

HV-Bericht Bayerische Gewerbebau AG (vorm. Markt- und Kühlhallen AG)

Details zu Bayerische Gewerbebau AG (vorm. Markt- und Kühlhallen AG)

WKN:	Straße, Haus-Nr.:	Telefon:	IR Ansprechpartner:
A3E5D3	Keferloh 11,	+49 (0) 89 / 32470-571	Frau Gerlinde Bader
ISIN:	85630 Grasbrunn, Deutschland		info@bayerische-gewerbebau.de
DE000A3E5D31		Internet: www.bayerische-gewerbebau.de	

HV-Bericht Bayerische Gewerbebau AG (vorm. Markt- und Kühlhallen AG) - Übernahme der Mehrheit bei Ludwig Beck

Am 2. Juli 2026 fand die ordentliche Hauptversammlung der Bayerische Gewerbebau AG für das Geschäftsjahr 2025 statt. Wie in den Vorjahren hielt das Unternehmen das Aktionärstreffen in rein virtueller Form ab. Für GSC Research berichtet Thorsten Renner über den Verlauf der Hauptversammlung.

Der Aufsichtsratsvorsitzende Thies Eggers eröffnete die Hauptversammlung pünktlich um 11 Uhr und begrüßte die teilnehmenden Aktionäre sowie die anwesenden Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder. Herr Klumpp fungiert seit 1. Februar 2026 als neuer Alleinvorstand der Gesellschaft. Nach Abhandlung der Formalien und Modalitäten übergab Herr Eggers das Wort an den Alleinvorstand.

Bericht des Vorstands

Herr Klumpp stellte sich den Teilnehmern zu Beginn kurz vor. Nach Aussage von Herrn Klumpp belasten die geopolitischen Auseinandersetzungen die Lieferketten und Energiepreise. Vor allem Deutschland befindet sich weiterhin in einer schwierigen wirtschaftlichen Lage. Im Jahr 2025 konnte nach zwei rückläufigen Jahren lediglich ein leichtes Wachstum erzielt werden.

Für 2026 sehen die Prognosen für das BIP lediglich ein Wachstum von 0,5 Prozent. Bei einer Inflationserwartung von 3,0 Prozent hat die EZB eine erneute Anhebung beim Leitzins auf 2,25 Prozent beschlossen. Damit bleibt die Bauwirtschaft weiter unter Druck. Auch der Immobilienmarkt entwickelt sich zurückhaltend. Bei der Bayerische Gewerbebau wurde der planmäßige Rückzug aus den Tiefkühlimmobilien komplett abgeschlossen.

Laut Herrn Klumpp liegt der Schwerpunkt der Vermietung auf Büro- und Gewerbeimmobilien sowie auf Gewerbeparks. Der Immobilienbestand liegt vor allem in wirtschaftsstarken Regionen in Deutschland. Neben den eigenen Immobilien leisten auch die Beteiligungen einen wichtigen Beitrag zum Unternehmenserfolg. Die Beteiligung an Ludwig Beck wurde vor Kurzem auf 78 Prozent erhöht.

Wie Herr Klumpp weiter berichtete, ist die Gesellschaft weder von einem einzelnen Standort noch von einer einzelnen Region abhängig. Wichtig sei auch eine ausgewogene Verteilung der Mieterlöse über verschiedene Nutzungsarten. In der letztjährigen Hauptversammlung wurde beschlossen, dass von der Prüfung eines Teilkonzernabschlusses ab 2025 abgesehen wird. Der Konzernabschluss wird aber weiterhin freiwillig erstellt, jedoch nicht geprüft.

Im Einzelabschluss belaufen sich die Erlöse aus Vermietung und Verpachtung auf 13,4 Mio. Euro nach 14,2 Mio. Euro im Vorjahr. Auf Konzernebene legten die Umsatzerlöse leicht auf 45,3 Mio. Euro zu. Bei der AG stieg das Ergebnis nach Steuern von 8,7 auf 12,3 Mio. Euro, teilte Herr Klumpp mit. Auf Konzernebene sank das Ergebnis von 27,7 auf 17,9 Mio. Euro. Die Bilanzsumme der AG beläuft sich auf 491,7 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote verringerte sich dabei geringfügig auf 62,1 Prozent.

Aus dem Bilanzgewinn von 15,3 Mio. Euro soll eine Dividende von 0,90 Euro je Aktie ausgeschüttet werden. 5 Mio. Euro sollen in die Gewinnrücklagen eingestellt werden, der Rest wird auf neue Rechnung vorgetragen. Für das laufende Jahr erwartet Herr Klumpp Umsatzerlöse von 12,9 Mio. Euro. Das Modernisierungs- und Instandhaltungsbudget wird mit 1,3 Mio. Euro veranschlagt. Dabei erwartet der Vorstand ein Ergebnis ohne Sondereffekte von 7 bis 8 Mio. Euro.

Allgemeine Aussprache

Herr Hesseling erkundigte sich nach dem Anteil der Bayerische Gewerbebau an der Roman Mayr-Haus GmbH, den Herr Klumpp unverändert auf knapp 39,67 Prozent bezifferte. Die Anschaffungskosten beliefen sich auf insgesamt 117 Mio. Euro. Angesprochen auf die Beteiligungserträge erklärte der Vorstand, die Ausschüttungen der verbundenen Unternehmen haben sich von 5,0 auf 2,5 Mio. Euro

reduziert. Im Vorjahr gab es einen außerordentlichen Ertrag durch einen Immobilienverkauf.

Hinsichtlich des negativen Ergebnisses der BG Heppenheim teilte Herr Klumpp mit, dies resultiert vor allem aus dem Zinsaufwand von rund 0,6 Mio. Euro. Angesprochen auf das Vermietungsrisiko berichtete der Vorstand, dass im laufenden Jahr ein größerer Mietvertrag ausläuft. Im kommenden Jahr laufen sieben größere Mietverträge aus. Der Aktionär erkundigte sich, weshalb der Umsatz 2026 niedriger ausfallen soll. Wie der Vorstand erklärte, entfallen die Erlöse aus einem Objekt. Zudem wurden im Vorjahr an mehreren Standorten Betriebskostenabrechnungen aus mehreren Jahren erfasst. Durch den Erwerb der Mehrheit an Ludwig Beck rechnete der Vorstand mit einem höheren Zinsaufwand von etwa 0,2 bis 0,3 Mio. Euro und somit keinem signifikanten Einfluss auf die Prognose für das Geschäftsjahr 2026.

Herr Freitag erkundigte sich nach der Rückgabe des Kühlhauses in Köln. Hierbei handelte es sich um ein Auslaufen des Erbbaurechtsvertrags, berichtete Herr Klumpp. Dadurch entfällt eine Nettomiete von gut 26 Tsd. Euro. Der Aktionär wollte dann wissen, was sich konzeptionell bei Ludwig Beck ändern soll. Derzeit ist man noch dabei eine endgültige Entscheidung in Bezug auf die Ludwig Beck AG zu treffen. Die Gesellschaft wird ihre konkreten Absichten in der Angebotsunterlage veröffentlichen.

In diesem Rahmen thematisierte Herr Freitag auch eine mögliche Konkurrenzsituation von Ludwig Beck und der Roman Mayr-Haus GmbH. Herr Klumpp sah hier zwei völlig unterschiedliche Segmente und somit auch keine Konkurrenzsituation. Zur Ankaufsverpflichtung bei der Roman Mayr-Haus GmbH teilte Herr Klumpp mit, dies betrifft einen Anteil von 2,9 Prozent zu einem Preis von 9,1 Mio. Euro.

Zur Besetzung des Vorstands bei Ludwig Beck meinte Herr Klumpp, diese Frage betrifft vor allem den Aufsichtsrat von Ludwig Beck. Man mache sich zwar auch seine Gedanken und werde auch die Äußerungen von Herrn Freitag einbeziehen. Nach Maßgabe der Vorschriften werden man die endgültigen Pläne der Gesellschaft in der Angebotsunterlage veröffentlichen.

Ferner wollte Herr Freitag wissen, wann Gespräche mit Herrn Wöhlrl und Herrn Greiner zum Erwerb der Anteile geführt wurden. Laut Herrn Klumpp gibt es schon jahrelang Gespräche über eine Aufstockung der Anteile. Konkret wurden die Gespräche aber erst in diesem Jahr. Der Kaufvertrag enthalte aber keine Absprachen hinsichtlich der Ludwig Beck AG. Im Kaufvertrag geht es lediglich um den Verkauf der betroffenen Aktien.

Nicht ganz nachvollziehen konnte Herr Freitag, warum die Sonderprüfung bei Ludwig Beck nicht mehr weiterverfolgt wurde. Zur diesjährigen Hauptversammlung bei Ludwig Beck waren die Verhandlungen über den Erwerb der Mehrheitsbeteiligung bereits weit fortgeschritten. Deshalb wollte man innerhalb der Gesellschaft keine Unruhe erzeugen. Darüber hinaus hätte eine Sonderprüfung auch hohe Kosten verursacht. Die dort adressierten Themen bleiben aber weiterhin relevant.

Zum Buchwert der Ludwig Beck-Anteile bei der BG Heppenheim nannte Herr Klumpp einen Anschaffungspreis von 31,2 Mio. Euro. Nach einer Wertberichtigung von 7,8 Mio. Euro liegt der Buchwert bei 23,4 Mio. Euro. Der Buchwert der BG Heppenheim liegt bei 3 Mio. Euro. Bei den Buchwerten der Beteiligungen nannte Herr Klumpp 2,2 Mio. Euro bei Ludwig Beck und 117 Mio. Euro bei der Roman Mayr-Haus GmbH.

Heftige Kritik übte Herr Freitag an der Politik, vor allem an Frau Merkel, die für die Probleme der deutschen Wirtschaft verantwortlich sei. Auch Herr Merz sei leider schon dabei zu einem „Merzel“ zu werden. Lobend hob Herr Freitag die vernünftige Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat hervor. Interesse bekundete Herr Freitag an der anwaltlichen Beratung beim Erwerb der Ludwig Beck-Aktien. Die Bayerische Gewerbebau wurde von der Kanzlei Dentons durch Dr. Robert Weber beraten. Das Team um Dr. Weber berät die Gesellschaft auch bei dieser Hauptversammlung.

Abstimmungen

Nach dem Ende der Aussprache leitete Herr Eggers zu den Abstimmungen über. Vom Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von 17.880.000 Euro, eingeteilt in 5.960.000 Aktien, waren 5.760.037 Aktien entsprechend 96,64 Prozent vertreten. Die Beschlüsse wurden bei wenigen Gegenstimmen im Sinne der Verwaltung gefasst. Dies waren die Ausschüttung einer Dividende von 0,90 Euro (TOP 2), die Entlastung von Vorstand (TOP 3) und Aufsichtsrat (TOP 4) sowie die Wahl der Rödl Audit GmbH zum Abschlussprüfer (TOP 5). Gegen 14:15 Uhr konnte Herr Eggers die Hauptversammlung wieder beenden.

Fazit und eigene Meinung

Die Bayerische Gewerbebau AG erzielte 2025 ein sehr solides Ergebnis, das auch durch Sondereffekte positiv beeinflusst war. Ein wichtiger Schritt war in diesem Jahr die Aufstockung des Anteils an Ludwig Beck auf knapp 80 Prozent. Über das weitere Vorgehen hinsichtlich der Beteiligung wird die Gesellschaft im Rahmen der Angebotsunterlage informieren.

Der Kurs der Gesellschaft legte in den vergangenen Jahren deutlich zu. Allerdings finden in der Aktie kaum nennenswerte Umsätze statt. Der Streubesitz fällt entsprechend gering aus. Zuletzt wurde am 18. Juni 2026 eine Aktie zum Kurs von 198 Euro gehandelt. Die aktuelle

Geld- und Briefspanne bei Valora (www.veh.de) ist breit gefächert. Dem Geldkurs von 135,00 Euro steht ein Briefkurs von 247,50 Euro gegenüber.

Kontaktadresse

Bayerische Gewerbebau AG
Keferloh 11
D-85630 Grasbrunn

Tel.: +49 (0)89 / 324 70-571

Fax: +49 (0)89 / 324 70-575

Internet: <http://www.bayerische-gewerbebau.de>

E-Mail: info@bayerische-gewerbebau.de

Veröffentlichungsdatum: 03.08.2026 - 10:42

Redakteur: tre