



BAYERISCHE GEWERBEBAU AG

GRASBRUNN

Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2021
und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2021

BAYERISCHE GEWERBEBAU AKTIENGESELLSCHAFT

GRASBRUNN

KONZERNBILANZ ZUM 31. Dezember 2021

	31. Dez. 2021 EUR	31. Dez. 2020 EUR	31. Dez. 2020 EUR
A K T I V A			
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	310.142.399,89	316.681.608,34	
Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	202.323,48	235.134,93	
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	70.520.445,90	9.239.364,08	
	380.865.169,27	326.156.107,35	
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.393.925,63	1.341.675,80	
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	7.000.000,00	7.000.000,00	
Anteile an assoziierten Unternehmen	96.306.641,90	0,00	
Beteiligungen	0,00	64.971.557,36	
Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	31.200.000,00	
	104.700.567,53	104.513.233,16	
	485.565.736,80	430.669.340,51	
UMLAUFVERMÖGEN			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	726.126,91	535.453,82	
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.966.935,37	5.491.750,73	
Sonstige Vermögensgegenstände	126.849.063,17	135.105.698,21	
	133.542.125,45	141.132.902,76	
Guthaben bei Kreditinstituten	2.683.088,39	3.678.259,67	
	136.225.213,84	144.811.162,43	
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	7.121,48	8.939,60	
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	189.367.088,66	110.220.030,68	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	948.454,97	33.549.584,12	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	64.599.322,69	68.421.440,47	
Sonstige Verbindlichkeiten	1.010.137,06	3.750.971,26	
- davon aus Steuern: EUR 4.730,31 (Vorjahr EUR 2.372.232,58)			
	255.945.003,38	215.942.026,53	
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	77.033,42	0,00	
PASSIVE LATENTE STEUERN	36.786.380,00	36.602.220,00	
	621.798.072,12	575.489.442,54	
P A S S I V A			
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	222.606.054,00	212.606.054,00	
	222.912.829,13	212.912.829,13	
Konzernbilanzgewinn	63.124.618,45	64.776.579,59	
	312.489.312,86	304.141.274,02	
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.799.641,00	2.911.618,00	
Steuerrückstellungen	3.950.178,31	3.666.723,99	
Sonstige Rückstellungen	9.750.525,13	12.325.680,00	
	16.500.344,44	18.803.921,99	

BAYERISCHE GEWERBEBAU AKTIENGESELLSCHAFT

GRASBRUNN

KONZERN - GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

	2021 EUR	2020 EUR
	<hr/>	<hr/>
Umsatzerlöse	30.685.538,15	26.454.557,62
Sonstige betriebliche Erträge	1.841.315,80	4.974.147,29
Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-15.851.929,14	-17.238.461,03
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-230.565,22	-261.954,57
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-156.755,88	-48.666,56
- davon für Altersversorgung EUR -152.444,61 (Vorjahr EUR -39.261,86)		
Abschreibungen auf Sachanlagen	-6.832.374,44	-5.605.928,49
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.916.724,66	-2.568.417,11
Erträge aus Beteiligungen	12.317.102,41	8.364.410,28
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 3.588.531,76 (Vorjahr EUR 3.738.242,12)		
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-631.100,18	0,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	105.000,00	385.000,00
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 105.000,00 (Vorjahr EUR 385.000,00)		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	333.928,94	620.769,31
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 23.332,69 (Vorjahr EUR 79.906,92)		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.828.060,63	-2.202.194,12
- davon aus der Aufzinsung der Rückstellungen EUR -64.756,00 (Vorjahr EUR -101.250,00)		
- davon an verbundene Unternehmen EUR -282.003,61 (Vorjahr EUR -35.987,25)		
Latente Steuern	-184.160,00	7.452.240,00
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.218.604,93	-2.915.141,51
<u>Ergebnis nach Steuern</u>	<hr/> 13.432.610,22	<hr/> 17.410.361,11
<u>Konzern-Jahresüberschuss</u>	<hr/> 13.432.610,22	<hr/> 17.410.361,11
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	59.692.008,23	62.366.218,48
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	-10.000.000,00	-15.000.000,00
<u>Konzernbilanzgewinn</u>	<hr/> 63.124.618,45	<hr/> 64.776.579,59

BAYERISCHE GEWERBEBAU AG

GRASBRUNN

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

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 2021 umfasst neben der Bayerische Gewerbebau AG (Mutterunternehmen) insgesamt 13 Tochterunternehmen, die vollkonsolidiert werden und in dem nachfolgenden Beteiligungsspiegel aufgeführt sind.

Das Tochterunternehmen Kühlhaus Nürnberg GmbH, Grasbrunn, wurde im Vorjahr vollkonsolidiert. Aufgrund der Verschmelzung des Tochterunternehmens auf die Bayerische Gewerbebau AG, Grasbrunn, scheidet dieses aus dem Konsolidierungskreis aus.

Zwei jeweils in den Geschäftsjahren 2019 und 2020 über Tochterunternehmen erworbene Beteiligungen werden zum 01. Januar 2021 erstmalig als assoziierte Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen. Die Beteiligungen an assoziierten Unternehmen werden unter Anwendung der Equity-Methode bilanziert. Der Ansatz der Erstkonsolidierung erfolgt zu Anschaffungskosten. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Buchwert und dem anteiligen Eigenkapital beträgt insgesamt TEUR 81.883. In diesem Betrag ist neben den stillen Reserven ein Firmenwert in Höhe von TEUR 19.369 sowie ein passiver Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 1.711 enthalten.

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 Anteilserwerbs durch das Mutterunternehmen und in den Geschäftsjahren vor dem 1. Januar 2010 im Konzernabschluss und damit vor Inkrafttreten der durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz geänderten Regelungen des HGB einbezogen waren, erfolgt die Kapitalkonsolidierung gem. § 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB (a.F.)

unverändert in Fortschreibung und Fortführung der Buchwertmethode. Dabei erfolgt die Verrechnung mit dem Eigenkapital auf der Grundlage der Wertansätze zum Zeitpunkt der jeweiligen erstmaligen Einbeziehung der Tochterunternehmen in den Konzernabschluss.

Die Schuldenkonsolidierung erfolgt nach § 303 Abs. 1 HGB durch Eliminierung der Forderungen mit den entsprechenden Verbindlichkeiten zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen. Eine Zwischengewinneliminierung gemäß § 304 Abs. 1 HGB auf konzerninterne Transaktionen war im Geschäftsjahr 2021 nicht notwendig.

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

C. Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. 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 % sowie ein Rechnungszinssatz von 1,87 % p.a. verwendet. Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB beträgt EUR 103.341,00. 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 1,35 % ermittelt. Das den Verpflichtungen zugrunde liegende Versorgungswerk ist seit 1990 geschlossen.

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

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

Aus unterschiedlichen handelsrechtlichen zu steuerlichen Wertansätzen ergibt sich zum Stichtag gem. § 274 HGB ein passiver Unterschiedsbetrag (zu versteuernde temporäre Differenz) für den Posten des Sachanlagevermögens sowie für den in der Steuerbilanz gebildeten und angesetzten Sonderposten mit Rücklageanteil (gem. § 6b EStG). Des Weiteren ergeben sich aktive Unterschiedsbeträge (abziehbare temporäre Differenzen) im Wesentlichen für den Posten der Pensions- und sonstigen Rückstellungen. Im Falle ausschließlich ermittelter und saldierter aktiver Steuerabgrenzungsbeträge auf Ebene der Einzelabschlüsse bei in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen wurde regelmäßig das Wahlrecht gem. § 274 Abs. 1 S. 2 HGB in Anspruch genommen und keine aktiven latenten Steuerabgrenzungsbeträge angesetzt. Der für die Ermittlung zugrunde gelegte Ertragssteuersatz (für Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag, Gewerbesteuer) beträgt rund 26 Prozent. Zum Stichtag ergeben sich ermittelte aktive Steuerabgrenzungsbeträge von TEUR 403 (Vorjahr TEUR 368) und passive latente Steuerabgrenzungsbeträge von TEUR 37.189 (Vorjahr TEUR 36.971). In Gegenrechnung ergibt sich zum Stichtag ein saldierter passiver Abgrenzungsbetrag von TEUR 36.786, 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 36.602. 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 Aufwand (TEUR 184) 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 nachträgliche Herstellungskosten des im Vorjahr fertiggestellten Neubaus in Keferloh, die Herstellkosten für ein im Bau befindliches Bürogebäude

und Parkhaus in Köln sowie Umbaumaßnahmen in insgesamt fünf Objekten und den Neubau einer Halle in Gelsenkirchen und Kassel.

In dem Posten Beteiligungen an assoziierten Unternehmen sind zum Stichtag Anschaffungskosten für den Erwerb von Aktien an einem Unternehmen in Höhe von TEUR 31.966 enthalten. Der aus dem Börsenkurs abgeleitete Wert dieses Bestandes an den Aktien des Unternehmens beträgt zum Stichtag rund TEUR 24.527. Die schwächere Börsenkursentwicklung aufgrund der momentanen wirtschaftlichen Gesamtentwicklung wird als nicht auf Dauer gesehen, es erfolgte daher keine Wertberichtigung der Ansätze.

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 123, Vorjahr TEUR 29) und sonstige Forderungen. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten keine Beträge (Vorjahr TEUR 0) mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten die zusätzlich im Geschäftsjahr und in Vorjahren erworbenen Anteile an insgesamt fünf geschlossenen Immobilienfonds (TEUR 93.767; Vorjahr TEUR 92.902) sowie ein durch wertmäßig entsprechende Verpfändung von Finanzanlagen besichertes Darlehen (TEUR 27.728, Vorjahr TEUR 37.407) 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 Stückaktien, wovon sich unverändert zum Vorjahr 182.078 Stück im Eigenbesitz der Bayerische Gewerbebau AG befinden. Der Nennwert der eigenen Anteile in Höhe von EUR 546.234,00 wird offen vom Grundkapital abgesetzt. Das Grundkapital ist voll eingezahlt. Die Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien (5.777.922) hat sich im Geschäftsjahr 2021 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 01. Juli 2021 zur Ergebnisverwendung erfolgte eine Zuführung zu den anderen Gewinnrücklagen in Höhe von TEUR 10.000. Mit den Gewinnrücklagen ist ein Betrag in Höhe von TEUR 2.195 für eigene Anteile verrechnet.

D.6. Konzernbilanzgewinn

Der Konzernbilanzgewinn zum 31. Dezember 2021 in Höhe von TEUR 63.125 ergibt sich aus dem Konzernbilanzgewinn des Vorjahres (TEUR 64.777) abzüglich der von der Hauptversammlung beschlossenen Einstellung in andere Gewinnrücklagen (TEUR 10.000) und der beschlossenen Ausschüttung (TEUR 5.085) sowie dem Konzernjahresüberschuss des Geschäftsjahres (TEUR 13.433).

D.7. Rückstellungen

Die Rückstellung für Pensionen betreffen die Verpflichtungen der Gesellschaft gegenüber 136 Anspruchsberechtigten. Die Steuerrückstellungen berücksichtigen zum Stichtag im Wesentlichen Beträge aus laufenden Ertragsteuern. Im Bereich der sonstigen Rückstellungen wurden alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen berücksichtigt und vorsichtig bewertet. Im Wesentlichen werden Rückstellungen für noch zu erbringende Bau- und Instandhaltungsleistungen im Zusammenhang mit verkauften Kühlhäusern (TEUR 7.655, Vorjahr TEUR 8.800), für ausstehende Rechnungen (TEUR 1.544, Vorjahr TEUR 3.062) 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	189.387	51.058	70.403	67.926
Vorjahr	110.220	20.726	54.780	34.714
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	948	934	14	0
Vorjahr	33.548	33.527	21	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	64.599	64.599	0	0
Vorjahr	68.432	68.432	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	1.040	1.040	0	0
Vorjahr	3.753	3.752	0	0
	255.974	117.631	70.417	67.926
Vorjahr	215.953	126.437	54.801	34.714

Für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von TEUR 188.339 (Vorjahr TEUR 106.165) Grundpfandrechte bestellt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Verbindlichkeiten gegenüber dem Hauptaktionär in Höhe von TEUR 63.193 (Vorjahr TEUR 67.501).

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus der Tilgungsabgrenzung TEUR 640 (Vorjahr TEUR 566) sowie aus dem Ankauf von Fondsanteilen (TEUR 290, Vorjahr TEUR 648).

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 34.462 (Vorjahr TEUR 34.181). Die latenten Steuern aus aktiven Unterschiedsbeträgen (abziehbare temporäre Differenzen) resultieren aus den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sowie den Rückstellungen mit TEUR 403 (Vorjahr TEUR 368).

Passive latente Steuern nach § 274 HGB ergeben sich ferner aus unterschiedlichen handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen und deren Folgebewertung für Grundstücke und Gebäude beim Mutterunternehmen aufgrund Wegfall des Beibehaltungswahlrechts von Sonderposten mit Rücklageanteilen (Änderung des § 298 HGB durch das Transparenz- und Publizitätsgesetz gem. Art. 54 EGHGB; TEUR 1.851, Vorjahr TEUR 1.913).

Aus im Rahmen der Kapitalkonsolidierung aufgedeckten stillen Reserven auf Grund und Boden des einbezogenen Tochterunternehmens Kühlhaus Nürnberg GmbH ergaben sich aus den Vorjahren nach § 306 HGB passive latente Steuern in Höhe von TEUR 877. Aufgrund der erfolgten Verschmelzung und der Entkonsolidierung der Tochtergesellschaft werden diese im Geschäftsjahr mit einem Betrag in Höhe von TEUR 877 beim Mutterunternehmen fortgeführt.

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 30.686, Vorjahr TEUR 26.455) resultieren aus der Vermietung der Immobilien des Konzerns. Die deutliche Umsatzsteigerung ist zum einem auf die nach einem umfassenden Umbau erfolgte Neuvermietung des Objektes in Garching, zum anderen auf die im Geschäftsjahr erstmalig enthaltenen Mieterträge der zum 31. Dezember 2020 erworbenen Objekte in Berlin und Frechen zurückzuführen. Positive Entwicklungen waren bei der BG Immo GmbH (TEUR 5.202 Vorjahr 4.891) und BG Alvearium GmbH & Co. KG (TEUR 5.172, Vorjahr TEUR 4.995) aufgrund von Mieterhöhungen und weiterer Reduzierung der Leerstände zu verzeichnen.

E.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten die Erlöse aus der Entschädigungszahlung im Zusammenhang mit dem im Vorjahr an die Stadt Hamburg zurückgegebenen Erbbaurechtsgrundstück (TEUR 200). Weiterhin ist in dieser Position der Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 189, Vorjahr TEUR 289) enthalten. Dazu wird hier der Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf eines Grundstücks in Dissen ausgewiesen (TEUR 1.180). Ebenfalls enthalten sind Erträge aus Versicherungs- und andere Entschädigungen (TEUR 176, Vorjahr TEUR 141).

E.3. Materialaufwand

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen sind um TEUR 1.387 auf TEUR 15.852 gesunken. Sie enthalten Aufwendungen für Instandhaltung, Umbauten für Mieter und Reparaturen, Betriebskosten, Erbbauzinsen, Grundsteuer und Versicherungsprämien. Die Betriebskosten (TEUR 8.142, Vorjahr TEUR 8.328) lagen geringfügig unter dem Vorjahresniveau. Die Instandhaltungsaufwendungen (TEUR 7.083, Vorjahr TEUR 5.845) sind hingegen im Zusammenhang mit umfangreichen Umbaumaßnahmen deutlich gestiegen.

E.4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten Aufwendungen, die nach den gesetzlichen Vorschriften nicht unter anderen Posten auszuweisen sind, darunter Verwaltungskostenumlagen (TEUR 1.045, Vorjahr TEUR 961), Nebenkosten des Geldverkehrs (TEUR 232, Vorjahr TEUR 22) und Rechts- und Beratungskosten (TEUR 216, Vorjahr TEUR 237).

E.5. Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen betreffen die nicht konsolidierten verbundenen Unternehmen Tiefkühlhaus Großmarkt München GbR, München, und SINAT GmbH & Co. Objekt Böblingen KG, München. Weitere Erträge entfallen auf die über eine Tochtergesellschaft gehaltenen Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds sowie die über eine Tochtergesellschaft gehaltene Beteiligung an einer Immobilienverwaltungsgesellschaft. Im Geschäftsjahr erfolgte eine Sonderausschüttung aufgrund von Verkäufen aus einer der gehaltenen Immobilienfondsbeteiligungen. 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 296, Vorjahr TEUR 512).

Die Zinsaufwendungen betreffen im Wesentlichen Zinsen für Bankdarlehen (TEUR 2.230, Vorjahr TEUR 1.936) sowie mit TEUR 65 (Vorjahr TEUR 81) 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 2021.

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

F. Sonstige Angaben

F.1. Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung erläutert die Konzernzahlungsströme getrennt nach Mittelzuflüssen und -abflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit, aus der Investitionstätigkeit und aus der Finanzierungstätigkeit. Der in der Kapitalflussrechnung ausgewiesene Finanzmittelbestand in Höhe von TEUR 2.683 (Vorjahr TEUR -525) 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 2021 TEUR 286.038 (Vorjahr TEUR 277.689).

F.3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aufgrund von Erbbauzinsverpflichtungen in Höhe von TEUR 89 im Geschäftsjahr 2022. Für die Geschäftsjahre 2023 und 2024 wird, ohne Berücksichtigung der Indexierung, mit Verpflichtungen in Höhe von jährlich TEUR 89 und TEUR 30 gerechnet. Für die Gesamtlaufzeit der Erbbaurechtsverträge wird nach heutigem Stand ein Betrag von TEUR 2.830 (Vorjahr TEUR 2.919) anfallen. Ferner bestehen Verpflichtungen aufgrund der Anmietung von Grundstücksflächen bis zum 31. Dezember 2023 von jährlich TEUR 14. Zum Stichtag bestanden weiterhin sonstige finanzielle Verpflichtungen aus der Verpflichtung zum Kauf von GmbH-Geschäftsanteilen in Höhe von TEUR 45.417. Die Verpflichtungen haben eine Laufzeit von ein bis fünf Jahren mit einem Betrag in Höhe von TEUR 36.349 und von über fünf Jahren mit einem Betrag in Höhe von 9.068 TEUR.

Des Weiteren besteht zum Stichtag ein Bestellobligo für Investitionen in Höhe von TEUR 11.549 (Vorjahr TEUR 49.689). 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 2021 wurden gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juli 2021 aus dem Bilanzgewinn der Bayerische Gewerbebau AG für das Geschäftsjahr 2020 insgesamt TEUR 5.085 ausgeschüttet. Dies entspricht einer Dividende von EUR 0,88 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 2021 eine Dividende in Höhe von EUR 0,91 je Aktie (insgesamt TEUR 5.258) auszuschütten, TEUR 2.500 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 2021 war Herr Dr. Wolfgang Kasper.

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr Herr Thies Eggert (Vorsitzender), Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, Herr Dr. Theodor Waigel (stv. Vorsitzender), Rechtsanwalt, und Frau Sabine Dobltinger, 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 87 an Pensionen gezahlt. Ferner sind Rückstellungen für laufende Pensionen für frühere Vorstandsmitglieder in Höhe von TEUR 662 gebildet.

F.7. Zahl der Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr wurde kein Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr: 1).

F.8. Honorar des Abschlussprüfers

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

F.9. Konzernverhältnisse / Konzernabschluss

Die Bayerische Gewerbebau AG ist ein Tochterunternehmen der Dobltinger Beteiligung GmbH, München. Der freiwillig aufgestellte Konzernabschluss der Bayerische Gewerbebau AG wird als Teilkonzernabschluss in den Konzernabschluss der Dobltinger Beteiligung GmbH einbezogen. Die Dobltinger 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 BG Oktavian GmbH hat am 01. April 2022 einen notariellen Kaufvertrag für den Erwerb weiterer GmbH-Geschäftsanteile an der Roman Mayr-Haus Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH abgeschlossen. Der Kaufpreis beträgt TEUR 4.950.

Die nationale wirtschaftliche Lage wird durch die noch bestehenden Folgen der Coronavirus Pandemie, jedoch zunehmend durch den am 24. Februar 2022 begonnenen Krieg Russlands gegen die Ukraine bestimmt. Die Auswirkungen dieses Krieges und die damit verursachten Belastungen für die Entwicklung der Wirtschaft sind gegenwärtig aber noch nicht hinreichend sicher absehbar. Die künftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft könnte dadurch negativ beeinflusst werden. Dies begründet sich im Wesentlichen durch den nicht planmäßigen Fortschritt von Bau- und Investitionsmaßnahmen sowie deren Kosten, durch eine nicht erwartete negative Entwicklung im Bereich der Vermietung oder durch nachteilige Änderungen auf den Kapitalmärkten und für die bestehenden Finanzierungen.

Soweit es die laufende Geschäftstätigkeit der Gesellschaft betrifft, sind bislang Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres jedoch nicht zu verzeichnen.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht, insbesondere im Kapitel "Prognosebericht".

Grasbrunn, den 26. April 2022

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'L' followed by a series of connected loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Der Vorstand

Bayerische Gewerbebau AG, Grasbrunn

Konzernabschluss 2021

Angaben und Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31. Dezember 2021

Name, Sitz	Anteil in %	Nennkapital bzw. feste Einlage	Eigenkapital zum 31.12.2021	Jahres- ergebnis 2021

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		

Assoziierte Unternehmen

deren Anteile das Mutterunternehmen mittelbar hält

Roman Mayr-Haus Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH, München	20,2	2)	884	
Ludwig Beck am Rathauseck - Textilhaus Feldmeier AG, München	24,0	3) 4)	9.446	

Nicht in den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen,

deren Anteile das Mutterunternehmen mittelbar hält

SINAT GmbH & Co. Objekt Böblingen KG, München	90,0	5)	25	1.623	3.929
Tiefkühlhaus Großmarkt München GbR (TGM), München	26,0	6)	511		

Ergänzende Angaben

- 1) Vormals: BG Hamburg Tiefkühlhaus GmbH
- 2) Anteilsquote, die die BG Oktavian GmbH hält.
- 3) Anteilsquote, die die BG Heppenheim Grundstücks GmbH hält.
- 4) Die Anteilsquote der Bayerische Gewerbebau AG beträgt 0,8%.
- 5) 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.
- 6) Anteilsquote, die die BG Verwaltung GmbH hält.

BAYERISCHE GEWERBEBAU AG, GRASBRUNN

Entwicklung des Konzernanlagevermögens im Geschäftsjahr 2021

	ANSCHAFFUNGS- / HERSTELLUNGSKOSTEN				AUFGELAUFENE ABSCHREIBUNGEN				NETTOBUCHWERT			
	Zugang aus		Umbuchung		Zugang aus		Abgänge		31. Dez. 2021	31. Dez. 2020		
	1. Jan. 2021	Zugänge	Abgänge	EUR	EUR	1. Jan. 2021	Verschmelzung	Zugänge	EUR	EUR		
SACHANLAGEN	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	382.881.656,62	1.024.106,51	14.862.554,54	0,00	373.362.589,23	65.000.048,28	2.388.356,94	6.764.677,36	11.932.893,24	63.220.189,34	310.142.399,89	316.681.608,34
Technische Anlagen und Maschinen	41.494,53	0,00	0,00	0,00	41.494,53	41.494,53	0,00	0,00	0,00	41.494,53	0,00	0,00
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	570.805,11	37.946,63	24.502,13	0,00	593.436,61	335.670,18	6.124,00	67.697,08	18.378,13	391.113,13	202.323,48	235.134,93
Geldleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	9.239.364,08	0,00	0,00	0,00	70.520.445,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70.520.445,90	9.239.364,08
	392.533.320,34	62.343.134,96	14.887.066,67	0,00	444.517.966,27	66.377.212,99	2.394.480,84	6.832.374,44	11.951.271,37	63.652.787,00	380.865.169,27	326.166.107,35
FINANZANLAGEN												
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.341.675,80	52.249,83	0,00	0,00	1.393.925,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.393.925,63	1.341.675,80
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	0,00	7.000.000,00	7.000.000,00
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	0,00	1.549.864,79	1.414.780,25	96.171.557,36	96.306.641,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	96.306.641,90	0,00
Beteiligungen	64.871.557,36	0,00	0,00	-84.971.557,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	64.971.557,36
Wertpapiere des Anlagevermögens	31.200.000,00	0,00	0,00	-31.200.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.200.000,00
	104.513.233,16	1.602.114,62	1.414.780,25	0,00	104.700.567,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	104.700.567,53	104.513.233,16
	487.047.107,50	63.945.249,58	16.301.836,92	0,00	549.219.087,80	66.377.766,99	2.394.480,94	6.832.374,44	11.951.271,37	63.653.351,00	485.565.736,80	430.669.340,51

Bayerische Gewerbebau AG, Grasbrunn

Konzernabschluss 31.12.2021

Konzern - Kapitalflussrechnung

	2021 TEUR	2020 TEUR
Konzern - Periodenergebnis	13.433	17.410
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	6.834	5.723
+ / - Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-2.943	295
+ / - Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-441	388
- / + Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	19.114	8.873
+ / - Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-39.087	41.745
- / + Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.174	-768
+ / - Zinsaufwendungen / Zinserträge	2.494	1.581
- Sonstige Beteiligungserträge	-10.889	-7.355
+ Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	631	0
+ / - Ertragsteueraufwand / -ertrag	3.403	-4.537
- / + Ertragsteuerzahlungen	-3.223	-2.143
= <u>Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</u>	<u>-11.848</u>	<u>61.214</u>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.974	1.842
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1.415	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-62.343	-24.611
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1.550	-32.145
+ Erhaltene Zinsen	38	42
= <u>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</u>	<u>-60.466</u>	<u>-54.872</u>
- Dividendenausschüttung	-5.085	-4.969
- Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-4.087	-4.811
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	87.458	0
- gezahlte Zinsen	-2.763	-2.121
= <u>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</u>	<u>75.523</u>	<u>-11.901</u>
<u>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</u>	3.208	-5.559
+ Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	-525	5.033
= Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	<u>2.683</u>	<u>-525</u>
Davon frei verfügbarer Finanzmittelbestand	2.683	-525

Bayerische Gewerbebau AG, Grasbrunn

Konzernabschluss 31.12.2021

Konzern - Eigenkapitalpiegel

TEUR	31.12.2019 / 1.01.2020	Aus- schüttung	Einstellung in Gewinn- rücklagen	Konzern- Jahres- überschuss	31.12.2020
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

TEUR	31.12.2020 / 1.01.2021	Aus- schüttung	Einstellung in Gewinn- rücklagen	Konzern- Jahres- überschuss	31.12.2021
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	212.913	0	10.000	0	222.913
Bilanzgewinn	64.777	(5.085)	(10.000)	13.433	63.125
Eigenkapital	304.141	(5.085)	0	13.433	312.489

BAYERISCHE GEWERBEBAU AGGRASBRUNNKONZERNLAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021A. 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 hält die Gesellschaft Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften. Zur behutsamen Ergänzung des Immobilienbestandes erfolgt eine ständige Marktbeobachtung und Prüfung von für Neubau oder Erweiterungen geeigneten Grundstücken sowie Erwerbsmöglichkeiten von Bestandsimmobilien oder Beteiligungen. Unsere Investitionsentscheidungen sind grundsätzlich langfristig ausgerichtet und orientieren sich neben den wirtschaftlichen Parametern vor allem an dem nachhaltigen Entwicklungspotential eines Investments.

Die Gesellschaft hat in den letzten Jahren ihre einseitige Ausrichtung auf Kühlhäuser als sogenannte Betreiber-Immobilien deutlich vermindert 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 2021 unverändert noch drei Standorte betrieben. Wegen des hohen technischen Betreuungsaufwandes und der damit verbundenen Risiken bei nur noch geringem Bestand ist geplant, diesen Bereich mittelfristig nach Auslaufen der jeweiligen Projektverträge vollständig aufzulösen.

2. Büro- und Gewerbeimmobilien:

Zum Jahresende 2021 wurden zusammen mit acht Tochtergesellschaften insgesamt fünf Bürostandorte, sechs Logistikzentren, ein Einzelhandelsstandort sowie ein Gewerbepark gehalten und verwaltet. Zusätzlich wurde ein weiterer Logistikstandort in Kassel Anfang des laufenden Geschäftsjahres 2022 als siebenter Logistikstandort fertiggestellt. Ein weiterer Büroneubau in Köln wird zur Jahresmitte 2022 planmäßig an den Mieter übergeben werden.

3. Beteiligungen:

Neben dem Bestand an Kühlhausimmobilien sowie Büro- und Gewerbeparks wurde seit einigen Jahren die Beteiligung an anderen Immobiliengesellschaften kontinuierlich verstärkt und ausgebaut. Über vier Tochtergesellschaften werden Anteile an anderen Immobiliengesellschaften bzw. an fünf geschlossenen Immobilienfonds gehalten.

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

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Entwicklung war im Jahr 2021 erneut stark abhängig von der Covid-19-Pandemie und den mit dem Infektionsgeschehen einhergehenden Schutzmaßnahmen. So fiel die gesamtwirtschaftliche Erholung angesichts des andauernden Pandemiegeschehens und zunehmender Material- und Lieferengpässe schwächer aus als erwartet.

Nach den Berechnungen des Statistisches Bundesamt (Destatis) erhöhte sich im Jahr 2021 das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) zwar um 2,9 % gegenüber dem Vorjahr, lag damit aber immer noch um etwa 2,0 % niedriger als im Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie. Trotz unterschiedlich starker Zuwächse hat die Wirtschaftsleistung in nahezu allen Wirtschaftsbereichen noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht.

So lag die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (ohne Bau), das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, trotz einer Zunahme von 4,4 % gegenüber dem Vorjahr 2021 immer noch um 6,0 % unter dem Niveau von 2019. Die sonstigen Dienstleister, zu denen u.a. auch Kultur und Unterhaltung, aber auch die Kreativwirtschaft gehören, waren besonders stark von dem anhaltenden Pandemiegeschehen betroffen. Hier lag die preisbereinigte Wirtschaftsleistung 2021 sogar noch um 9,9 % unter dem Vorkrisenniveau. Ebenfalls verhalten entwickelte sich die Erholung 2021 mit Plus 3,0 % im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe, wodurch auch hier das Niveau von 2019 nicht wieder erreicht werden konnte. Dagegen konnten sich das Baugewerbe und der Bereich Information und Kommunikation in der Krise behaupten und ihre Wirtschaftsleistung gegenüber 2019 sogar noch spürbar steigern.

Auf der Nachfrageseite stabilisierten sich die privaten Konsumausgaben im Jahr 2021 auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres und sind damit noch weit von ihrem Vorkrisenniveau entfernt. Im Gegensatz dazu waren die Konsumausgaben des Staates mit einer preisbereinigten Zunahme von 3,4 % wieder eine Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft, wozu u.a. die kostenlosen Corona-Tests, die Beschaffung der Impfstoffe sowie der Betrieb der Test- und Impfzentren beitrugen. In Ausrüstungen, das sind Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge, wurde im Jahr 2021 nach dem starken Rückgang des Vorjahres wieder um 3,2 % mehr investiert. Die Bauinvestitionen konnten allerdings wegen der Engpässe bei Material und Arbeitskräften nach starkem Wachstum in den Vorjahren nur noch leicht um 0,5 % zulegen.

Der Außenhandel konnte sich im Jahr 2021 von den starken Rückgängen des Vorjahres erholen. Preisbereinigt exportierte Deutschland 9,4 % mehr Waren und Dienstleistungen als 2020. Gleichzeitig legte der Import um 8,6 % zu. Damit hat der Außenhandel das Niveau von 2019 vor Ausbruch der Covid-19-Pandemie nahezu wieder erreicht.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2021 von 44,9 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort Deutschland erbracht. Das sind etwa genauso viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Allerdings arbeiteten viele Erwerbstätige nun in anderen Wirtschaftsbereichen als zuvor. Zuwächse gab es z. B. im Bereich öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit, im Bereich Information und Kommunikation sowie im Baugewerbe. Dagegen kam es im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe wie schon im Vorjahr zu Beschäftigungsverlusten.

Die staatlichen Haushalte beendeten das Jahr 2021 erneut mit einem Finanzierungsdefizit von 153,9 Milliarden Euro (nach 145,2 Milliarden Euro im Vorjahr). Gemessen am nominalen BIP errechnet sich für den Staat im Jahr 2021 eine Defizitquote von 4,3 %, womit der europäische Zielwert des Stabilitäts- und Wachstumspaktes von 3,0 % deutlich verfehlt wurde. Dieser wurde von der EU-Kommission für die Jahre 2020 und 2021 allerdings ausgesetzt.

Die Inflationsrate auf Basis der Verbraucherpreise hat sich nach den Berechnungen von Destatis in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,2 % gegenüber 2020 erhöht. Im Vorjahr hatte die Inflationsrate noch bei 0,5 % gelegen. Eine höhere Jahresteuersatzrate wurde zuletzt vor fast 30 Jahren verzeichnet (1993: +4,5 %). Die Jahresrate 2021 wurde vor allem durch die hohen monatlichen Inflationsraten im 2. Halbjahr 2021 bedingt. Maßgeblich wirkten sich neben temporären Basiseffekten aus dem Vorjahr (Wegfall der vorübergehenden Mehrwertsteuersenkung) zunehmend krisenbedingte Effekte wie Liefer- und Materialengpässe aus. Stärkster Preistreiber waren Energieprodukte, die sich gegenüber dem Vorjahr um 10,4 % verteuerten. Die Inflationsrate lag damit deutlich über der Zielmarke der Europäischen Zentralbank (EZB) von 2,0 % für den gesamten Euroraum.

Prognosen für die künftige konjunkturelle und wirtschaftliche Entwicklung im laufenden Jahr sind aktuell mit sehr großen Unsicherheiten behaftet und gehen naturgemäß weit auseinander. Dies gilt sowohl für die künftigen Wachstumsraten der Wirtschaft als auch für die Entwicklung der Inflation und somit auch für die geldpolitischen Maßnahmen der Europäischen Zentralbank. Neben dem immer noch anhaltenden Covid-19-Infektionsgeschehen und den damit verbundenen Schutzmaßnahmen sowie den bisherigen Risiken aus der Entwicklung der Weltwirtschaft und internationalen Handelskonflikte sind seit dem Frühjahr 2022 die geopolitischen Spannungen im Zusammenhang mit dem Krieg Russlands gegen die Ukraine als massiver Unsicherheitsfaktor für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung hinzugetreten. Auf die Erwartungen für das laufende Jahr 2022 gehen wir weiter unten im Prognosebericht noch ein. Es ist jedoch sicher, dass die Notwendigkeit, sich auf unvorhergesehene konjunkturelle und wirtschaftliche Entwicklungen einzustellen, zweifelsohne auch in diesem Jahr nicht geringer, sondern erheblich herausfordernder geworden ist.

Die deutsche Immobilienwirtschaft hat sich auch im zweiten Jahr der pandemiebedingten Krise stabil entwickelt. Begünstigt durch den Einmaleffekt der Mehrheitsübernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia (23,5 Mrd. Euro) wurde laut Berechnungen des globalen Immobiliendienstleisters Savills im Jahr 2021 mit einem Transaktionsvolumen von 110,6 Mrd. Euro sogar ein neuer Umsatzrekord erzielt. Davon entfielen etwa 51,8 Mrd. Euro auf Wohnimmobilien und 58,8 Mrd. Euro auf Gewerbeimmobilien. Damit hat sich das gesamte Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien nach 59,2 Mrd. Euro im Vorjahr im zweiten Jahr nach Beginn der Covid-19-Pandemie auf sehr hohem Niveau stabilisiert. Bei der Attraktivität der einzelnen Assetklassen jedoch gab es deutliche Unterschiede. Den stärksten Zuwachs mit 18 % verzeichneten die Industrie- und Logistikimmobilien, großer Verlierer mit einem Rückgang von 23 % war das Segment der Handelsimmobilien. Büroimmobilien blieben trotz eines Rückgangs um 5 % mit gut 26 Mrd. Euro mit Abstand die umsatzstärkste Nutzungsart. Für das Jahr 2022 wird von Marktbeobachtern auch aufgrund der insgesamt hohen Nachfrage am Kapitalmarkt und eines Mangels an renditebringenden Alternativen ein erneut sehr hohes Gesamttransaktionsvolumen erwartet.

Deutlicher als auf den Investmentmärkten waren in den vergangenen zwei Jahren die Auswirkungen der Covid-19-Krise erwartungsgemäß an den Vermietungsmärkten zu spüren. Der für unsere Gesellschaft wichtige Büovermietungsmarkt konnte sich nach einem Einbruch beim Flächenumsatz (in den TOP 7 Bürostandorten) um mehr als 35 % im Vorjahr im abgelaufenen Jahr 2021 spürbar erholen, blieb aber im langfristigen Vergleich immer noch unterdurchschnittlich und etwa um 20 % unter dem Vorkrisenjahr 2019. Nach wie vor sind es vor allem die Großnutzer, die zurückhaltender agieren als vor der Pandemie. Da gleichzeitig in diesem und auch im nächsten Jahr überdurchschnittlich viele Neubauf Flächen auf den Markt kommen werden, rechnen Marktbeobachter zumindest für dieses Jahr mit einem weiteren Leerstandsanstieg bei Büroflächen. Auf die zukünftig erwartete Nachfrage nach Büroflächen und den möglichen Einfluss von „Home-Office“ wird weiter unten im Prognosebericht noch kurz eingegangen. Auf dem deutschen Markt für Lager- und Logistikflächen dagegen wurde im Jahr 2021 mit einem Umsatz von 8,7 Mio. m² ein neuer Rekord aufgestellt. Hier hat sich zum einen insbesondere die erhöhte Nachfrage nach Lager- und Verteilflächen durch den stark gestiegenen

Onlinehandel ausgewirkt. Daneben bauen angesichts der Bedrohung der globalen Lieferketten zunehmend Unternehmen ihre Lagerkapazitäten vor Ort aus. Für 2022 wird erwartet, dass sich die positive Entwicklung auf dem Logistikmarkt im Grundsatz fortsetzt.

Die Entwicklung der Bauwirtschaft war im abgelaufenen Jahr von einem Mangel an Arbeitskräften und hoher Materialknappheit geprägt. Nach Angaben des Zentralverbandes Deutsches Baugewerbe lag der Umsatz im Bauhauptgewerbe zwar nominal mit 0,5 % noch leicht über dem des Vorjahres, bei einem Anstieg der Preise für Bauleistungen um mehr als 6 % bedeutet dies real einen Rückgang der Bauleistung um fast 6 %. Wie Destatis mitteilt, stiegen die Erzeugerpreise für einzelne Baustoffe wie Holz und Stahl im Jahresdurchschnitt 2021 so stark wie noch nie seit Beginn der Erhebung im Jahr 1949. Daneben wirkten sich auch die höheren Energiepreise preistreibend auf den Bausektor aus. Die Erwartungen des Zentralverbandes Deutsches Baugewerbe für das laufende Jahr 2022 sehen bei weiteren Preissteigerungen von ca. 4 % ein leichtes Umsatzplus in der Größenordnung von real 1,5 %. Abzuwarten bleibt allerdings auch hier, wie sich die weitere Entwicklung des Krieges in der Ukraine auf das wirtschaftliche Geschehen insgesamt und damit auch in der Bauwirtschaft auswirkt. In jedem Fall muss mit deutlich höheren Preissteigerungen und vermehrt mit Störungen im Bauablauf und Verzögerungen in der Fertigstellung gerechnet werden.

II. Geschäftsverlauf

In dem erneut schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld des Jahres 2021 verlief unser Geschäft in allen Segmenten im Wesentlichen entsprechend unseren Erwartungen.

Wie haben sich die einzelnen Geschäftsfelder entwickelt:

Immobilien im Tiefkühlbereich

Der Umbau und die Umnutzung des bisherigen Tiefkühlhauses in Garching, Zeppelinstraße, wurde zur Jahresmitte 2021 abgeschlossen, der neue Mieter aus dem Bereich des Online-Lebensmittelhandels hat im August 2021 seinen Geschäftsbetrieb am Standort erfolgreich aufgenommen. Am Standort Nürnberg werden nach dem Auslaufen der bisherigen Mietverträge der Tiefkühlnutzung die einzelnen Bauabschnitte sukzessive für eine Trockenlogistik-Nutzung umgebaut und an den neuen Mieter übergeben. Nach dem vollständigen Umzug des Mieters in die neu umgebauten Flächen ist geplant, im Jahr 2023 die freiwerdenden Bestandsgebäude durch den Neubau einer kleineren Logistikhalle auf diesem Grundstück zu ersetzen. Somit sind beide Standorte in das Segment der Büro- und Gewerbeparks transformiert und werden nicht mehr dem Tiefkühlbereich zugerechnet.

Die im Zuge des Paketverkaufes von 16 Kühlhäusern im Jahr 2017 vereinbarten Nachlaufarbeiten für Instandsetzungen, Brandschutzmaßnahmen sowie zusätzliche bauliche Anpassungen wurden während des Geschäftsjahres intensiv weitergeführt. Diese Arbeiten werden voraussichtlich im dritten Quartal des laufenden Geschäftsjahres vollständig abgeschlossen oder durch entsprechende finanzielle Abgeltungsregelungen mit dem Erwerber erledigt sein. Da für diese Arbeiten ausreichend Rückstellungen gebildet wurden, ergibt sich hieraus kein negativer Einfluss auf das wirtschaftliche Ergebnis.

Aktuell werden im Tiefkühlbereich noch drei Logistikstandorte (Flörsheim, Garching, Schleißheimer Straße, und Köln) gehalten. Diese sind gut, überwiegend an die Nagel Transthermos GmbH & Co. KG, vermietet. Das Geschäft läuft stabil und in Absprache mit den Nutzern, so dass die Gesellschaft hier - auch angesichts der immer noch anhaltenden Auswirkungen der Corona-Pandemie und der aktuell hinzugekommenen geopolitischen Spannungen - nicht mit Störungen rechnet.

Büro- und Gewerbeparks

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 wurde die vor inzwischen fast zehn Jahren 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 unverändert im Vordergrund. Bei einem angemessenen Einkaufspreis wird durchaus auch akzeptiert, dass unsere Renditeziele erst mittelfristig nach einer aktiven Weiterentwicklungsphase erreicht werden. Gleichzeitig haben wir dabei die 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 ursprünglich 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 nahezu voll vermietet. Die Gesellschaft BG Europark GmbH & Co. KG hat im Geschäftsjahr 2018 im Münchener Euroindustriepark eine vollständig vermietete Fachmarktimmobilie mit geringem Büroflächenanteil erworben. Im Geschäftsjahr 2020 wurde der Büroneubau in Keferloh bei München mit rund 2.800 m² Mietfläche und einer Tiefgarage fertiggestellt. In einem Teil dieses Gebäudes hat die Gesellschaft im Sommer 2020 ihre neuen Geschäftsräume bezogen. Zum Jahresende 2020 wurden zwei weitere Standorte in Berlin und Frechen bei Köln erworben: In Berlin durch die BG Neues Ufer GmbH ein 11.200 m² Mietfläche umfassendes innerstädtisches Logistikcenter und in Frechen durch die BG Europaallee GmbH zwei Bürogebäude mit zusammen 14.800 m² Mietfläche. Im Frühjahr des laufenden Geschäftsjahres 2022 wurde der 8.700 m² umfassende Neubau einer Logistikhalle in Kassel fertiggestellt. Zurzeit werden hier noch mieterspezifische Einbauten vorgenommen. Der Bestand an Logistikzentren in diesem Segment wurde, wie weiter oben bereits erläutert, im Jahr 2021 auch durch Umnutzung und Neuvermietung von bisherigen Kühlhäusern in Garching und Nürnberg für die Trockenlogistik weiter ausgebaut.

Im Segment der Büro- und Gewerbeparks hält die Gesellschaft aktuell zusammen mit ihren Tochtergesellschaften im Wesentlichen fünf Büro-Standorte mit einer Gesamtmietfläche von ca. 100.000 m², sieben Logistik-Standorte (einschließlich des neu fertiggestellten Standortes in Kassel) mit ca. 92.000 m² Mietfläche, einen Fachmarkt-Standort mit knapp 18.000 m², einen Gewerbepark mit aktuell rund 94.000 m² Mietfläche sowie verschiedene kleinere Objekte mit insgesamt ca. 7.000 m² Mietfläche. 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 auch in diesem Geschäftsjahr durch die Auswirkungen der zur Eindämmung der Corona-Pandemie von der Regierung erneut getroffenen Maßnahmen so stark betroffen, dass sie Mietstundungen 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 immer noch anhaltenden Einschränkungen der wirtschaftlichen Aktivität durch die Covid-19-Pandemie sowie aktuell die Folgen der wirtschaftlichen Sanktionen im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine 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 wurde, wie bereits berichtet, ein weiteres großes Neubauprojekt auf den Weg gebracht: 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 wird termingerecht zur Jahresmitte 2022 erfolgen. Nachdem zunächst etwa 85 % der Mietfläche langfristig an eine große Krankenversicherungsgesellschaft vermietet werden konnten, ist es gelungen, das Objekt in der Zwischenzeit - gut drei Monate vor der Übergabe - vollständig zu vermieten. Durch die Fertigstellung dieses Neubaus sowie des Bürogebäudes in Keferloh und der Logistikhalle in Kassel 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 2021 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 Bayerischen Gewerbebau AG Beteiligungen in der Größenordnung von ca. 30 bis 71 % an fünf geschlossenen Immobilienfonds. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden die Beteiligungen insgesamt um rund 1,9 Mio. Euro auf einen Anschaffungswert von rund 91,2 Mio. Euro zum Ende des Jahres 2021 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 und mit der Umnutzung bzw. dem Verkauf der noch verbleibenden Tiefkühlhausstandorte abschließen. Zur Werterhaltung des Bestandes le-

gen wir besonderes Augenmerk auf eine regelmäßige Instandhaltung, Pflege und Modernisierung der Gebäude und Außenanlagen in Abstimmung mit den Bedürfnissen unserer Mieter. Dies ist neben einem vorausschauenden Vermietungsmanagement Voraussetzung für einen guten Vermietungsstand und nachhaltigen Unternehmenserfolg. Auch künftig werden wir weiter mit Augenmaß in Beteiligungen an ausgesuchten Immobiliengesellschaften investieren.

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 30.686 gegenüber TEUR 26.455 im Vorjahreszeitraum. Die deutliche Umsatzsteigerung ist zum einen auf die nach einem umfassenden Umbau erfolgte Neuvermietung des Objektes in Garching zurückzuführen zum anderen auf die im Geschäftsjahr erstmalig enthaltenen Mieterträge der zum 31. Dezember 2020 erworbenen Objekte in Berlin und Frechen zurückzuführen. Positive Entwicklungen waren bei der BG Immo GmbH (TEUR 5.202 Vorjahr TEUR 4.891) und BG Alvearium GmbH & Co. KG (TEUR 5.172, Vorjahr TEUR 4.995) aufgrund von Mieterhöhungen und weiterer Reduzierung der Leerstände zu verzeichnen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen die Erlöse aus dem Verkauf eines Grundstückes in Dissen (TEUR 1.180). Weiterhin ist in dieser Position der Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 189, TEUR Vorjahr 289) enthalten. Ebenfalls enthalten sind Erträge aus Versicherungs- und anderen Entschädigungen (TEUR 176, Vorjahr TEUR 141) sowie die Erlöse aus der Entschädigungszahlung im Zusammenhang mit dem im Vorjahr an die Stadt Hamburg zurückgegebenen Erbbaurechtsgrundstück (TEUR 200).

Der Materialaufwand ist gegenüber dem Vorjahr (TEUR 17.238) deutlich um TEUR 1.387 auf TEUR 15.852 zurückgegangen. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die im Vorjahr enthaltenen Kosten im Zusammenhang mit dem Rückbau des Kühlhauses in Hamburg zurückzuführen. Die Betriebskosten sind leicht gesunken (TEUR 8.142, Vorjahr TEUR 8.328). Deutlich gestiegen sind hingegen die Instandhaltungsaufwendungen im Zusammenhang mit den durchgeführten Umbaumaßnahmen (TEUR 7.083, Vorjahr TEUR 5.844).

Die planmäßigen Abschreibungen auf das Anlagevermögen liegen mit TEUR 6.832 aufgrund der Neuerwerbe zum 31. Dezember 2020 deutlich über dem Vorjahreswert von TEUR 5.606.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.917 sind im Berichtsjahr um TEUR 651 im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesunken. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die im Geschäftsjahr 2020 erfolgte Zuführung zu den Rückstellungen aus dem Kühlhausverkauf sowie Aufwendungen aus dem Abgang von Anlagevermögen und Forderungsabschreibungen zurückzuführen. Gestiegen sind im Geschäftsjahr hingegen die in diesem Posten enthaltenen Aufwendungen für Nebenkosten des Geldverkehrs, Verwaltungskosten und Notariatskosten.

Die Erträge aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen, Beteiligungen und aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens sind um TEUR 3.042 auf EUR 11.791 gestiegen und resultieren aus den Gewinnzuweisungen der Tiefkühlhaus Großmarkt München GbR und der

SINAT GmbH & Co. Objekt Böblingen KG sowie den Ergebniszuweisungen 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 -2.494 (Vorjahr TEUR -1.581). Das negative Zinsergebnis ist zum einen auf die durch die Tilgung des Darlehens an einen fremden Dritten deutlich gesunkenen Zinserträge zurückzuführen und zum anderen auf den Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Die Ertragssteuerbelastung (ohne latente Steuern) liegt mit TEUR 3.219 (Vorjahr TEUR 2.915) über dem Vorjahresniveau. Der latente Steueraufwand beträgt TEUR 184 (Vorjahr latenter Steuerertrag TEUR 7.452).

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf TEUR 13.433 und liegt damit deutlich unter dem Ergebnis des Vorjahres von TEUR 17.410. Dieser war im Vorjahr stark durch die Einmaleffekte der getätigten Verkäufe geprägt.

Das EBITDA (Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern, Fremdkapitalzinsen und Abschreibungen auf Sachanlagen) beträgt TEUR 26.496 nach TEUR 20.681 im Vorjahr. Das Vorjahresergebnis war stark geprägt durch einen in einem Sondereffekt begründeten latenten Steuerertrag.

Der Verlauf des Geschäftsjahres 2021 entsprach den Erwartungen und wird als positiv bewertet; das prognostizierte Jahresergebnis ohne Sondereffekte in einer Größenordnung von rund 7 bis 8 Mio. EUR wurde aufgrund geringerer Instandhaltungsaufwendungen sowie höheren Mieterlösen übertroffen. Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft wird insgesamt als gut beurteilt und entwickelt sich bisher auch im Jahr 2022 trotz der weiterhin anhaltenden Corona-Krise und des seit dem 24. Februar 2022 andauernden Ukraine-Krieges im Wesentlichen planmäßig.

2. Finanzlage

Das Eigenkapital des Konzerns erhöhte sich um den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2021 (TEUR 13.433) auf TEUR 312.489. Gegenläufig wirkte sich die auf der ordentlichen Hauptversammlung 2021 beschlossene Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2020 (TEUR 5.085) aus. Das Eigenkapital weist einen Anteil an der Bilanzsumme von 50,3 % (Vj. 52,8 %) auf.

Die Rückstellungen sind mit TEUR 16.500 um TEUR 2.304 im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Inanspruchnahme der sonstigen Rückstellungen im Zusammenhang mit ausstehenden Rechnungen und den noch zu erbringenden Leistungen im Zusammenhang mit den Kühlhausverkäufen zurückzuführen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind aufgrund neu abgeschlossener Objektfinanzierungen deutlich auf TEUR 189.387 (Vorjahr TEUR 110.220) gestiegen. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stellt sich wie folgt dar: Ein Betrag von TEUR 51.058 hat eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, ein Betrag von TEUR 70.403 eine Restlaufzeit von ein bis fünf Jahren und ein Betrag von TEUR 67.926 eine Restlaufzeit von über fünf Jahren. Die vereinbarten Zinssätze sind marktüblich. Die Tilgungsleistungen erfolgten planmäßig. Die Bankverbindlichkeiten nehmen einen Anteil von 30,5 % an der Bilanzsumme (Vorjahr 19,2 %) ein. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind aufgrund der im letzten Jahr enthaltenen Objektkäufe in Frechen und Berlin von TEUR 33.350 auf TEUR 948 zurückgegangen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen haben sich zum Stichtag von TEUR 68.421 auf TEUR 64.599 reduziert und betreffen diverse verbundene Unternehmen mit stichtagsbezogenen Abrechnungen unter anderem für Bau- und Instandsetzungsaufwendungen sowie eine kurzfristige Ausleiherung des Hauptaktionärs in Höhe von TEUR 62.870 (Vorjahr TEUR 67.350).

Der Finanzmittelfonds besteht aus Guthaben bei Kreditinstituten abzüglich kurzfristig fälliger Bankverbindlichkeiten und erhöhte sich von TEUR -525 im Vorjahr auf TEUR 2.683 zum 31. Dezember 2021. Die erzielten Cash Flows setzen sich wie folgt zusammen:

Mio. EUR	2021	2020
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	- 11,8	61,2
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	- 60,5	- 54,9
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	75,5	- 11,9

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

3. Vermögenslage

Die Konzernbilanzsumme beträgt TEUR 621.798 und ist um TEUR 46.309 im Vergleich zum Vorjahr angestiegen (das entspricht 8,1 %).

Die im Anlagevermögen bilanzierten Grundstücke und Gebäude weisen mit TEUR 310.142 (Vorjahr TEUR 316.682) den höchsten Anteil an der Bilanzsumme (49,9 %, Vorjahr 55,0 %) auf.

Die Bruttoinvestitionen im Bereich des Sachanlagevermögens beliefen sich im Berichtsjahr auf TEUR 62.343. Nach Berücksichtigung von Abgängen und Abschreibungen erhöhte sich das Sachanlagevermögen um TEUR 54.709 auf TEUR 380.865. Die Sachanlageintensität (Sachanlagen/Gesamtvermögen) erhöhte sich von 56,7 % im Vorjahr auf 61,3 % zum Bilanzstichtag. Die wesentlichen Investitionen in das Sachanlagevermögen betrafen die Kosten für den Neubau eines Bürogebäudes und Parkhauses in Köln sowie den Neubau von zwei Logistikhallen in Gelsenkirchen und Kassel.

Im Finanzanlagevermögen wird die Umgliederung des letztjährigen Erwerbs einer 24%-igen Unternehmensbeteiligung von den Wertpapieren des Anlagevermögens in die Beteiligungen ausgewiesen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind um TEUR 7.591 auf TEUR 133.542 zurückgegangen. Begründet ist dies im Wesentlichen auf die teilweise Rückführung einer Forderung gegen einen fremden Dritten in Höhe von TEUR 27.728 (Vorjahr TEUR 37.407) aus der Gewährung eines Darlehens. Das Darlehen ist durch eine wertmäßig entsprechende Verpfändung von Finanzanlagen besichert. Den größten Anteil in diesem Posten haben die Beteiligungen an den Fondsgesellschaften. Zum 31. Dezember 2021 werden hier 71,7 %, 59,7 %, 43,0 %, 41,9 % bzw. 30,7 % der Anteile gehalten. Der Buchwert beträgt TEUR 93.767. Weiterhin ist in dieser Position ein Steuererstattungsanspruch in einer Höhe von TEUR 1.018 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 Gewerbebuildings unterschiedlichster Ausrichtung für die neuen Tochtergesellschaften - und seit diesem Jahr auch für die wesentlichen in der Bayerische Gewerbebau AG direkt gehaltenen Immobilien - einheitliche monatliche Controlling-Berichte auf der Ebene der Bayerische Gewerbebau AG eingeführt. Hier werden alle relevanten Finanzdaten sowie die Daten zum Immobilienbestand und zur Vermietungssituation kontinuierlich erfasst und überwacht. Unabhängig davon erfolgt die regelmäßige Berichterstattung durch das interne Finanz- und Rechnungswesen sowie die vierteljährliche Berichterstattung über die Lage des Konzerns im Rahmen der Aufsichtsratssitzungen.

Das Risikomanagementsystem der Bayerische Gewerbebau AG setzt 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 mit dem Aufsichtsrat analysiert und auf seine Wirksamkeit hin überprüft.

Wesentliche Risiken und Chancen

Die wesentlichen Risiken und Chancen für die Geschäftsentwicklung der Bayerische Gewerbebau AG und ihrer Tochtergesellschaften ergeben sich insbesondere auf vier Feldern: Im

Bereich des wirtschaftlichen und marktbezogenen Umfeldes, im Bereich der Immobilien selbst, im Bereich der Finanzierung sowie im betrieblichen und organisatorischen Bereich.

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 2021 war die gesamtwirtschaftliche Entwicklung immer noch durch die anhaltende Covid-19-Pandemie und die in diesem Zusammenhang getroffenen Schutzmaßnahmen der Regierungen stark geprägt. Jedoch waren wir dadurch im abgelaufenen Geschäftsjahr in der Erreichung unserer Unternehmensziele nur wenig betroffen. 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 Konzerngesellschaften stehen 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 längerfristig wirkende Konjunkturertrübungen ausgelöst durch makroökonomische und geopolitische Risiken, wie z.B. nun durch die Folgen des von Russland gegen die Ukraine geführten Krieges und der damit einhergehenden wirtschaftlichen Sanktionen, die Rahmenbedingungen für die Bayerische Gewerbebau AG beeinträchtigen. Damit verbunden können sich künftig auch negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaften des Konzerns ergeben, die insbesondere durch eine nicht erwartete Entwicklung im Bereich der Vermietung, eine nicht planmäßig verlaufende Objektbetreuung und Instandhaltung oder durch nachteilige Änderungen auf den Kapitalmärkten verursacht sein würden.

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 aufgrund des weit fortgeschrittenen Projektstandes derzeit trotz der aktuellen Lieferschwierigkeiten in der Bauwirtschaft nicht zu erkennen.

Insbesondere bei Mieterwechseln werden häufig grundlegende Modernisierungen durchgeführt und Anpassungen an aktuelle Markterfordernisse vorgenommen. Dabei achten wir auch darauf, das Erscheinungsbild der 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 im Vermietungsbereich aus der aktuellen Corona-Pandemie sowie aus den durch den Krieg in der Ukraine ausgelösten wirtschaftlichen Sanktionen gegeben. Es bleibt abzuwarten, inwieweit einzelne unserer Mieter von den Auswirkungen so stark betroffen sind, dass es zu Insolvenzen und in der Folge zu Mietausfällen kommen könnte. Wir sehen diese Risiken im Einzelfall als wahrscheinlich, ihre mögliche Schadenshöhe insgesamt jedoch als 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. Es ist damit zu rechnen, dass die Europäische Zentralbank (EZB) angesichts des ansteigenden Inflationsgeschehens ihre expansive Geldpolitik mit einem Leitzins nahe null aufgibt und es zu ersten Zinserhöhungen noch in diesem Jahr kommen wird. Eine Bestandsgefährdung kann durch die erwarteten Zinserhöhungen nicht ausgelöst werden. Gerade für die strategische Umschichtung unseres Immobilienportfolios birgt die aktuell immer noch günstige 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 Doblinger Gruppe jederzeit umfassender Zugang zu einer großen Anzahl an Finanzierungsinstituten offensteht.

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

Betriebliche und organisatorische Risiken

Die Bayerische Gewerbebau AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr wie in den Vorjahren ihre kaufmännischen und technischen Aufgaben über Dienstleistungsverträge mit den Firmen und

Fachabteilungen der Doblinger Unternehmensgruppe erledigt. Dies bedeutet, dass im Umgang mit Risiken zunächst das dort auf der Fach- und Prozessebene angesiedelte Risikomanagement greift. In einer zweiten Stufe wird die ordnungsgemäße Erfüllung aller übertragenen Aufgaben durch die Erfolgskontrolle und das Risikomanagement der Bayerische Gewerbebau AG begleitet. Hierzu finden unter anderem regelmäßige, mindestens wöchentliche Besprechungen zwischen der kaufmännischen Leitung auf Seiten 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. Daran ändert im Grundsatz auch der Umstand nichts, dass die Bayerische Gewerbebau AG zur Erledigung Ihrer kaufmännischen Aufgaben mit Beginn des laufenden Jahres 2022 zwei eigene Mitarbeiter einsetzt. Wir sehen hierdurch im Gegenteil eine noch bessere Absicherung und Kontrolle unserer Aufgaben gewährleistet.

Gesamtbetrachtung der Risiken und Chancen

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

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

Für das Jahr 2022 wurde ursprünglich von allen Wirtschaftsforschungsinstituten wieder eine stärkere positive Wirtschaftsdynamik als im abgelaufenen Geschäftsjahr erwartet. Zwischenzeitlich jedoch werden nach und nach sämtliche Prognosen drastisch nach unten revidiert. In erster Linie ausschlaggebend dafür sind der Ausbruch und die Folgen des seit dem 24. Februar 2022 von Russland gegen die Ukraine geführten Krieges mit massiv gestiegenen Energie- und Rohstoffpreisen, zunehmenden Engpässen bei Rohmaterialien und Vorprodukten sowie insgesamt erhöhter wirtschaftlicher und politischer Unsicherheit. Diesen dämpfenden konjunkturellen Triebkräften stehen auf der anderen Seite volle Auftragsbücher der Industrie und die allmähliche Normalisierung der Corona-Situation mit einem erheblichen Aufholpotenzial beim

Konsum gegenüber. Vor diesem Hintergrund liegen jüngste Schätzungen der künftigen konjunkturellen Entwicklung nicht nur weit auseinander, sie sind auch trotz der Aktualisierung noch mit großen Unsicherheiten verbunden. So geht z. B. der Sachverständigenrat („Wirtschaftsweise“) als Beratergremium der Bundesregierung in seinem Frühjahrsgutachten für das laufende Jahr von einem Wachstum des Bruttoinlandprodukts (BIP) von nur noch 1,8 % aus. Im vergangenen November hatten die Experten noch mit einem Plus von 4,6 % gerechnet. Demgegenüber wird insbesondere in Folge der dramatisch gestiegenen Energiekosten mit einer deutlich schneller ansteigenden Inflationsrate von 6,1 % für das laufende Jahr 2022 gerechnet. Der Anstieg der Verbraucherpreise erreichte im März mit 7,3 % sogar den höchsten Wert seit über 40 Jahren.

Allen zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes veröffentlichten Prognosen gemeinsam ist eine hohe Unsicherheit vor allem im Hinblick auf den weiteren Verlauf des russisch-ukrainischen Krieges. Deutschland ist stark von russischen Energieimporten abhängig. Sollte es zu einem Ausfall der russischen Energieimporte kommen, so sehen die Wirtschaftsweisen in Ihrem Gutachten das Risiko, dass „die deutsche Volkswirtschaft in eine tiefere Rezession abrutscht und die Inflation noch stärker zunimmt.“ Daneben bergen die immer noch bestehenden und für den Herbst wieder verstärkt erwarteten Folgen der Corona-Pandemie weitere Risiken für die nationale wirtschaftliche Lage und die für dieses Jahr erwartete Normalisierung des Wirtschaftsgeschehens.

Auch Aussagen zu den für unseren Geschäftsverlauf erwarteten Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2022 sind insofern derzeit noch mit Unsicherheiten über den weiteren Verlauf des wirtschaftlichen Geschehens behaftet. Auf der Basis heutiger Informationen gehen wir bei unseren Mieterlösen im laufenden Geschäftsjahr jedoch von Forderungsausfällen in nur untergeordneter Größenordnung aus. Insgesamt planen wir für dieses Jahr mit Umsatzerlösen von etwa 33,5 Mio. Euro (Vorjahr 30,7 Mio. Euro). Einen deutlichen Sprung bei den Mieterlösen insbesondere im Geschäftsjahr 2023 erwarten wir durch die Fertigstellung des Neubauvorhabens in Köln in diesem Jahr.

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 2022 ein Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm von rund 8,7 Mio. Euro (Vorjahr 7,1 Mio. Euro) geplant. Aufgrund der bestehenden Lieferengpässe bei zahlreichen Baumaterialien sowie auch des Arbeitskräftemangels im Baugewerbe kann es hier zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Alle unsere Aktivitäten sind darauf ausgerichtet, den guten Auslastungsgrad bei den Vermietungen in Zukunft zu halten. Wir sehen hier allerdings bei der Nachfrage nach Büroflächen noch eine differenzierte Entwicklung. In den beiden Jahren der Pandemie wurden viele Anmietentscheidungen aufgeschoben und viele Firmen haben sich erstmals intensiv mit ihren Erwartungen und Bedürfnissen hinsichtlich des Büros befasst. Wie sich dabei der Trend zu mehr Home-Office auf der einen und steigende Einstellungsbereitschaft im für die Nachfrage nach Büroflächen wichtigen Dienstleistungssektor auf der anderen Seite auswirken, ist noch nicht abschließend zu erkennen. Wir rechnen jedoch tendenziell mit einem eher rückläufigen Bedarf an Büroflächen.

Für das Geschäftsjahr 2022 erwarten wir ohne Sondereffekte (Verkäufe, steuerliche Effekte) ein Ergebnis in einer Größenordnung von rund 6 bis 7 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 und des Ukraine-Krieges 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 2021 der Bayerische Gewerbebau AG mit der Doblinger Beteiligung GmbH, München, und deren verbundenen Unternehmen kann ich für das Geschäftsjahr 2021 folgende Erklärung abgeben:

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

Grasbrunn, 26. April 2022



Der Vorstand