Jahr bezogen preisbereinigt um 1,5 % zu.

Die Covid-19-Pandemie wirkte sich auch auf den Außenhandel massiv aus. Ebenfalls erstmals seit der Krise 2008/2009 gingen die Exporte und Importe von Waren und Dienstleistungen deutlich zurück, die Exporte um 9,9 %, die Importe um 8,6 %. Hier waren insbesondere die Dienstleistungsimporte wegen des hohen Anteils des stark eingeschränkten Reiseverkehrs betroffen.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2020 von 44,8 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort Deutschland erbracht. Das sind 477.000 Personen oder 1,1 % weniger als im Vorjahr. Damit endete in der Covid-19-Krise der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland. Während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nicht zuletzt aufgrund der Regelungen zur Kurzarbeit stabil blieb, waren insbesondere Selbständige und geringfügig Beschäftigte von der Krise betroffen.

Nach acht Jahren mit Überschüssen verzeichnete Deutschland im Jahr 2020 erstmals wieder ein Haushaltsdefizit und einen Anstieg der Schuldenquote von 59,5 % des BIP im Jahr 2019 auf 72,6 % im Jahr 2020. Der Staatshaushalt wurde nicht nur auf der Einnahmeseite durch die Konjunkturschwäche belastet, sondern vor allem auch auf der Ausgabenseite durch die umfangreichen Stützungsmaßnahmen und Hilfspakete. Gemessen am nominalen BIP

errechnet sich für den Staat im Jahr 2020 eine Defizitquote von 4,8 %, womit der europäische Zielwert des Stabilitäts- und Wachstumspaktes von 3,0 % deutlich verfehlt wurde. Dieser wurde von der Europäischen Union für die Jahre 2020 und 2021 allerdings ausgesetzt.

Die Inflationsrate auf Basis der Verbraucherpreise hat sich nach den Berechnungen von Destatis in Deutschland spürbar auf durchschnittlich 0,5 % für das Jahr 2020 abgeschwächt, was vor allem an dem kräftigen Rückgang der Ölpreise im Frühjahr und der temporären Senkung der Umsatzsteuersätze in der zweiten Jahreshälfte lag. Die Inflationsrate lag damit deutlich unter der Zielmarke der Europäischen Zentralbank (EZB) von 2,0 % für den gesamten Euroraum. Auch wenn der Anstieg der Verbraucherpreise in diesem Jahr mit 1,5 % wieder deutlich höher ausfallen dürfte, so ist nach überwiegender Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute kurz- bis mittelfristig mit keiner Änderung der expansiven Geldpolitik der EZB oder einer deutlichen Anhebung des Leitzinses zu rechnen.

Prognosen für die künftige konjunkturelle Entwicklung im laufenden Jahr sind aktuell mit sehr großen Unsicherheiten behaftet und gehen naturgemäß weit auseinander, da zu viele Fragen im Zusammenhang mit der Pandemie wie z.B. Entwicklung der Infektionsraten, Umfang und Dauer des Lockdowns oder die Entwicklung des Impfgeschehens noch unbeantwortet sind. Bisherige Risiken aus der Entwicklung der Weltwirtschaft, internationalen Handelskonflikten, den Auswirkungen des Brexit, der Digitalisierung oder dem Klimawandel bestehen weiterhin fort. Vor diesem Hintergrund geht die Bundesregierung in ihrer Jahresprojektion für 2021 derzeit von einer Zunahme des BIP von 3,0 % aus. Der vorsichtige Optimismus für eine baldige wirtschaftliche Erholung sollte nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Notwendigkeit, sich auf unvorhergesehene konjunkturelle Entwicklungen einzustellen, zweifelsohne auch in diesem Jahr nicht geringer geworden ist.

Die deutsche Immobilienwirtschaft ist bislang relativ stabil durch die pandemiebedingte Krise gekommen. Das gesamte Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien lag mit 59,2 Mrd. Euro zwar um 17 % unter dem Vorjahreswert, aber immer noch im Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Bei der Attraktivität der einzelnen Assetklassen jedoch ist eine zunehmende Spaltung zu beobachten. Während die Bereiche Einzelhandel und Hotel deutlich weniger nachgefragt waren und auch die Nachfrage nach Büroimmobilien parallel zum Rückgang bei der Nutzernachfrage stark rückläufig war, sind Logistikimmobilien die Gewinner des vergangenen Jahres. Für das Jahr 2021 wird von Marktbeobachtern eine ähnliche Entwicklung auch hinsichtlich des Gesamttransaktionsvolumens erwartet.

Deutlicher als auf den Investmentmärkten waren die Auswirkungen

gen der Covid-19-Krise erwartungsgemäß an den Vermietungsmärkten zu spüren. In dem für unsere Gesellschaft wichtigen Bürovermietungsmarkt wurden als Folge der Pandemie geplante Expansionen zurückgestellt oder nicht mehr realisiert, der Flächenumsatz (in den TOP 7 Bürostandorten) lag mit rund 2,6 Mio. m² um gut 35 % unter dem des Vorjahres. Trotz des schwächeren Flächenumsatzes zeigten sich die Mietpreise bislang stabil, was auf die im langjährigen Vergleich immer noch moderate Angebotsituation besonders bei modernen Büroflächen zurückzuführen ist. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Büroflächenumsätze und Mieten in 2021 verhalten werden, die Entwicklung am Büroimmobilienmarkt ist eng mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung verknüpft. Dämpfenden Effekten durch Home-Office und Digitalisierung auf der einen Seite stehen künftig steigende Bürobeschäftigtenzahlen auf der anderen Seite gegenüber. Auf dem Markt für Lager- und Logistikflächen wurde 2020 mit einem Umsatz von 6,9 Mio. m² nach 2018 das zweithöchste Jahresergebnis erzielt. Hier hat sich insbesondere die erhöhte Nachfrage nach Lager- und Verteilflächen durch den stark gestiegenen Onlinehandel ausgewirkt. Die Spitzenmieten wie auch die Durchschnittsmieten sind bisher regional unterschiedlich - nur leicht um rund 2 % gestiegen. Für 2021 wird erwartet, dass sich die positive Entwicklung auf dem Logistikmarkt fortsetzt.

Einmal mehr hat sich im abgelaufenen Jahr die Bauwirtschaft als Konjunkturstütze erwiesen und mit einem Umsatzplus von rund 6 % ihren Aufschwung im neunten Jahr in Folge fortgesetzt. Allerdings war auch hier die Entwicklung in den einzelnen Sparten stark unterschiedlich. Während der Wohnungsbau um 10 % und der öffentliche Bau um 6 % zulegen konnten, gingen die Umsätze im Wirtschaftsbaubau um 4,8 % zurück. Für das Jahr 2021 erwartet der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes einen Umsatz im Bauhauptgewerbe auf dem Niveau des Jahres 2020. Entsprechend der guten Kapazitätsauslastung legten auch die Baupreise nach den Berechnungen des Statistisches Bundesamt im Jahresmittel um 1,6 % gegenüber dem Vorjahr zu. Aufgrund der Umsatzerwartungen für das Jahr 2021 und des bisherigen guten Auftragseinganges wird auch für das laufende Jahr 2021 mit leichten Preissteigerungen gerechnet.

II. Geschäftsverlauf

In dem schwierigen, uneinheitlichen gesamtwirtschaftlichen Umfeld des Jahres 2020 verlief unser Geschäft in allen Segmenten im Wesentlichen entsprechend unseren Erwartungen. Die finanziellen Ergebnisse lagen aufgrund von unerwarteten Sondereffekten zum Teil darüber. Erfreulich sehen wir die Neuaquisitionen im Bereich der Büro- und Gewerbebeparks sowie bei den Beteiligungen.

Wie haben sich die einzelnen Geschäftsfelder entwickelt:

Immobilien im Tiefkühlbereich

Die dem Segment der Tiefkühlimmobilien zuzurechnenden Standorte wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr durch Umnutzung weiter auf aktuell drei Standorte zurückgefahren. Nachdem am Standort Garching, Zeppelinstraße, der Mietvertrag für die Tiefkühlnutzung zum Jahresende 2020 planmäßig ausgelaufen war, wurde dieser Standort neu an einen Logistikdienstleister vermietet und wird derzeit für diesen Zweck umgebaut. Die für diesen Standort ursprünglich geplante und bereits begonnene Projektentwicklung als Bürostandort wurde wegen der Corona-bedingt eingebrochenen Nachfrage nach Büroflächen zunächst eingestellt. Weiterhin wird der Standort Nürnberg zurzeit von einer Tiefkühlnutzung auf Trockenlogistik umgestellt. Der größte Teil wurde bereits im Jahr 2020 umgebaut und neu vermietet, die restlichen Flächen folgen nach Auslaufen des bestehenden Mietvertrages im 4. Quartal 2021.

Ein in Erbpacht gehaltener Standort in Hamburg, Lagerstraße, wurde nach Beendigung der Abbrucharbeiten und Abwicklung der umfangreichen sonstigen Leistungen zum Jahresende 2020 - ein Jahr später als ursprünglich geplant - an den Grundstückseigentümer, die Freie und Hansestadt Hamburg, zurückgegeben. Da die beim Rückbau eingetretenen Erschwernisse und Verzögerungen nicht durch die Gesellschaft zu vertreten waren, ist hierdurch kein wirtschaftlicher Nachteil entstanden.

Die im Zuge des Paketverkaufes von 16 Kühlhäusern im Jahr 2017 vereinbarten Nachlaufarbeiten für Instandsetzungen und zusätzliche Maßnahmen wurden während des Geschäftsjahres intensiv weitergeführt. Da sich u.a. auch Corona-bedingt die Bearbeitung durch die Behörden im abgelaufenen Jahr weiter verzögert hat, sind hier insbesondere die den Baulichen Brandschutz betreffenden Maßnahmen noch nicht abgeschlossen. Sie werden voraussichtlich bis Ende 2021 andauern. Da für diese Arbeiten ausreichend Rückstellungen gebildet wurden, ergibt sich hieraus kein Einfluss auf das wirtschaftliche Ergebnis.

Aktuell werden somit im Tiefkühlbereich drei Logistikstandorte (Flörsheim, Garching und Köln) gehalten. Diese sind gut, überwiegend an die Nagel Transthermos GmbH & Co. KG, vermietet. Das Geschäft läuft stabil und in Absprache mit dem Nutzer, so dass die Gesellschaft hier - auch angesichts der derzeitigen Einschränkungen durch die Corona-Pandemie - nicht mit Störungen rechnet.

Büro- und Gewerbebeparks

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde die bereits 2012 begonnene Neuausrichtung des Immobilienbestandes der Gesellschaft weg von der einseitigen Konzentration auf Kühlhausimmobilien hin zu Büro- und anderen Gewerbeimmobilien fortgesetzt

und dieses Segment weiter ausgebaut. Wir zielen dabei auf Immobilien, die aufgrund ihrer Lage, der Grundstruktur der Gebäude, des Vermietungsstandes und einer guten Entwicklungsmöglichkeit für den langfristigen Bestand geeignet sind. Gerade angesichts des seit Jahren hohen, zum Teil überhöhten Preisniveaus, steht dabei die Angemessenheit des Einkaufspreises 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 Wiederanlage der erzielten Verkaufserlöse mit Nutzung der § 6b - Rücklagen im Auge sowie auch die Nutzung des immer noch historisch niedrigen Zinsniveaus.

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 rund 100.000 m² Nutzfläche durch die BG Gelsenkirchen GmbH übernommen, der seither kontinuierlich restrukturiert und weiterentwickelt wird. 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 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 abgelaufenen Geschäftsjahr wurde der Büroneubau in Keferloh bei München mit rund 2.800 m² Mietfläche und einer Tiefgarage fertiggestellt. Die fremdvermieteten Flächen wurden im Mai 2020 an den Mieter übergeben, die selbstgenutzten Räume im Juli 2020 bezogen. Ebenfalls im Geschäftsjahr wurden mit Nutzen- und Lastenübergang zum 31. Dezember 2020 zwei weitere Standorte erworben, zum einen ein rund 11.200 m² Mietfläche umfassendes Logistikcenter in Berlin durch die BG Neues Ufer GmbH (vormals Tiefkühlhaus Hamburg GmbH), zum anderen zwei Bürogebäude mit insgesamt 14.800 m² Mietfläche in einem Gewerbepark in Frechen bei Köln durch die im Geschäftsjahr 2020 neu gegründete BG Europaallee GmbH. Der Bestand an Logistikzentren in diesem Segment wurde weiterhin durch Umnutzung und Neuvermietung von bisherigen Tiefkühlhäusern in Garching und Nürnberg für die Trockenlogistik vergrößert.

Im Segment der Büro- und Gewerbebeparks hält die Gesellschaft aktuell zusammen mit ihren Tochtergesellschaften im Wesentlichen fünf Büro-Standorte, sechs Logistik-Standorte, einen Fachmarkt-Standort sowie einen Gewerbepark. Alle diese Immobilien waren im abgelaufenen Geschäftsjahr gut und überwiegend vollständig

vermietet. Anfänglich beim Erwerb bewusst in Kauf genommene Vermietungs-Leerstände konnten in der Zwischenzeit durch eine erfolgreiche Projektentwicklung der Vermietung zugeführt werden.

Einige unserer Mieter waren im Geschäftsjahr durch die Auswirkungen der zur Eindämmung der Corona-Pandemie von der Regierung getroffenen Maßnahmen so stark betroffen, dass sie die gesetzlichen Regelungen zur Mietstundung in den Monaten April bis Juni in Anspruch genommen haben. Ein Teil der gestundeten Mieten wurde in der Zwischenzeit bereits nachgezahlt. Zur Vermeidung eines größeren Schadens oder einer Insolvenz des Mieters haben wir in einigen besonders eklatanten Fällen auch einen teilweisen Mietverzicht mit dem Mieter vereinbart. Aufgrund unserer breit gefächerten Mieterstruktur waren die Corona-bedingten Ausfälle im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt jedoch gering. Es bleibt abzuwarten, in welchem Maße die anhaltenden Einschränkungen der wirtschaftlichen Aktivität zukünftig zu weiteren Ausfällen oder Insolvenzen bei Mietern führen werden. Über unser aktives, vorausschauendes Vermietungsmanagement sind wir mit allen Mietern in engem Kontakt, um auftretenden Schwierigkeiten rechtzeitig und schadensmindernd entgegenzutreten.

Zusätzlich zu dem oben beschriebenen Immobilienbestand wurden im Geschäftsjahr zwei Neubauprojekte auf den Weg gebracht: Auf einem 18.850 m² großen Bestandsgrundstück in Kassel wurde im Dezember 2020 mit dem Bau einer Logistikhalle mit rund 8.700 m² Mietfläche begonnen, die Fertigstellung ist für September des laufenden Jahres geplant. Mit einigen Mietinteressenten wird zurzeit verhandelt. In Köln-Heumar hat die Gesellschaft im Juni 2020 ein 23.400 m² großes Grundstück für die Bebauung mit einem rund 21.000 m² Mietfläche umfassenden Bürogebäude sowie einem Parkhaus erworben. Mit dem Bau wurde im November 2020 begonnen, die Fertigstellung ist für das 2. Quartal 2022 geplant. Etwa 85 % der Mietfläche sind bereits langfristig an eine große Krankenversicherungsgesellschaft vermietet. Durch die Fertigstellung dieser beiden Neubauten sowie des Bürogebäudes in Keferloh werden wir die im Zusammenhang mit den Verkäufen der vergangenen Jahre gebildeten § 6b - Rücklagen vollständig und innerhalb der gesetzlichen Frist nutzen können.

Beteiligungen

Das Segment Beteiligungen wurde im Geschäftsjahr 2020 ebenfalls weiter ausgebaut. Die Beteiligungen werden aktuell über vier Tochtergesellschaften 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. 29 bis 70 % an fünf geschlossenen Immobilienfonds. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden die Beteiligungen insgesamt um rund 11,5 Mio. Euro auf einen Anschaffungswert von rund 89,3 Mio. Euro zum Ende des Jahres 2020 aufgestockt.

Die BG Oktavian GmbH hält die im Jahr 2019 erworbenen ca. 20 % der Geschäftsanteile an einer Münchener Immobilienverwaltungs-GmbH. Das Geschäft dieser Gesellschaft, die einen vollständig vermieteten Einzelhandelsstandort am Münchener Marienplatz besitzt, läuft plangemäß.

Im Dezember 2020 wurde über die BG Heppenheim Grundstücks GmbH eine weitere 24 %-ige Unternehmensbeteiligung erworben. Dieses Unternehmen besitzt und betreibt einen gut eingeführten Einzelhandelsstandort in der Münchener Innenstadt in Rathausnähe.

Ausrichtung und Strategie

Im Zentrum unseres Handelns steht unverändert die Sicherung und der behutsame Ausbau unseres Immobilienbestandes. Dabei wollen wir in den nächsten Jahren den Umbau und die Neuausrichtung unseres Portfolios fortführen. 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 wollen wir weiter mit Augenmaß in Beteiligungen an ausgesuchten Immobiliengesellschaften investieren.

Bei dem Vermietungsmanagement, der Projektentwicklung wie auch den übrigen technischen und kaufmännischen Arbeiten wollen wir uns auch in Zukunft auf die Expertise und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den Firmen der Doblinger Unternehmensgruppe als Dienstleister für unsere Gesellschaft stützen.

III. Lage

1. Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung und der Abrechnung von Nebenkosten betragen im Geschäftsjahr TEUR 26.455 gegenüber TEUR 27.656 im Vorjahreszeitraum. Der Rückgang im Bereich der Umsatzerlöse hängt im Wesentlichen mit dem Verkauf der Berliner Kühllhäuser im Geschäftsjahr 2019 zusammen. Hier machte sich der Wegfall der Mieterträge im abgelaufenen Geschäftsjahr erstmals vollständig bemerkbar. Bei einem anderen Objekt wurde im Zusammenhang mit einer Mietvertragsverlängerung einem Mieter eine mietfreie Zeit gewährt. Dies führte für das abgelaufene Geschäftsjahr ebenfalls zu einem Rückgang der Mieterlöse. Positive Entwicklungen waren bei der BG Immo GmbH (TEUR 4.891, Vorjahr 4.712), BG Europark GmbH & Co. KG (TEUR 1.927, Vorjahr TEUR 1.662) und BG Alvearium GmbH & Co. KG (TEUR 4.995, Vorjahr TEUR 4.625) aufgrund von Mietsteigerungen und weiterer Reduzierung der Leerstände zu verzeichnen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen die Erlöse aus Weiterberechnungen (TEUR 3.147) sowie dem Verkauf eines Grundstückes in Markgröningen (TEUR 768).

Der Materialaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr (TEUR 16.998) gering um TEUR 250 auf TEUR 17.238 erhöht. Enthalten sind hier die Kosten für die Weiterbelastungen aus der Position der sonstigen betrieblichen Erträge. Die übrigen Materialkosten sind entsprechend der Entwicklung der Umsatzerlöse deutlich gesunken.

Die planmäßigen Abschreibungen auf das Anlagevermögen liegen mit TEUR 5.606 leicht über dem Vorjahreswert von TEUR 5.444.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 2.586 sind im Berichtsjahr um TEUR 1.327 im Vergleich zu dem Wert des Vorjahres deutlich gesunken. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf im Geschäftsjahr 2019 angefallene Vorgänge (Provisionen sowie Zuführung zu den sonstigen Rückstellungen) im Zusammenhang mit dem Verkauf der Berliner Kühllhäuser zurückzuführen. Gestiegen sind im Geschäftsjahr hingegen die in diesem Posten enthaltenen Aufwendungen für Forderungsabschreibungen, Verwaltungskosten und Versicherungen.

Die Erträge aus Beteiligungen und aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens sind um TEUR 1.250 auf EUR 8.749 gestiegen und resultieren aus den Gewinnzuweisungen aus der Tiefkühlhaus Großmarkt München GbR und der SINAT GmbH & Co. Objekt Böblingen KG sowie den Ergebniszusweisungen aus der Beteiligung an fünf geschlossenen Immobilienfonds sowie einer Immobilienverwaltungsgesellschaft und Zinserträgen des verbundenen

Unternehmens SINAT GmbH & Co. Objekt Böblingen KG.

Das Zinsergebnis liegt bei TEUR -1.581 (Vj. TEUR -62). Das negative Zinsergebnis ist auf die durch die Tilgung des Darlehens an einen fremden Dritten deutlich gesunkenen Zinserträge zurückzuführen.

Die Ertragssteuerbelastung (ohne latente Steuern) liegt mit TEUR 2.915 (Vj. TEUR 3.955) deutlich unter dem Vorjahresniveau. Der latente Steuerertrag beträgt TEUR 7.452 (Vj. latenter Steueraufwand TEUR 4.597).

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf TEUR 17.410 und liegt damit deutlich unter dem Ergebnis des Vorjahres von TEUR 27.361. Er war im Vorjahr stark durch die Einmaleffekte der getätigten Verkäufe geprägt.

Das EBITDA (Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern, Fremdkapitalzinsen und Abschreibungen auf Sachanlagen) beträgt TEUR 20.681 nach TEUR 43.510 im Vorjahr. Das Konzernjahresergebnis des Vorjahres war stark durch den Sondereffekt des Ertrags aus dem Verkauf zweier Kühllhäuser, eines Erbbaurechts sowie eines weiteren Grundstückes geprägt.

Der Verlauf des Geschäftsjahres 2020 war positiv. Die Umsatzerlöse und Beteiligungserträge lagen leicht über den Planwerten. Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft wird insgesamt als gut beurteilt und entwickelt sich bisher auch im Jahr 2021 trotz der weiterhin anhaltenden Corona-Krise im Wesentlichen planmäßig.

2. Finanzlage

Das Eigenkapital des Konzerns erhöhte sich um den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2020 (TEUR 17.410) auf TEUR 304.141. Gegenläufig wirkte sich die auf der ordentlichen Hauptversammlung 2020 beschlossene Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 (TEUR 4.969) aus. Das Eigenkapital hat einen Anteil an der Bilanzsumme von 52,8 % (Vj. 59,2 %).

Die Rückstellungen sind mit TEUR 18.804 um TEUR 1.878 im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Zuführung zu den Steuerrückstellungen sowie der sonstigen Rückstellungen im Zusammenhang mit ausstehenden Rechnungen zurückzuführen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind leicht auf TEUR 110.220 (Vj. TEUR 110.827) gesunken. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stellt sich wie folgt dar: Ein Betrag von TEUR 10.240 hat eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Ein Betrag von TEUR 68.652 eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahren und ein Betrag von TEUR 31.936 eine Rest-

laufzeit von über fünf Jahren. Die vereinbarten Zinssätze sind marktüblich. Die Tilgungsleistungen erfolgten planmäßig. Die Bankverbindlichkeiten haben einen Anteil von 19,2 % an der Bilanzsumme (Vj. 22,5 %). Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben sich aufgrund der Objektkäufe in Frechen und Berlin von TEUR 1.947 auf TEUR 33.550 erhöht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen haben sich zum Stichtag von TEUR 26.144 Mio. deutlich auf TEUR 68.421 erhöht und betreffen diverse verbundene Unternehmen mit stichtagsbezogenen Abrechnungen unter anderem für Bau- und Instandsetzungsaufwendungen sowie eine kurzfristige Ausleihung des Hauptaktionärs in Höhe von TEUR 67.350 (Vorjahr TEUR 23.800). Der deutliche Anstieg ist auf die getätigten Investitionen im Geschäftsjahr zurückzuführen, die mit der Ausleihung zwischenfinanziert wurden.

Der Finanzmittelfonds besteht aus Guthaben bei Kreditinstituten abzüglich kurzfristig fälliger Bankverbindlichkeiten und verringerte sich von TEUR 5.033 im Vorjahr auf TEUR -525 zum 31. Dezember 2020. Die erzielten Cash Flows setzen sich wie folgt zusammen:

Mio. EUR	2020	2019
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	61,2	85,9
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	- 54,9	- 71,8
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	- 11,9	- 10,7

Die Zahlungsfähigkeit im Konzern ist jederzeit gewährleistet gewesen. Die Finanzlage im Konzern ist geordnet. Zum Abschlussstichtag verfügt die Gesellschaft über freie Kontokorrentlinien in Höhe von TEUR 796.

3. Vermögenslage

Die Konzernbilanzsumme beträgt TEUR 575.489 und ist um TEUR 82.807 im Vergleich zum Vorjahr angestiegen (das entspricht 16,8 %).

Die im Anlagevermögen bilanzierten Grundstücke und Gebäude haben mit TEUR 316.682 (Vj. TEUR 266.936) den höchsten Anteil an der Bilanzsumme (55,0 %, Vj. 54,2 %).

Die Bruttoinvestitionen im Bereich des Sachanlagevermögens beliefen sich im Berichtsjahr auf TEUR 59.414. Nach Berücksichtigung von Abgängen und Abschreibungen erhöhte sich das Sachanlagevermögen um TEUR 52.616 auf TEUR 326.156. Die Sachanlageintensität (Sachanlagen/Gesamtvermögen) erhöhte sich von 55,5 % im Vorjahr auf 56,7 % zum Bilanzstichtag. Die wesentlichen Investitionen in das Sachanlagevermögen betrafen die Objekterwerbe in Frechen und Berlin, den Neubau eines Bürogebäu-

des in Keferloh, das im Geschäftsjahr fertiggestellt wurde, sowie die Kosten für den Neubau eines Bürogebäudes und Parkhauses in Köln.

Im Finanzanlagevermögen wird als Zugang der Erwerb einer 24%-igen Unternehmensbeteiligung ausgewiesen. Die Abgänge sind auf die Umgliederung in das Umlaufvermögen der Beteiligungen an den insgesamt fünf geschlossenen Immobilienfondsgesellschaften zurückzuführen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind um TEUR 77.136 auf TEUR 141.133 angestiegen. Begründet ist dies im Wesentlichen auf die vorgenannte Umgliederung der Beteiligungen an den Fondsgesellschaften. Zum 31.12.2020 werden hier 69,7 %, 57,6 %, 43,0 %, 41,2 % bzw. 29,3 % der Anteile gehalten. Der Buchwert beträgt TEUR 80.549. Des Weiteren besteht eine Forderung gegen einen fremden Dritten in Höhe von TEUR 37.407 (Vorjahr TEUR 49.795) aus der Gewährung eines Darlehens. Das Darlehen ist durch eine wertmäßig entsprechende Verpfändung von Finanzanlagen besichert. Weiterhin ist in dieser Position ein Steuererstattungsanspruch in einer Höhe von TEUR 1.464 enthalten.

Die Vermögenslage im Konzern ist geordnet.

C. Entwicklung der Chancen und Risiken, Prognosebericht

1. Entwicklung der Risiken und Chancen

Risikomanagementsystem

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

Die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement liegt beim Vorstand der Bayerische Gewerbebau AG. Entsprechend der organisatorischen Ausrichtung, das operative Geschäft über die Firmen der Doblinger Unternehmensgruppe, insbesondere über die DIBAG Industriebau AG als Dienstleister durchzuführen, setzt das Risikomanagement und die Chancenverfolgung in erster Stufe bereits auf dieser Ebene durch die jeweiligen und unmittelbaren Prozess-

oder Bereichsverantwortlichen nebst Dokumentation, Bewertung und Berichterstattung an. Einzuleitende Maßnahmen führen zu unmittelbarer und fortlaufender Abstimmung mit der Unternehmensleitung.

Wesentliche Bestandteile der auf der Ebene der Dienstleiter in der Doblinger Gruppe angewandten und vom Vorstand der Bayerische Gewerbebau AG überwachten Controlling-Instrumente sind die standardisierte Kalkulation und Freigabe sowie die kontinuierliche und zeitnahe Überwachung von Investitionsvorhaben, regelmäßige Bereichsleitersitzungen sowie vierteljährliche bereichsübergreifende Planungssitzungen, an denen auch der Vorstand der Bayerische Gewerbebau AG teilnimmt. Darüber hinaus wurden im Zusammenhang mit der Ausweitung unseres Immobilienportfolios auf Büro- und Gewerbebau unterschiedlichster Ausrichtung für die neuen Tochtergesellschaften einheitliche monatliche Controlling-Berichte bei 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 bereits im frühen Stadium ein. Investitionsentscheidungen werden nur dann getroffen, wenn die zu erwartende Rendite und der wirtschaftliche Erfolg als sehr wahrscheinlich eingestuft werden können. Für mögliche Risiken werden dabei in jeder Renditeberechnung entsprechende Vorsorgepositionen eingestellt und im weiteren Lebenslauf der Investition beobachtet, überprüft und bei Bedarf angepasst. Damit identifiziert, bewertet, überwacht und steuert die Bayerische Gewerbebau AG die Risikosituation laufend.

Das Risikomanagementsystem und das interne Kontrollsystem werden fortlaufend an geänderte Erfordernisse angepasst und weiterhin jährlich durch den Aufsichtsrat auf seine Wirksamkeit geprüft.

Wesentliche Risiken und Chancen

Die wesentlichen Risiken und Chancen für die Geschäftsentwicklung der Bayerische Gewerbebau AG und ihrer Tochtergesellschaften ergeben sich insbesondere auf vier Feldern: Im Bereich des wirtschaftlichen und marktbezogenen Umfeldes, im Bereich der Immobilien selbst, im Bereich der Finanzierung sowie im betrieblichen und organisatorischen Bereich.

Risiken und Chancen im wirtschaftlichen und marktbezogenen Umfeld

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

Im vergangenen Jahr 2020 waren wir einer stark durch die Corona-Pandemie beeinflussten, rezessiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ausgesetzt. Jedoch waren wir dadurch im abgelaufenen Geschäftsjahr in der Erreichung unserer Unternehmensziele nur wenig betroffen und schätzen auch aktuell die daraus erwachsenden Risiken auf die Vermietungsmärkte wie auf dem Investmentmarkt für unsere Gesellschaft zwar als wahrscheinlich, aber eher von geringer Schadenshöhe an.

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 ein sogenanntes Klumpen-Risiko. Außerdem beobachten wir mit proaktivem Vermietungsmanagement die Entwicklung sehr genau und gehen rechtzeitig auf unsere Mieter zu, um negativen Auswirkungen frühzeitig entgegenzuwirken.

Wie an anderer Stelle ausgeführt, waren die Immobilien-Investmentmärkte im abgelaufenen Jahr unterschiedlich von der Corona-Pandemie betroffen. Unsere Gesellschaft steht zur Erreichung der Unternehmensziele weder auf der Verkaufs- noch auf der Einkaufsseite unter einem zeitlichen Druck, so dass wir in diesem Bereich auch im laufenden Geschäftsjahr eher Chancen als Risiken sehen, da wir von sich bietenden Möglichkeiten Gebrauch machen können.

Auch zukünftig können langfristige Konjunkturertrübungen durch makroökonomische und geopolitische Risiken, wie z.B. Verschärfung von Handelskonflikten oder außenpolitischer Konflikte die Rahmenbedingungen für die Bayerische Gewerbebau AG beeinträchtigen.

Risiken und Chancen im Bereich der Immobilien

Bei den Immobilien geht es weiterhin darum, sicherheitstechnische Anforderungen und kostenpflichtige Auflagen, die den Weiterbetrieb einer Immobilie zum Risiko oder gar unmöglich machen können, konsequent zu begegnen. Dies geschieht nicht nur durch die laufende Verfolgung der gesetzlichen und genehmigungsbedingten Anforderungen durch unsere Dienstleister und externe Sachverständigenprüfungen, sondern auch durch eine laufende

Verbesserung des technischen Niveaus. In diesem Zusammenhang wird auch der bestehende Versicherungsschutz und dessen Angemessenheit für die Bedürfnisse der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften laufend überprüft und bei Bedarf angepasst.

Bei unseren Neubauprojekten, aber auch bei größeren Instandsetzungs- und Modernisierungsvorhaben können sich Risiken über den gesamten Entwicklungszyklus der einzelnen Projekte ergeben. Insbesondere sind hier höhere Baukosten, Projektverzögerungen oder eine geringere Mietnachfrage bei sich ändernden Marktbedingungen zu nennen. Diesen Risiken wird bereits bei der Kalkulation und Investitionsentscheidung und in der Realisierungsphase durch eine laufende enge Projektkontrolle begegnet. Gleichzeitig werden Maßnahmen erarbeitet und getroffen, um Kosteneinsparpotentiale konsequent zu nutzen und zeitnah umzusetzen. Unsere aktuellen Vorhaben laufen zurzeit im Wesentlichen planmäßig sowohl in der Realisierung als auch in der Vermarktung. Größere Risiken sind derzeit nicht zu erkennen.

Insbesondere bei Mieterwechseln werden häufig grundlegende Modernisierungen durchgeführt und Anpassungen an aktuelle Markterfordernisse vorgenommen. Dabei achten wir auch darauf, das Erscheinungsbild der Immobilie einschließlich der Außenanlagen stets zu verbessern. Somit wird gewährleistet, dass die Immobilien nicht nur dem Stand der Technik entsprechen, sondern auch den Anforderungen der Mieter. Da wir hiermit gute Voraussetzungen für die zukünftige Vermietbarkeit schaffen, vermeiden bzw. reduzieren wir nicht nur die Risiken im Bereich der Vermietung, sondern kreieren gleichzeitig entsprechende Chancen, indem wir unsere Position am Markt verbessern.

Für das laufende Geschäftsjahr sehen wir durchaus noch Risiken aus der aktuellen Corona-Pandemie im Vermietungsbereich gegeben. Es bleibt abzuwarten, inwieweit einzelne unserer Mieter von den Auswirkungen des Lockdowns so stark getroffen sind, dass es zu Insolvenzen und in der Folge zu Mietausfällen kommen könnte. Wir sehen diese Risiken im Einzelfall als wahrscheinlich, ihre mögliche Schadenshöhe insgesamt jedoch als gering an.

Risiken und Chancen im Bereich der Finanzierung

Die Finanzierung der Immobilien erfolgt mit Bankkrediten und angemessenem Eigenkapital. Bei der Finanzierung der Immobilien werden aufgrund des günstigen Zinsniveaus zu einem gewissen Teil auch kurzfristige Bankdarlehen abgeschlossen. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht. Bei einer Veränderung der Zinssätze ist eine mittelfristige Absicherung vorgesehen.

Finanzierungsrisiken können sich für die Gesellschaft insbesondere aus einer ungünstigen Zinsentwicklung ergeben. Ein Risiko für mögliche, bedeutendere Zinserhöhungen sehen wir aktuell nicht.

Es ist eher damit zu rechnen, dass die EZB kurz- und mittelfristig ihre expansive Geldpolitik mit einem Leitzins von oder nahe null beibehält. Eine Bestandsgefährdung kann durch mögliche Zinserhöhungen nicht ausgelöst werden. Gerade für die strategische Umschichtung unseres Immobilienportfolios birgt die aktuelle Zinslandschaft Chancen, von denen wir in der Vergangenheit Gebrauch gemacht haben und die wir auch künftig beobachten werden. Chancen ergeben sich dabei auch daraus, dass uns über das erfahrene Finanzierungsmanagement der Dobliger Gruppe jederzeit umfassender Zugang zu einer großen Anzahl an Finanzierungsinstituten offensteht.

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

Betriebliche und organisatorische Risiken

Die Bayerische Gewerbebau AG beschäftigt wie in den Vorjahren außer dem Vorstand kein eigenes Personal, sondern erledigt alle kaufmännischen und technischen Aufgaben über Dienstleistungsverträge mit den Firmen und Fachabteilungen der Dobliger Unternehmensgruppe. Dies bedeutet, dass im Umgang mit Risiken zunächst das dort auf der Fach- und Prozessebene angesiedelte Risikomanagement greift. In einer zweiten Stufe wird die ordnungsgemäße Erfüllung aller übertragenen Aufgaben durch die Erfolgskontrolle und das Risikomanagement der Bayerische Gewerbebau AG begleitet. Hierzu finden unter anderem regelmäßige, mindestens wöchentliche Besprechungen zwischen der kaufmännischen Leitung auf Seiten unseres Dienstleisters und 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.

Gesamtbetrachtung der Risiken und Chancen

Das Risikomanagement der Bayerische Gewerbebau AG und ihrer Tochtergesellschaften erfasst mögliche Risikopositionen, identifiziert Risikoveränderungen und beschreibt geeignete Maßnahmen zur Gegensteuerung. Um ein frühzeitiges Erkennen potenzieller Risiken und ein rechtzeitiges Einleiten geeigneter Gegenmaßnahmen,

aber auch das Erkennen und Ergreifen von Chancen zu ermöglichen, findet ein ständiger enger Wissensaustausch mit allen eingesetzten Fachbereichen auf der Dienstleistungsebene sowie eine vertrauensvolle Abstimmung mit dem Aufsichtsrat statt.

Unter Berücksichtigung aller Einzelrisiken sowie eines möglichen kumulativen Effektes hat die Beurteilung des Gesamtrisikos, dem die Bayerische Gewerbebau AG ausgesetzt ist, derzeit keine den Fortbestand der Gesellschaft und des Konzerns gefährdenden Elemente ergeben. Auf Basis der verfügbaren Informationen und der mittelfristigen Planung sind gegenwärtig und auch für die Zukunft keine die Existenz der Bayerische Gewerbebau AG allein oder des Bayerische Gewerbebau AG - Konzerns insgesamt 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 fortgesetzt. Im Zuge dieser Strategie werden wirtschaftlich interessante Gewerbeimmobilien bzw. Beteiligungen mit Zukunftsperspektive nach einer Investitionsentscheidung jeweils über eigene Tochtergesellschaften erworben.

Für das Jahr 2021 erwarten wir wieder eine stärkere Wirtschaftsdynamik als im abgelaufenen Geschäftsjahr. Auch wenn die Erholung der Wirtschaft nicht ganz so schnell verläuft wie erhofft, so geht z. B. der Sachverständigenrat nach jüngsten Schätzungen ähnlich wie die Bundesregierung in ihrer Jahresprojektion 2021 für das laufende Jahr von einem Wachstum des BIP von 3,1 % (Vorjahr -5,0 %) aus. Wesentliche Voraussetzung für das Eintreten dieser Erwartung sind zügige Erfolge in der Pandemiebekämpfung nicht nur in Deutschland, sondern auch in Europa und weltweit. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes ist die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland noch stark von Einschränkungen und einem zu langsamen Impffortschritt beeinträchtigt.

Aussagen zu den erwarteten Zahlen für das Geschäftsjahr 2021 sind insofern immer noch mit Unsicherheiten über den weiteren Verlauf der Pandemie behaftet. Auf der Basis heutiger Informationen gehen wir bei unseren Mieterlösen von Forderungsausfällen in untergeordneter Größenordnung aus. Insgesamt planen wir für dieses Jahr mit Umsatzerlösen von etwa 29,4 Mio. Euro (Vorjahr 26,5 Mio. Euro). Während sich hierbei die Mieterlöse aus den neu

erworbenen Objekten in Frechen und Berlin bereits ganzjährig niederschlagen, werden Mieterlöse aus dem umgestalteten und neu vermieteten Objekt in Garching erst ab der Jahresmitte wirksam. Einen deutlichen Sprung bei den Mieterlösen erwarten wir nach Fertigstellung des Neubauvorhabens in Köln ab dem Sommer 2023. Wir arbeiten daran, dass die noch fehlenden 15 % der Neubaufflächen bis zu diesem Zeitpunkt trotz der aktuell Corona-bedingten Zurückhaltung auf dem Büro-Mietmarkt vermietet sein werden.

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 auch für das laufende Geschäftsjahr 2021 ein Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm von rund 8,8 Mio. Euro (Vorjahr 5,8 Mio.) geplant.

Alles ist darauf ausgerichtet, den guten Auslastungsgrad bei den Vermietungen in Zukunft zu halten. Mit den aktuellen Erwerben und Neubauprojekten sind die Verkaufserlöse aus der Umschichtung unseres Immobilienbestandes unter Nutzung der § 6b - Rücklagen vollständig wieder neu angelegt.

Im Geschäftsjahr sind glückliche Umstände zusammengekommen, so dass wir ein besonders gutes Ergebnis für 2020 erreichen konnten. Für das Geschäftsjahr 2021 erwarten wir ohne Sondereffekte (Verkäufe, steuerliche Effekte) ein Ergebnis in einer Größenordnung von rund 7 bis 8 Mio. Euro. Ziel ist es, mittel- und langfristig auf nachhaltiger Basis ein gutes Ertragsniveau zu gewährleisten und damit auch die Dividenden zu sichern.

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

D. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

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

Die Schlusserklärung dieses Berichtes lautet wie folgt:

„Nach meiner pflichtgemäßen und gewissenhaften Prüfung der Geschäftsbeziehungen im Geschäftsjahr 2020 der Bayerische Gewerbebau AG mit der Dobliger Beteiligung GmbH, München, und deren verbundenen Unternehmen kann ich für das Geschäftsjahr 2020 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, den 26. April 2021

Der Vorstand

BAYERISCHE GEWERBEBAU AG
GRASBRUNN
KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2020

AKTIVA

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	0,00
Sachanlagen		
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	316.681.608,34	266.935.572,64
Technische Anlagen und Maschinen	0,00	35,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	235.134,93	149.091,13
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	9.239.364,08	6.455.017,85
	326.156.107,35	273.539.716,62
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.341.675,80	1.267.101,72
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	7.000.000,00	7.000.000,00
Beteiligungen	64.971.557,36	141.834.480,41
Wertpapiere des Anlagevermögens	31.200.000,00	0,00
	104.513.233,16	150.101.582,13
	430.669.340,51	423.641.298,75
UMLAUFVERMÖGEN		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	535.453,82	1.140.290,09
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.491.750,73	5.357.953,40
Sonstige Vermögensgegenstände	135.105.698,21	57.498.712,26
	141.132.902,76	63.996.955,75
Guthaben bei Kreditinstituten	3.678.259,67	5.033.130,96
	144.811.162,43	69.030.086,71
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	8.939,60	10.757,72
	575.489.442,54	492.682.143,18

PASSIVA

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	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	212.606.054,00	197.604.220,00
	212.912.829,13	197.910.995,13
Konzernbilanzgewinn	64.776.579,59	67.335.231,40
	304.141.274,02	291.698.091,83
RÜCKSTELLUNGEN		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.911.618,00	3.149.601,00
Steuerrückstellungen	3.566.723,99	2.311.328,65
Sonstige Rückstellungen	12.325.580,00	11.465.420,00
	18.803.921,99	16.926.349,65
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	110.220.030,68	110.827.109,26
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	33.549.584,12	1.947.032,92
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	68.421.440,47	26.144.275,35
Sonstige Verbindlichkeiten	3.750.971,26	1.084.824,17
- davon aus Steuern: EUR 2.372.232,58 (Vorjahr EUR 534.061,16)		
	215.942.026,53	140.003.241,70
PASSIVE LATENTE STEUERN	36.602.220,00	44.054.460,00
	575.489.442,54	492.682.143,18

**KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020**

	2020	2019
	EUR	EUR
Umsatzerlöse	26.454.557,62	27.655.823,38
Sonstige betriebliche Erträge	4.974.147,29	27.488.273,89
Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-17.238.461,03	-16.988.083,17
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-261.954,57	-182.101,18
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-48.666,56	-159.282,10
- davon für Altersversorgung EUR -39.261,86 (Vorjahr EUR -159.282,10)		
Abschreibungen auf Sachanlagen	-5.605.928,49	-5.443.670,92
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.568.417,11	-3.895.766,31
Erträge aus Beteiligungen	8.364.410,28	7.114.784,48
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 3.738.242,12 (Vorjahr EUR 3.773.584,79)		
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	385.000,00	385.000,00
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 385.000,00 (Vorjahr EUR 385.000,00)		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	620.769,31	2.091.693,10
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 79.906,92 (Vorjahr EUR 602.554,20)		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.202.194,12	-2.153.431,88
- davon aus der Aufzinsung der Rückstellungen EUR -101.250,00 (Vorjahr EUR -121.156,00)		
- davon an verbundene Unternehmen EUR -35.987,25 (Vorjahr EUR 0,00)		
Latente Steuern	7.452.240,00	-4.597.060,00
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.915.141,51	-3.955.403,51
Ergebnis nach Steuern	17.410.361,11	27.360.775,78
Konzern-Jahresüberschuss	17.410.361,11	27.360.775,78
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	62.366.218,48	51.974.455,62
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	-15.000.000,00	-12.000.000,00
Konzernbilanzgewinn	64.776.579,59	67.335.231,40

**BAYERISCHE GEWERBEBAU AG
GRASBRUNN**
**ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020**
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 2020 umfasst neben der Bayerische Gewerbebau AG (Mutterunternehmen) insgesamt 14 Tochterunternehmen, die vollkonsolidiert werden und in dem nachfolgenden Beteiligungsspiegel aufgeführt sind.

Erstmals wurde die im Geschäftsjahr 2020 neu gegründete Gesellschaft BG Europaallee GmbH, Grasbrunn, als 100 %-iges Tochterunternehmen der Bayerische Gewerbebau AG, Grasbrunn, in diesen Konzernabschluss einbezogen.

Zwei jeweils im Geschäftsjahr 2019 und 2020 über ein Tochterunternehmen erworbene Beteiligungen wurden zum Erwerbszeitpunkt bzw. werden zum 31. Dezember 2020 nicht als assoziierte Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen, weil faktisch bisher kein maßgeblicher Einfluss auf diese Beteiligungen ausgeübt worden ist.

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.

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 Anteilsverwerbs 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 2020 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 dau-

ender 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 10 Jahren. Im Falle dauernder Wertminderung von Vermögensgegenständen erfolgen außerplanmäßige Abschreibungen, um diese mit dem niedrigeren Wert anzusetzen, der ihnen am Abschlussstichtag beizulegen ist.

Die Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Bei den gehaltenen Beteiligungen an Personengesellschaften erfolgt dies unter Berücksichtigung von Kapitalveränderungen (Kapitalrückzahlungen / Entnahmen oder Kapitalzuführungen / Einlagen).

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

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

Die in der Bilanz ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen werden zum Stichtag gem. § 253 Abs. 2 HGB bewertet und angesetzt. Der Erfüllungsbetrag wird nach versicherungsmathematischen Methoden unter Anwendung des Projected-Unit-Credit-Verfahrens (PUC) ermittelt. Hierzu werden als biometrische Rechnungsgrundlagen die Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2018 G), ein Rentenanpassungstrend von 1,50 %, ein Einkommenssteigerungstrend von 2,25 % sowie ein Rechnungszinssatz von 2,30 % p.a. verwendet. Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB beträgt EUR 147.622,00. 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 1,60 % ermittelt. Das den Verpflichtungen zugrunde liegende Versorgungswerk ist seit 1990 geschlossen.

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

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 368 (Vorjahr TEUR 347) und passive latente Steuerabgrenzungsbeträge von TEUR 36.971 (Vorjahr TEUR 44.402). In Gegenrechnung ergibt sich zum Stichtag ein saldierter passiver Abgrenzungsbetrag von TEUR 36.602, 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 44.054. In der Ergebnisrechnung für das Geschäftsjahr wird der Auflösungsbetrag zum Posten der passiven latenten Steuern gesondert unter dem Posten der Steuern vom Einkommen und Ertrag im Posten Ertrag / Aufwand (-) aus latenten Steuern ausgewiesen. Dieses erfolgt aus Gründen der Klarheit. Der Posten enthält einen Ertrag (TEUR 7.452) 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 im Wesentlichen die Aktivierung des im Geschäftsjahr fertiggestellten Neubaus in Keferloh sowie die Herstellkosten für ein im Bau befindliches Bürogebäude und Parkhaus in Köln. Dazu kommen die durch zwei Tochtergesellschaften mit Nutzen- und Lastenübergang zum 31. Dezember 2020 erworbenen Objekte in Berlin und Frechen. Die Abgänge im Bereich des Sachanlagevermögens sind hauptsächlich auf den Verkauf eines Grundstücks in Markgröningen zurückzuführen.

Die Zugänge im Finanzanlagevermögen beruhen auf einem Beteiligungserwerb über eine Tochtergesellschaft. Die Abgänge in diesem Bereich sind mit der Umgliederung von Beteiligungen in das Umlaufvermögen begründet.

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 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 29, Vorjahr TEUR 253) und sonstige Forderungen. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten keine Beträge (Vorjahr TEUR 217) mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten die zusätzlich im Geschäftsjahr erworbenen Anteile an insgesamt fünf geschlossenen Immobilienfonds (TEUR 92.902; Vorjahr Ausweis im Anlagevermögen TEUR 77.808) sowie ein durch wertmäßig entsprechende Verpfändung von Finanzanlagen besichertes Darlehen (TEUR 37.407, Vorjahr TEUR 49.795) an einen fremden Dritten mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr. In den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Beträge mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr enthalten.

D.3. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten betrifft unverändert zum Vorjahr in voller Höhe einen Umzugskostenzuschuss.

D.4. Grundkapital und genehmigtes Kapital

Das Grundkapital des Mutterunternehmens beträgt EUR 17.880.000,00 und ist eingeteilt in 5.960.000 nennwertlose Stück-

aktien, wovon sich unverändert zum Vorjahr 182.078 Stück im Eigenbesitz der Bayerische Gewerbebau AG befinden. Der Nennwert der eigenen Anteile in Höhe von EUR 546.234,00 wird offen vom Grundkapital abgesetzt. Das Grundkapital ist voll eingezahlt. Die Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien (5.777.922) hat sich im Geschäftsjahr 2020 sowie im Vorjahr nicht geändert.

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

D.5. Gewinnrücklagen

Die gesetzliche Rücklage beträgt unverändert zum Vorjahresstichtag TEUR 307. Aufgrund Beschluss der Hauptversammlung vom 09. Juli 2020 zur Ergebnisverwendung erfolgte eine Zuführung zu den anderen Gewinnrücklagen in Höhe von TEUR 15.000. Mit den Gewinnrücklagen ist ein Betrag in Höhe von TEUR 2.195 für eigene Anteile verrechnet.

D.6. Konzernbilanzgewinn

Der Konzernbilanzgewinn zum 31. Dezember 2020 in Höhe von TEUR 64.777 ergibt sich aus dem Konzernbilanzgewinn des Vorjahres (TEUR 67.335) abzüglich der von der Hauptversammlung beschlossenen Einstellung in andere Gewinnrücklagen (TEUR 15.000) und der beschlossenen Ausschüttung (TEUR 4.969) sowie dem Konzernjahresüberschuss des Geschäftsjahres (TEUR 17.410).

D.7. Rückstellungen

Die Rückstellung für Pensionen betreffen die Verpflichtungen der Gesellschaft gegenüber 142 Anspruchsberechtigten. Die Steuer-rückstellungen berücksichtigen zum Stichtag im Wesentlichen Beträge aus laufenden Ertragsteuern. Im Bereich der sonstigen Rückstellungen wurden alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen berücksichtigt und vorsichtig bewertet. Im Wesentlichen werden Rückstellungen für noch zu erbringende Bau- und Instandhaltungsleistungen im Zusammenhang mit verkauften Kühlhäusern (TEUR 8.800, Vorjahr TEUR 10.352), für ausstehende Rechnungen (TEUR 3.062, Vorjahr TEUR 671) und ungewisse Verbindlichkeiten ausgewiesen.

D.8. Verbindlichkeiten

in TEUR	Gesamtbetrag	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	110.220	20.726	54.780	34.714
Vorjahr	110.828	10.240	68.652	31.936
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	33.548	33.527	21	0
Vorjahr	1.947	1.929	18	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	68.432	68.432	0	0
Vorjahr	26.144	26.144	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	3.753	3.752	0	0
Vorjahr	1.085	1.085	0	0
	215.593	126.437	54.801	34.714
Vorjahr	140.003	39.397	68.670	31.936

Für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von TEUR 106.165 (Vorjahr TEUR 110.828) Grundpfandrechte bestellt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Verbindlichkeiten gegenüber dem Hauptaktionär in Höhe von TEUR 67.420 (Vorjahr TEUR 23.800).

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Steuern (TEUR 2.372, Vorjahr 534 TEUR) sowie aus dem Ankauf von Fondsanteilen (TEUR 648, 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 Sachanlagen sowie dem in der Steuerbilanz gebildeten und angesetzten Sonderposten mit Rücklageanteil (gem. § 6b EStG) von gesamt TEUR 34.181 (Vorjahr TEUR 41.550). Die latenten Steuern aus aktiven Unterschiedsbeträgen (abziehbare temporäre Differenzen) resultieren aus den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sowie den Rückstellungen mit TEUR 368 (Vorjahr TEUR 347).

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 Beibehaltungswahrscheinlichkeits von Sonderposten mit Rücklageanteilen (Änderung des § 298 HGB durch das Transparenz- und Publizitätsgesetz gem. Art. 54 EGHGB; TEUR 1.913, Vorjahr TEUR 1.975).

Aus im Rahmen der Kapitalkonsolidierung aufgedeckten stillen

Reserven auf Grund und Boden des einbezogenen Tochterunternehmens Kühlhaus Nürnberg GmbH ergeben sich nach § 306 HGB passive latente Steuern unverändert zum Vorjahr in Höhe von 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 26.455, Vorjahr TEUR 27.656) wurden aus der Vermietung der Kühlhäuser und der weiteren Immobilien erzielt. Die Umsatzerlöse werden ausschließlich im Inland erzielt. Der Rückgang im Bereich der Umsatzerlöse hängt im Wesentlichen mit dem Verkauf der Berliner Kühlhäuser im Geschäftsjahr 2019 zusammen. Hier machte sich der Wegfall der Mieterträge im abgelaufenen Geschäftsjahr erstmalig vollständig bemerkbar. Bei einem anderen Objekt wurde im Zusammenhang mit einer Mietvertragsverlängerung einem Mieter eine mietfreie Zeit gewährt, dies führte für das abgelaufene Geschäftsjahr ebenfalls zu einem Rückgang der Mieterlöse.

Positive Entwicklungen waren bei der BG Immo GmbH (TEUR 4.891, Vorjahr 4.712), BG Europark GmbH & Co. KG (TEUR 1.927, Vorjahr TEUR 1.662) und BG Alvearium GmbH & Co. KG (TEUR 4.995, Vorjahr TEUR 4.625) aufgrund von Mieterhöhungen und weiterer Reduzierung der Leerstände zu verzeichnen.

E.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen die Erlöse aus der Weiterberechnung der Kosten im Zusammenhang mit dem Rückbau des Kühlhauses auf dem im Geschäftsjahr an die Stadt Hamburg zurückgegebenen Erbbaurechtsgrundstück (TEUR 3.070). Weiterhin ist in dieser Position der Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 289, Vorjahr TEUR 314) enthalten. Dazu wird hier der Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf eines Grundstücks in Markgröningen ausgewiesen (TEUR 768).

Weiterhin enthalten sind Erträge aus Versicherungs- und anderen Entschädigungen (TEUR 141, Vorjahr TEUR 133) und aperiodische Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 505, Vorjahr TEUR 493).

E.3. Materialaufwand

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen sind um TEUR 250 auf TEUR 17.238 gestiegen. Sie enthalten Aufwendungen für Instandhaltung, Umbauten für Mieter und Reparaturen, Betriebskosten, Erbbauzinsen, Grundsteuer und Versicherungsprämien. Ausgewiesen sind hier ebenfalls die Aufwendungen aus den Weiterberechnungen der Position der sonstigen betrieblichen Erträge. Die Betriebskosten (TEUR 8.328, Vorjahr TEUR 9.662) und die Instandhaltungsaufwendungen (TEUR 5.845, Vorjahr TEUR 6.859) sind hingegen auch im Zusammenhang mit dem oben genannten Verkauf der Berliner Kühlhäuser deutlich gesunken.

E.4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten Aufwendungen, die nach den gesetzlichen Vorschriften nicht unter anderen Posten auszuweisen sind, darunter Forderungsabschreibungen (TEUR 328, Vorjahr TEUR 10), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 237, Vorjahr TEUR 371), einen Betrag aus der Zuführung zu den sonstigen Rückstellungen (TEUR 260) sowie einen Aufwand in Höhe von TEUR 117 aufgrund von Anlagenabgängen.

E.5. Erträge aus Beteiligungen

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

E.6. Zinsergebnis

Die Zinserträge resultieren überwiegend aus der Gewährung eines Darlehens an einen fremden Dritten (TEUR 512, Vorjahr TEUR 1.998).

Die Zinsaufwendungen betreffen im Wesentlichen Zinsen für Bankdarlehen (TEUR 1.936, Vorjahr TEUR 2.002) sowie mit TEUR 81 (Vorjahr TEUR 101) Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung.

E.7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag Ertrag / Aufwand aus latenten Steuern

Der Posten enthält im Wesentlichen den Ertragsteueraufwand für das Geschäftsjahr 2020.

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 -525 (Vorjahr TEUR 5.033) 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 2020 TEUR 277.689 (Vorjahr TEUR 265.246).

F.3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aufgrund von Erbbauzinsverpflichtungen in Höhe von TEUR 89 im Geschäftsjahr 2021. Für die Geschäftsjahre 2022 und 2023 wird, ohne Berücksichtigung der Indexierung, mit Verpflichtungen in Höhe von jährlich TEUR 89 gerechnet. Für die Gesamtlaufzeit der Erbbaurechtsverträge wird nach heutigem Stand ein Betrag von TEUR 2.919 (Vorjahr TEUR 3.007) anfallen. Ferner bestehen Verpflichtungen aufgrund der Anmietung von Grundstücksflächen bis zum

31. Dezember 2023 von jährlich TEUR 14.

Des Weiteren besteht zum Stichtag ein Bestellobligo für Investitionen in Höhe von TEUR 49.689 (Vorjahr TEUR 1.796). Die Finanzierung der Investitionen in die Baumaßnahmen soll durch zur Verfügung stehende Eigenmittel und noch abzuschließende Fremdfinanzierungen erfolgen.

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

F.4. Ergebnisverwendung

Im Jahr 2020 wurden gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Juli 2020 aus dem Bilanzgewinn der Bayerische Gewerbebau AG für das Geschäftsjahr 2019 insgesamt TEUR 4.969 ausgeschüttet. Dies entspricht einer Dividende von EUR 0,86 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 2020 eine Dividende in Höhe von EUR 0,88 je Aktie (insgesamt TEUR 5.085) auszuschütten, TEUR 10.000 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 2020 war Herr Dr. Wolfgang Kasper.

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

F.6. Bezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Vorstandes betragen im Geschäftsjahr TEUR 120. Die Gesamtvergütung des Aufsichtsrats betrug TEUR 42. An frühere Vorstandsmitglieder oder deren Hinterbliebene wurden TEUR 88 an Pensionen gezahlt. Ferner sind Rückstellungen für laufende Pensionen für frühere Vorstandsmitglieder in Höhe von TEUR 693 gebildet.

F.7. Zahl der Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr wurde durchschnittlich ein Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr 0).

F.8. Honorar des Abschlussprüfers

Die Honorare für Abschlussprüfungsleistungen für das Berichtsjahr (Prüfung des Konzernabschlusses und Prüfung des Einzelabschlusses des Mutterunternehmens) betragen insgesamt TEUR 45.

F.9. Konzernverhältnisse / Konzernabschluss

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

F.10. Nachtragsbericht

Die Gesellschaft hat am 13. April 2021 drei notarielle Kaufangebote für den Erwerb von Anteilen an einer Immobilienverwaltungsgesellschaft abgeschlossen. Die Ankaufverpflichtungen sind jeweils befristet bis zum Ablauf des 12. April 2026 und belaufen sich insgesamt auf den Betrag von TEUR 9.879.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, sind nicht zu verzeichnen. Die Gesellschaft vermietet und verwaltet die von ihr gehaltenen Immobilien. Bedeutende Auswirkungen aufgrund der seit Beginn des zweiten Quartals 2020 sich verändernden allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der Ausnahmesituation infolge der Coronavirus-Pandemie (Covid-19) waren im Berichtsjahr und sind bisher in 2021 nicht zu verzeichnen und werden auch nicht erwartet. Die Vermietungstätigkeit sowie die für die Immobilienverwaltung vorzunehmenden Maßnahmen erfolgen mit gegenwärtigem Stand planmäßig und geordnet.

Grasbrunn, den 26. April 2021

Der Vorstand

Angaben und Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31. Dezember 2020

Name, Sitz	Anteil in %	Nennkapital bzw. feste Einlage TEUR
Verbundene Unternehmen		
In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen, deren Anteile das Mutterunternehmen unmittelbar hält		
BG Alvearium GmbH & Co. KG, Grasbrunn	100,0	1.000
BG Beteiligung GmbH, Grasbrunn	100,0	100
BG Europaallee GmbH, Grasbrunn	100,0	1.000
BG Europark GmbH & Co. KG, Grasbrunn	100,0	500
BG Gelsenkirchen GmbH, Grasbrunn	100,0	1.000
BG Neues Ufer GmbH GmbH, Grasbrunn	100,0 ¹⁾	1.500
BG Heppenheim Grundstücks GmbH, Grasbrunn	100,0	1.000
BG Immo GmbH, Grasbrunn	100,0	500
BG Lilienthalallee GmbH, Grasbrunn	100,0	1.000
BG Oktavian GmbH, Grasbrunn	100,0	500
BG Tamm GmbH, Grasbrunn	100,0	500
BG Verwaltung GmbH, Grasbrunn	100,0	26
Garching Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Grasbrunn	100,0	26
Kühlhaus Nürnberg GmbH, Grasbrunn	100,0	2.301

Nicht in den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen, deren Anteile das Mutterunternehmen mittelbar hält

SINAT GmbH & Co. Objekt Böblingen KG, München	90,0 ²⁾	25
Tiefkühlhaus Großmarkt München GbR (TGM), München	26,0 ³⁾	511

Ergänzende Angaben

¹⁾ Vormals: BG Hamburg Tiefkühlhaus GmbH

²⁾ An der Gesellschaft sind atypisch stille Gesellschafter beteiligt, die Einlagen in Höhe von TEUR 223 geleistet haben. Die BG Verwaltung GmbH hält einen Anteil von 95,1 % an den von den stillen Gesellschaftern erbrachten Einlagen.

³⁾ Anteilsquote, die die BG Verwaltung GmbH hält.

Entwicklung des Konzernanlagevermögens im Geschäftsjahr 2020

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Aufgelaufene Abschreibungen				Nettobuchwert	
	1. Jan. 2020 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchung EUR	31. Dez. 2020 EUR	1. Jan. 2020 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31. Dez. 2020 EUR	31. Dez. 2020 EUR	31. Dez. 2019 EUR
SACHANLAGEN											
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	327.379.517,79	50.129.347,27	1.055.436,19	6.228.227,75	382.681.656,62	60.443.945,15	5.556.103,13	0,00	66.000.048,28	316.681.608,34	266.935.572,64
Technische Anlagen und Maschinen	41.494,53	0,00	0,00	0,00	41.494,53	41.459,53	35,00	0,00	41.494,53	0,00	35,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	456.185,90	154.557,16	39.937,95	0,00	570.805,11	307.094,77	49.790,36	21.214,95	335.670,18	235.134,93	149.091,13
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	6.455.017,85	9.129.984,50	117.410,52	-6.228.227,75	9.239.364,08	0,00	0,00	0,00	0,00	9.239.364,08	6.455.017,85
	334.332.216,07	59.413.888,93	1.212.784,66	0,00	392.533.320,34	60.792.499,45	5.605.928,49	21.214,95	66.377.212,99	326.156.107,35	273.539.716,62
FINANZANLAGEN											
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.267.101,72	74.574,08	0,00	0,00	1.341.675,80	0,00	0,00	0,00	0,00	1.341.675,80	1.267.101,72
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	141.834.480,41	945.000,00	77.807.923,05	0,00	64.971.557,36	0,00	0,00	0,00	0,00	64.971.557,36	141.834.480,41
Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	31.200.000,00	0,00	0,00	31.200.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.200.000,00	0,00
	150.101.582,13	32.219.574,08	77.807.923,05	0,00	104.513.233,16	0,00	0,00	0,00	0,00	104.513.233,16	150.101.582,13
	484.434.352,20	91.633.463,01	79.020.707,71	0,00	497.047.107,50	60.793.053,45	5.605.928,49	21.214,95	66.377.766,99	430.669.340,51	423.641.298,75

Konzern - Kapitalflussrechnung

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Konzern - Periodenergebnis	17.410	27.361
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.723	5.444
+ / - Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	295	-4.552
+ / - Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	388	4.789
- / + Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	8.873	60.275
+ / - Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	41.745	25.992
- / + Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-768	-26.270
+ / - Zinsaufwendungen / Zinserträge	1.581	62
- Sonstige Beteiligungserträge	-7.355	-6.528
+ / - Ertragsteueraufwand / -ertrag	-4.537	3.955
- / + Ertragssteuerzahlungen	-2.143	-4.636
= Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	61.214	85.891
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.842	30.597
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	3.222
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-24.611	-9.281
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-32.145	-96.633
+ Erhaltene Zinsen	42	283
= Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-54.872	-71.812
- Dividendenausschüttung	-4.969	-4.796
- Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-4.811	-3.889
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	0	0
- gezahlte Zinsen	-2.121	-2.052
= Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-11.901	-10.737
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-5.559	3.342
+ Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	5.033	1.691
= Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	-525	5.033
Davon frei verfügbarer Finanzmittelbestand		5.033

Konzern - Eigenkapitalpiegel

	31.12.2018 / 1.01.2019	Aus- schüttung	Einstellung in Gewinn- rücklagen	Konzern- Jahres- überschuss	31.12.2019
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	185.913	0	12.000	0	197.911
Bilanzgewinn	56.770	(4.796)	(12.000)	27.361	67.335
Eigenkapital	269.133	(4.796)	0	27.361	291.698

	31.12.2019 / 1.01.2020	Aus- schüttung	Einstellung in Gewinn- rücklagen	Konzern- Jahres- überschuss	31.12.2020
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	197.911	0	15.000	0	212.913
Bilanzgewinn	67.335	(4.969)	(15.000)	17.410	64.777
Eigenkapital	291.698	(4.969)	0	17.410	304.141

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 31.12.2020, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 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 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 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 31.12.2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 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.

Verantwortung des Vorstands und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Der Vorstand 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 Vorstand verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses ist der Vorstand 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 Vorstand 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 Vorstand 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem Vorstand angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem Vorstand dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem Vorstand 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 auf-

werfen 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses 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, Überwachung 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 vom Vorstand dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem Vorstand 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, den 27. April 2021

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Prof. Dr. Bömelburg
Wirtschaftsprüfer

Danesitz
Wirtschaftsprüfer



Verwaltungsgebäude
in Frechen bei Köln, Europaallee

Vorschlag über die Gewinnverwendung aufgrund des Jahresabschlusses 2020 der Bayerische Gewerbebau AG

Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen,
den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 von
wie folgt zu verwenden:

EUR 20.318.930,99

- | | |
|---|-------------------|
| 1. Ausschüttung einer Dividende von
EUR 0,88 je dividendenberechtigter Stückaktie
(5.777.922 dividendenberechtigte Stückaktien) | EUR 5.084.571,36 |
| 2. Einstellung in andere Gewinnrücklagen | EUR 10.000.000,00 |
| 3. Vortrag auf neue Rechnung | EUR 5.234.359,63 |

Der Gewinnverwendungsvorschlag berücksichtigt die von der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar gehaltenen 182.078 Stück eigenen Aktien (Stand: 31. März 2021), 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 0,88 je dividendenberechtigter Stückaktie der Hauptversammlung ein entsprechend angepasster Beschlussvorschlag über die Gewinnverwendung unterbreitet werden.

Die Dividende ist am dritten Werktag nach der ordentlichen Hauptversammlung 2021 zahlbar.

Grasbrunn, 26. April 2021

Dr. Wolfgang Kasper
Vorstand



*Büro- und Gewerbepark Lilienthalallee
München*

Design:
DIEGO Communications, München

Druck:
Fuchs Druck, Miesbach