



SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN KGAA
MÜNCHEN

GESCHÄFTSBERICHT 2015/16

GESCHÄFTSBERICHT 2015/16

INHALT	SEITE
Kennzahlen	2
Organe	4
Tagesordnungspunkte der Hauptversammlung	5
Lagebericht/Konzernlagebericht	6
Konzernbilanz	54
Konzerngewinn- und Verlustrechnung	56
Konzernanhang	61
Bestätigungsvermerk Konzern	80
Bericht des Aufsichtsrats	82

JAHRESABSCHLUSS DER SEDLMAYR KGAA

Bilanz	85
Gewinn- und Verlustrechnung	87
Anlagespiegel	88
Anhang	88
Bestätigungsvermerk	100

SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN KGAA
MÜNCHEN

KENNZAHLEN – JAHRESÜBERSICHT

KENNZAHLEN FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

	KONZERN			SEDLMAYR KGAA		
	2015/16	2014/15	2013/14	2015/16	2014/15	2013/14
Umsatz in Mio. €	96,1	101,1	87,7	33,5	37,1	37,9
Sonstige betriebliche Erträge in Mio. €	2,2	11,8	4,9	1,8	3,0	3,6
Abschreibungen und Wertminderungen	-14,9	-14,1	-13,6	-2,5	-2,3	-2,2
Finanzergebnis in Mio. €	-12,1	-12,0	-11,9	-4,3	-4,1	-3,9
EBITDA in Mio. €	64,6	76,2	60,0	42,1	40,0	38,4
Konzern- / Jahresüberschuss in Mio. €	25,0	32,7	23,9	26,0	25,0	24,8
Umsatzrentabilität in %	26,0	32,3	27,3	77,6	67,4	65,4
Ergebnis je Aktie/Anteil in €	37,94	48,32	36,25	–	–	–
FFO in Mio. €	41,6	44,7	36,0	–	–	–
FFO je Aktie/Anteil in €	56,67	60,86	48,98	–	–	–
Instandhaltung in Mio. €	9,9	10,4	8,0	–	–	–
Instandhaltung €/m ²	21,30	24,58	20,17	–	–	–
Vermietungsquote Bestand in %	99,9	99,6	99,3	–	–	–

KENNZAHLEN BILANZ

	KONZERN			SEDLMAYR KGAA		
	2015/16	2014/15	2013/14	2015/16	2014/15	2013/14
Bilanzsumme in Mio. €	737,3	644,4	658,9	365,0	337,3	335,3
Investitionen in Sachanlagen in Mio. €	85,3	52,4	36,5	6,5	7,0	10,1
Langfristiges Vermögen in Mio. €	695,1	623,1	588,6	320,9	316,9	310,2
Kurzfristiges Vermögen in Mio. €	42,2	21,3	70,3	44,1	20,4	25,1
Vermögensstruktur (langfristiges/kurzfristiges Vermögen) Faktor	16,5	29,3	8,4	7,3	15,5	12,4
Anlageintensität (langfristiges Vermögen/Bilanzsumme) in %	94,3	96,7	89,3	87,9	94,0	92,5
Umlaufintensität (kurzfristiges Vermögen/Bilanzsumme) in %	5,7	3,3	10,7	12,1	6,0	7,5
Eigenkapital in Mio. €* [*]	234,8	231,2	218,3	181,9	177,7	173,6
Finanzschulden in Mio. €	398,5	303,8	302,7	101,8	74,8	60,7
Deckung der langfristigen Vermögenswerte (EK + mittel-/langfristige Schulden/langfristiges Vermögen) in %	66,6	71,9	75,6	65,8	80,1	80,7
Eigenkapitalquote in %	31,9	35,9	33,1	49,9	52,7	51,7
Verschuldungsgrad bei Buchwertbetrachtung in %	54,0	47,1	45,9	27,9	22,2	18,1
Verschuldungsgrad bei Marktwertbetrachtung in %	16,7	15,8	16,1	–	–	–

* in der Sedlmayr KGaA einschl. 50% Sonderposten mit Rücklageanteil

KENNZAHLEN AKTIE

Wertpapierkennnummer	722400	
ISIN	DE0007224008	
Börse	München m:access/Freiverkehr	
	Frankfurt Freiverkehr	
	Stuttgart Freiverkehr	
Anzahl Aktien	Stammaktien	659.980
	Namensaktien	20
	Feste Einlage der persönlich haftenden Gesellschafterin *	74.293
	Gesamt	734.293

* Die feste Einlage der persönlich haftenden Gesellschafterin mit Vermögenseinlage in Höhe von € 1.931.618, deren Umwandlung in Aktienkapital der Gesellschaft in § 29 der Satzung der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA geregelt ist, entspricht 74.293 Stückaktien, unter Zugrundelegung der Einteilung des Aktienkapitals in 26 €/Stück.

Ausschüttung in €	Dividende	Bonus	Gesamt
2015/16	20,00	15,00	35,00
2014/15	18,00	15,00	33,00
2013/14	17,00	15,00	32,00

ORGANE

AUFSICHTSRAT

Dr. jur. Jobst Kayser-Eichberg, München

Vorsitzender

Yorck von Schmeling-Diringshofen, München

Stellvertretender Vorsitzender

Michaela Gegerle, Hagenheim

Dr. jur. Wolfgang Sedlmayr, München

Bernhard Soltmann, München

Karola Teuber-Derya, Germering

PERSÖNLICH HAFTENDE GESELLSCHAFTERIN MIT VERMÖGENSEINLAGE

Sedlmayr Treuhandgesellschaft
mit beschränkter Haftung

Geschäftsführerin:

Sophie Kraemer

GESCHÄFTSFÜHRENDE PERSÖNLICH HAFTENDE GESELLSCHAFTERIN

Sedlmayr Geschäftsführungsgesellschaft mbH

Geschäftsführer:

Thomas Wagner

Wolfram Löfflad (bis 30.9.2016)

Martin Schumacher

HAUPTVERSAMMLUNG

TAGESORDNUNG DER ORDENTLICHEN HAUPTVERSAMMLUNG DER SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN KGAA

am Freitag, den 28. April 2017, um 11.00 Uhr im Festsaal des Löwenbräukellers
in 80335 München, Nymphenburger Straße 2

- 1.** Vorlage des Jahresabschlusses und Konzernabschlusses sowie des Lageberichts der Gesellschaft und des Konzerns zum 30. September 2016 sowie des Berichts des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2015/16 und des Vorschlags zur Verwendung des Bilanzgewinns
- 2.** Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresabschlusses zum 30. September 2016
- 3.** Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns
- 4.** Beschlussfassung über die Entlastung der geschäftsführenden persönlich haftenden Gesellschafterin für das Geschäftsjahr 2015/16
- 5.** Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2015/16
- 6.** Wahl zum Aufsichtsrat
- 7.** Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2016/17

München, im März 2017

Die geschäftsführende persönlich haftende Gesellschafterin

Den vollständigen Wortlaut der Tagesordnung sowie den Text über die Teilnahmebedingungen an der ordentlichen Hauptversammlung entnehmen Sie bitte der gesonderten Einladung und Tagesordnung bzw. dem Bundesanzeiger vom 17. März 2017.

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

STRUKTUR DES KONZERNS

Die Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA gehört mit ihren Tochtergesellschaften (Sedlmayr Gruppe) zu den großen Immobiliengesellschaften in Deutschland. Die sich überwiegend in München befindenden Immobilien der Sedlmayr Gruppe werden durch den Immobilienbesitz der Dinkelacker AG mit ihren Tochtergesellschaften (Dinkelacker Gruppe) in Stuttgart und dessen Umland ergänzt und erweitert. Der Konzern ist damit in zwei der wirtschafts- und wachstumsstärksten Regionen Deutschlands mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung und einer günstigen Haushaltsprognose, die auf längere Zeit eine nachhaltig hohe Wohnungsnachfrage erwarten lässt, vertreten.

Im Schwerpunkt befasst sich der Konzern mit der Bewirtschaftung, der Entwicklung und dem Ausbau des eigenen Immobilienbestandes, der sich aus einer ausgewogenen Mischung von wohnungswirtschaftlich und gewerblich genutzten Flächen zusammensetzt.

Über die Beteiligungsgesellschaft Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH (vormals Sedlmayr-Investa Immobilien GmbH) werden Projektentwicklungen in erster Linie in München, Berlin und Leipzig realisiert wobei auch Standorte wie Hamburg und Düsseldorf von Interesse sind.

Das auf ein kontinuierliches Wachstum ausgerichtete Geschäftsmodell des Konzerns verfolgt im Interesse unserer Anteilseigner eine nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes des Konzerns.

KONZERNSTRATEGIE UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

An den Zielsetzungen der Geschäftsbereiche des Konzerns ergaben sich im zurückliegenden Berichtszeitraum keine grundlegenden Änderungen.

Dazu gehören im Bereich der langfristigen Bewirtschaftung von Immobilien ein organisches Wachstum aus Mietpreisanpassungen bei Bestandsobjekten sowie die Hebung vorhandener Baureserven bzw. Investitionen in Immobilienbestände mit Entwicklungs- und Ertragspotenzial und Wachstum durch den Ankauf weiterer Immobilien.

Im Bereich der Projektentwicklung lag der Schwerpunkt auf der Schaffung von Wohnungsbaurecht auf unbebauten oder mit Gewerbeobjekten bebauten Grundstücken. Hierzu zählt ebenfalls der Erwerb von Häusern in Städten wie Berlin, Hamburg oder Leipzig mit der Absicht, diese nach entsprechender Aufwertung mittelfristig wieder im Markt zu platzieren. Bei einem Projektvolumen von mehr als 20 Mio. € sind zudem Joint Ventures mit Partnern aus der Immobilienbranche möglich.

In den Hauptstandorten München und Stuttgart profitiert der Konzern bei den Büro- und Ladenflächen von den guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Bayern und Baden-Württemberg.

Insbesondere im Bereich Wohnen wird die Vermietung durch die hohe Nachfrage nach Wohnraum begünstigt, die in München, aber auch in Stuttgart von einem starken Zuzug in die Stadt eine zusätzliche Unterstützung erfährt. Darüber hinaus verstärkt das hohe und teilweise noch wachsende Niveau an 1–2-Personen-Haushalten sowie ein Geburtenüberschuss in beiden Städten generell die Nachfrage nach Wohnraum.

Im Wesentlichen bedingt durch den Erwerb einer überwiegend wohnungswirtschaftlich genutzten Immobilie in München im Stadtteil Neuhausen sowie die Fertigstellung der Wohnanlage am Schloßberg in Dachau und die vorzeitige Rücknahme eines im Erbbaurecht vergebenen Grundstücks bei Dinkelacker in Pforzheim stiegen die Miet- und Pachterlöse im Konzern auch im Zusammenhang mit der seit vielen Jahren sehr intensiv und kontinuierlich verbesserten Bestandsqualität unserer Objekte im Berichtszeitraum deutlich an. Neben den erkennbar erhöhten Mieten aus den Objektzugängen sowie aus Neu- bzw. Anschlussvermietungen, sorgten die Anpassungen der Indexmieten und der Mieten nach Mietspiegel für das erhöhte Mietniveau.

Wie in den Vorjahren gab es auch im Geschäftsjahr 2015/16 unter Berücksichtigung der markt-spezifischen Gegebenheiten eine Vielzahl von Umbau- und Ausbaumaßnahmen an Bestandsobjekten sowie wertsteigernde Modernisierungsinvestitionen. Die Qualität und die wirtschaftlichen Gegebenheiten der Objekte konnten so weiter verbessert werden.

Dies kommt ebenfalls durch den seit Jahren insgesamt sehr hohen Vermietungsgrad unserer Bestandsobjekte zum Ausdruck, der wie im Vorjahr mit 99,9 % einer Vollvermietung gleichsteht. Wir erkennen daran auch, dass unsere Wohnungen den insgesamt gestiegenen Erwartungen der Mieter hinsichtlich Standort und Ausstattung entsprechen.

Die niedrige Finanzierungsquote verbunden mit einer hohen Marktkenntnis sichern zusammen mit kurzen Entscheidungswegen eine mit klaren Vorgaben definierte Akquisitionsstrategie. Diese sieht bei guten wohnungswirtschaftlichen Objekten mit marktkonformen Mieten trotz des aktuell sehr günstigen Finanzierungsumfelds einen Kaufpreismultiplikator vor, der das 21- bis 25-Fache der Nettojahresmiete für ein Objekt nicht übersteigen sollte. Bei Objekten mit Ausbaureserven und noch nicht marktkonformen Mieten sollte der Wert nicht über dem 26- bis 28-Fachen einer Nettojahresmiete liegen.

Grundsätzlich zurückhaltend beurteilten wir weiterhin den Ankauf von reinen Gewerbeobjekten, der nur bei exponierter Lage des Objekts im Einzelfall und zur Arrondierung des vorhandenen Bestands näher geprüft wird.

Unabhängig von konkreten Investitionsvorhaben pflegen wir einen engen Kontakt zu unseren Banken und Finanzdienstleistern, um im Bedarfsfall jederzeit Zugang zu unterschiedlichen Finanzierungsquellen sicherzustellen.

Dabei verfolgen wir eine langfristig ausgewogene Finanzierungsstruktur und achten streng darauf, dass unsere Gesamtverschuldung nicht über 25 % des Marktwertes des Immobilienbestandes der Sedlmayr- und der Dinkelacker Gruppe steigt. Die Finanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit sowie der Investitionen in den Bestand erfolgen in aller Regel aus den erwirtschafteten Cash-Flows. Größere Maßnahmen am Bestand sowie Akquisitionen werden bei Bedarf aus Finanzierungs- und Kreditlinien bedient.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2015/16 lag der Verschuldungsgrad auf Basis konservativer Marktwerte der Bestandsimmobilien der Sedlmayr- und der Dinkelacker Gruppe in Höhe von rd. 1,8 Mrd. € bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Darlehen von rd. sieben Jahren und Finanzierungskosten von im Mittel 3,5 % bei rd. 17 %. Unter Berücksichtigung der bereits vorgenommenen Anschlussfinanzierungen von Darlehen, deren Zinsfestschreibungen im nächsten Geschäftsjahr sukzessive auslaufen bzw. im Zusammenhang mit Investitionen neu abgeschlossen wurden, werden sich die Finanzierungskosten im Konzern auf 2,9 % vermindern. Die Restlaufzeiten der Darlehen steigen danach rechnerisch auf durchschnittlich knapp zehn Jahre.

KONZERNSTEUERUNG

Die Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA übernimmt für ihre Tochtergesellschaften – mit Ausnahme des Teilkonzerns der Dinkelacker AG – zentral die Aufgaben in den Fachbereichen der kaufmännischen und technischen Objektverwaltung, der Finanz- und Bilanzbuchhaltung sowie in den Bereichen Personal, EDV und Controlling.

Die Steuerung des Konzerns orientiert sich an Kenngrößen, die über einen Planungsprozess generiert werden. Aus diesem leiten sich eine Ergebnisrechnung und eine Cash-Flow-Planung ab, denen eine detaillierte Umsatz- und Kostenplanung zugrunde liegt. Im Rahmen der unterjährigen Überprüfungen werden die Planzahlen in regelmäßigen Abständen der aktuellen Geschäftsentwicklung gegenübergestellt und Abweichungen analysiert, um so im Bedarfsfall ein zeitnahes Reagieren und Gegensteuern bei unerwünschten Entwicklungen sicherzustellen.

In turnusmäßigen Sitzungen der Geschäftsleitung sowie in regelmäßigen Teambesprechungen der Fachbereiche werden aktuelle Themen des Geschäftsverlaufs und Planabweichungen angesprochen und im Bedarfsfall geeignete Korrekturmaßnahmen eingeleitet.

Darüber hinaus werden die für einen Immobilienkonzern relevanten Kennzahlen wie Leerstand, Anzahl der Mieterwechsel, Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur und deren Rentabilität, Verschuldungsgrad und Mietpreisentwicklung wiederkehrend analysiert und bewertet und soweit möglich und sinnvoll mit Kennzahlen der Wettbewerber verglichen.

WIRTSCHAFTSBERICHT

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Mit einer gut ausgelasteten gesamtwirtschaftlichen Produktionskapazität befindet sich die deutsche Wirtschaft im Herbst 2016 weiterhin in einem moderaten Aufschwungsmodus. Getragen wird dieser neben dem Dienstleistungssektor – in dem der größte Beschäftigungsaufbau stattfindet – vor allem von der Bauwirtschaft und einem lebhaften privaten Konsum, der im Zusammenhang mit der Flüchtlingsimmigration von staatlicher Seite eine zusätzliche Unterstützung erfährt.

So stieg die bereits im 1. Halbjahr 2016 auf hohem Niveau liegende Anschaffungsneigung der privaten Haushalte im Juli und August 2016 nochmals deutlich an. Ursächlich hierfür waren vor allem der sich fortsetzende Beschäftigungsaufbau und die insgesamt weiter steigenden Löhne. Nach einem Anstieg der realen Konsumausgaben der privaten Haushalte von +2% im Vorjahr wird im Kalenderjahr 2016 eine Zunahme der Ausgaben um +1,8% erwartet.

Eine lebhafte Nachfrage aus dem Ausland ließ den Handel mit fast allen Partnerländern – insbesondere den osteuropäischen und den asiatischen – bis Ende Juni 2016 weiter wachsen. Lediglich der Absatz deutscher Güter in die USA verlief vor dem Hintergrund einer Investitionszurückhaltung amerikanischer Unternehmen etwas rückläufig. Für die zweite Jahreshälfte 2016 wird bei abnehmender Nachfragedynamik mit einem weiteren Anstieg der Ausfuhren gerechnet, wobei die nachlassende preisliche Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft und die Aufwertung des Euro gegenüber dem Pfund Sterling dämpfend wirken dürfte.

Bei den Einfuhren zeigte sich in den ersten beiden Quartalen 2016 analog zu den Ausfuhren angesichts eines höheren Bedarfs an ausländischen Vorleistungsgütern eine ähnliche Entwicklung. Hinzu kamen Ausrüstungsinvestitionen der Unternehmen, die zusätzlich für einen moderaten Anstieg der Einfuhren sorgten.

Angesichts der im Vergleich zu den Exporten stärker steigenden Importe wird der Außenhandel rein rechnerisch im Jahr 2016 dennoch keinen positiven Beitrag zur gesamtwirtschaftlichen Produktion in Deutschland leisten.

Als Effekt von niedrigen Hypothekenzinsen und einer vermeintlich alternativlosen Kapitalanlage blieben die Investitionen in Immobilien und dabei vor allem in den Wohnungsbau, der durch eine anhaltende Nachfrage in den Großstädten kräftig unterstützt wird, stark aufwärts gerichtet. Hier stieg der Auftragseingang in den vergangenen beiden Jahren um rd. +25% und ließ die Auftragsbestände in diesem Segment auch im langfristigen Vergleich deutlich anwachsen.

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Vor diesem Hintergrund werden die Wohnungsbauinvestitionen in 2016 voraussichtlich um +4,1 % expandieren.

Eine noch bessere Entwicklung zeichnete sich Ende September 2016 im Bereich der öffentlichen Bauinvestitionen ab, die insbesondere durch den Ausbau der öffentlichen Infrastruktur bis Ende 2016 mit einer Rate von rd. +5,2 % kräftig zulegen werden.

Im Gegensatz dazu zeigte sich die Entwicklung im Segment des gewerblichen Baus bis Ende Juni 2016 äußerst zurückhaltend, obwohl öffentliche Förderprogramme für den Breitbandausbau sowie das Investitionsprogramm der Deutschen Bahn deutliche Impulse setzten.

Zusammengefasst werden die Bauinvestitionen über alle Segmente im laufenden Kalenderjahr voraussichtlich um +3,2 % wachsen und damit einen erkennbaren Beitrag zum Anstieg des Bruttoinlandsproduktes (BIP) in Deutschland leisten.

Nachdem die Verbraucherpreise zum Jahreswechsel 2015 auf 2016 infolge gesunkener Ölpreisnotierungen noch zurückgegangen waren, stiegen sie bis zur Jahresmitte durch höhere Preise hierfür und in den Bereichen Gesundheit und Reisen sowie für Bekleidung und Nahrungsmittel wieder wahrnehmbar an. Bis zum Jahresende 2016 werden vor allem höhere Stromtarife und die Kosten des Netzausbaus zusammen mit weiter moderat steigenden Ölnotierungen für einen Anstieg des durchschnittlichen Preisniveaus in Deutschland auf +0,4 % sorgen. Die Kerninflation ohne Einbeziehung der Energieträger wird wie im Vorjahr rd. +1 % betragen.

Durch die hohe Wertschöpfung im Bereich Grundstücks- und Wohnungswesen und die anhaltende Ausweitung der Nachfrage nach konsumnahen Dienstleistungen sollte sich im Jahresmittel ein Anstieg des BIP um +1,9 % ergeben. Hier wirken die stark expansiven privaten und öffentlichen Konsumausgaben unterstützend, wobei letztere insbesondere im Zusammenhang mit der Flüchtlingsimmigration stehen.

Befördert von einer hohen Nachfrage nach Arbeitskräften im Bereich Dienstleistung setzte sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland bis Ende Juni 2016 weiter fort. Während die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung im gleichen Zeitraum kräftig zulegte, stagnierte die Anzahl der ausschließlich geringfügig entlohnten Minijobber. Alles in allem wird im laufenden Kalenderjahr 2016 ein Anstieg der Erwerbstätigen von rd. 525.000 Personen erwartet, wobei das Potenzial an Erwerbstätigen wanderungsbedingt im Jahresmittel nur um rd. 460.000 Personen zunehmen sollte. Damit wird bis zum Ende des Jahres 2016 die Zahl der registrierten Arbeitssuchenden weiter auf im Mittel rd. 6,1 % zurückgehen.

BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

DER IMMOBILIENMARKT

Nach dem für Europa negativen Votum der Briten und im Hinblick auf die im November 2016 in den USA anstehende Präsidentschaftswahl blieb die Unsicherheit und Nervosität an den Finanz- und Aktienmärkten auch vor dem Hintergrund der weiter schwelenden Bankenkrise latent. Das Verfassungsreferendum in Italien und die im nächsten Jahr in Deutschland und Frankreich anstehenden Wahlen tragen ebenfalls hierzu bei.

Abseits dieser potenziellen Krisenszenarien zeichnen die konjunkturellen Fundamentaldaten in Deutschland allerdings eine wesentlich bessere und positivere Lage der Situation, die sich in ihrer Konsequenz auch auf dem Immobilienmarkt widerspiegelt.

Denn die deutschen Immobilieninvestmentmärkte für wohnungswirtschaftliche und gewerbliche Objekte befinden sich nunmehr seit 2009, befördert durch die allgemein gute wirtschaftliche Lage in Deutschland und das günstige Finanzierungsumfeld sowie durch die Verschiebungen der Anlagestrategie institutioneller Anleger zugunsten der Immobilie, im Aufwind.

Auch wenn es nach dem Rekordtransaktionsvolumen mit Gewerbeimmobilien und Wohnportfolios im Vorjahr in Höhe von rd. 79 Mrd. € bis zum Jahresende 2016 zu keinem neuerlichen Höchstwert kommen wird, bleibt das Angebot an geeigneten Objekten in den stark nachgefragten zentralen Lagen der Städte für potenzielle Käufer unverändert knapp. Hinzu kommt, dass Deutschland im internationalen Vergleich sowohl wirtschaftlich als auch politisch als stabil gilt und somit verstärkt Kapital aus dem Ausland anzieht.

INVESTMENT- UND TRANSAKTIONSMARKT

Gebremst durch ein nicht adäquates Angebot an geeigneten Objekten verminderte sich das Transaktionsvolumen mit Gewerbeimmobilien für das Dreivierteljahr 2016 um gut -14 % auf rd. 32,7 Mrd. €. Nach dem herausragenden Vorjahreswert ist dies das drittbeste jemals registrierte Resultat, obwohl lediglich 68 der insgesamt rd. 1.250 Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich getätigt wurden. Der Anteil ausländischer Käufer, die in erster Linie aus Europa und Nordamerika kamen, stellte mit rd. 40 % erneut eine hohe Zahl an Investoren.

In Bezug auf die Assetklassen trugen Büroimmobilien, wenig verändert zum Vorjahr, mit gut 41 % bzw. rd. 13,6 Mrd. € zum Transaktionsvolumen bis Ende September 2016 bei. Sichtbar rückläufig waren im bisherigen Verlauf des Jahres Einzelhandelsimmobilien, die mit rd. 8,4 Mrd. € noch 26 % aller Kauffälle abdeckten. Hotels sowie Lager- und Logistikobjekte lagen per Ende September

mit 9 % bzw. 8,2 % leicht über dem Vorjahresergebnis. Deutlich hinzugewinnen konnten gemischt genutzte Immobilien, die aufgrund einer verstärkten Nachfrage nach Pflege- und Seniorenheimen mit knapp 16 % das Marktgeschehen komplettierten.

Ursächlich für das gute Abschneiden dieser Sonderimmobilien ist die Suche nach attraktiveren Alternativen, die eine höhere Rendite erwarten lassen, denn angesichts des großen Wettbewerbs im Core-Segment der klassischen Objekte verminderten sich dort die Anfangsrenditen für Gewerbeimmobilien in den letzten Monaten weiter. Für Büroimmobilien reduzierten sich die Spitzenwerte im Bundesgebiet auf durchschnittlich 3,71 % und schwanken dabei je nach Standort zwischen 4,15 % und 3,3 %.

Nach einem außergewöhnlich hohen Transaktionsvolumen im Vorjahrszeitraum verminderte sich das Umsatzvolumen mit Gewerbeimmobilien zum Ende des Berichtsjahres 2015/16 in München um gut -25 % auf rd. 3,2 Mrd. €. Dabei summierten sich die sieben größten Transaktionen, zu denen u. a. der Weiterverkauf des Karstadt-Gebäudes zwischen Hauptbahnhof und Stachus sowie der Verkauf des Büroneubaus NOVE im Arnulfpark und der Verkauf des BayWa-Hochhauses gehörten, auf insgesamt 1,3 Mrd. €.

Wie im Vorjahr dominierte der Verkauf von Büroimmobilien mit knapp 65 % das Marktgeschehen in München. Erst mit deutlichem Abstand von lediglich rd. 15 % Umsatzanteil folgten Einzelhandelsimmobilien. Dabei fanden sich auf der Käuferseite offene Immobilienfonds und Spezialfonds, die als größte Käufergruppe für rd. 23 % aller Abschlüsse standen. Auf den Plätzen folgen Projektentwickler mit gut 21 % sowie Versicherungen mit 13 % und private Investoren mit rd. 10 %.

Im Zusammenhang mit der hohen Nachfrage bewegte sich auch in München die Rendite in den vergangenen zwölf Monaten weiter nach unten. Die Brutto-Anfangsrendite für Bürogebäude lag zum Ende des 3. Quartals 2016 bei 3,3 %, für Geschäftshäuser in Zentrumslagen bei nurmehr 3 %. Besonders begehrte Objekte dürften im Einzelfall auch noch zu niedrigeren Renditen einen neuen Eigentümer gefunden haben.

Angesichts des anhaltenden Anlagedrucks und der weiter verkürzten Haltedauer von Objekten, die das Transaktionsvolumen zusätzlich beschleunigen, dürfte das Handelsvolumen mit gewerblich genutzten Immobilien in München im 4. Quartal 2016 hoch bleiben. Aufgrund des nicht nachfrageadäquaten Angebots an geeigneten Immobilien in den bevorzugten Lagen wird der Vorjahresumsatz in München allerdings nicht erreicht werden. Mit einem erwarteten Gesamttransaktionsvolumen in 2016 von rd. 5 Mrd. € würde dennoch ein hervorragendes Resultat erzielt werden, das damit zu den fünf besten Ergebnissen aller Zeiten zählt.

In Stuttgart führte erneut das starke Interesse ausländischer Investoren zum Ende des 3. Quartals 2016 zu einem deutlich überdurchschnittlichen Transaktionsergebnis. Mit rd. 1,1 Mrd. € wurde, wie im Vorjahr, bereits zum Ende des 3. Quartals die Milliardenumsatzgrenze überschritten, wobei auch hier ein limitiertes Angebot an geeigneten Immobilien ein noch höheres Transaktionsgeschehen verhinderte. Aufgrund dieses Umstandes zeigte sich investorenseitig eine zunehmende Risikobereitschaft, so dass neben dem bevorzugten Core-Segment auch in den weniger attraktiven Lagen eine rege Nachfrage herrschte.

Von den insgesamt 46 An- und Verkäufen fanden lediglich sieben Transaktionen im Stuttgarter City-Bereich statt, von denen das City Gate am Stuttgarter Hauptbahnhof mit rd. 110 Mio. € die im bisherigen Verlauf des Jahres 2016 größte Transaktion darstellte.

Angebotsbedingt standen Büroimmobilien mit einem Umsatzanteil von 51 % im Fokus der Anleger. An zweiter Stelle folgten mit rd. 21 % gemischt genutzte innerstädtische Geschäftshäuser. Das auch in Stuttgart stark limitierte Angebot an geeigneten Investments führte zu einem weiteren Absinken der Spitzenrenditen von erstmals unter 4 % im Bürobereich und unter 3,5 % in den 1 A-Geschäftslagen.

Auch wenn es zunehmend schwerer fällt geeignete Investitionsobjekte in Stuttgart zu finden, könnte es angesichts bereits laufender konkreter Verhandlungen im gesamten Jahr 2016 erneut zu einem Umsatzvolumen mit Gewerbeimmobilien von rd. 1,5 Mrd. € kommen.

BÜROMIETMARKT

Die deutschen Büervermietungsmärkte profitieren im Herbst 2016 weiterhin von den guten konjunkturellen Rahmenbedingungen in Deutschland. Als Umzugsgründe stehen neben den Expansionsvorhaben jedoch auch Standortkonsolidierungen unter Berücksichtigung von Flächenoptimierungen auf der Agenda der nachfragenden Unternehmen ganz weit oben. Gerade Dienstleistungsunternehmen zeigen sich hier in Bezug auf neue Arbeitsplatzmodelle mit einem geringeren Flächenbedarf pro Mitarbeiter besonders aktiv.

Die bereits im ersten Halbjahr sehr gute Nachfrage nach Büroraum hielt auch bis Ende September 2016 an und führte, unterstützt durch eine Reihe von Großabschlüssen in den sieben wichtigsten deutschen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart, zu einem neuen Höchstwert bei den Büervermietungen von 2,86 Mio. m², der damit den Vorjahreswert um gut 12 % übertraf.

Angesichts dieser auf einer breiten Basis stehenden Vermietungsleistung verminderte sich der Leerstand in den bevorzugten Standorten bis zum Ende des Geschäftsjahres 2015/16 um rd. 0,8 Mio. m² auf 5,32 Mio. m² und damit auf den niedrigsten Stand seit Ende 2002, obwohl seit Jahresbeginn 2016 ebenfalls gut 0,8 Mio. m² an neuen Büroflächen fertiggestellt wurden. Die starke Nachfrage, gepaart mit dem rückläufigen Angebot ließ sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsbüromiete in den genannten Standorten zwischen +2 % und +15 % ansteigen. Im gewichteten Jahresvergleich legten die am oberen Ende erzielbaren Büromieten bundesweit in den bevorzugten Standorten noch um +4,8 % zu.

Aufgrund eines anhaltend guten Geschäftsklimas sollte sich die dynamische Nachfrage nach Büroflächen im Schlussquartal 2016 weiter fortsetzen. Mit gut 3,7 Mio. m² Vermietungsleistung in den Top 7-Standorten bis zum Jahreswechsel 2016 auf 2017 könnte sogar der bislang höchste jemals an diesen Standorten ermittelte Wert erzielt werden.

Mit einer Vermietungsleistung von gut 550.000 m² in den ersten drei Quartalen 2016 blieb der Münchner Büromietmarkt auf Wachstumskurs. Der um gut +9 % über dem Ergebnis des Vorjahres liegende Flächenumsatz profitierte dabei wieder von einer verstärkten Nachfrage nach Büroflächen im Umland. Gleichwohl erfolgte der größere Teil der Anmietungen mit rd. 77 % im Stadtgebiet, allen voran in den Regionen City und Cityrand Süd.

Ursächlich für die gute Vermietungsleistung waren allerdings auch Großabschlüsse, zu denen eine Anmietung über rd. 15.200 m² durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in München-Sendling sowie über rd. 15.100 m² durch die Landeshauptstadt München in Ramersdorf gehörten. Weitere rd. 9.300 m² mietete das Baureferat der Stadt München innerhalb der Stadt an, während ein biopharmazeutisches Unternehmen auf rd. 12.300 m² im Umland neu unterkam.

Sehr ausgeglichen hinsichtlich der Anmietungen präsentierte sich die Branchenverteilung. In keiner anderen Stadt zeigte sich die Nachfrage der unterschiedlichen Wirtschaftszweige dermaßen homogen. Dabei fragten die in München traditionell stark vertretenen Verwaltungen von Industrieunternehmen sowie die Unternehmen aus der Informations- und Kommunikationstechnologie mit jeweils 15 % die meisten Büroflächen nach, gefolgt von den Beratungsgesellschaften und der öffentlichen Verwaltung, die bis Ende September jeweils rd. 14 % aller Abschlüsse tätigten.

Als Folge der guten Nachfrage setzte sich der Leerstandsabbau bei den Büroflächen unvermindert fort. Vor allem hochwertige Flächen und gut erreichbare Bürolagen in Zentrumsnähe wie beispielsweise der Arnulfpark und der Hirschgarten waren zum Ende des Berichtszeitraums praktisch voll vermietet. Dies gilt zum großen Teil auch für Büroflächen, die in 2016 bezugsfertig werden und die bereits zu über 80 % vorvermietet sind. So verwundert es wenig, dass die Flächen-

reserven Ende September 2016 erneut um knapp -14 % gegenüber dem Vorjahreswert zurückgingen. Die Leerstandsquote im gesamten Marktgebiet von München verminderte sich damit auf 4,5 %. Im Stadtgebiet standen zum gleichen Zeitpunkt nurmehr 3,1 % an Büroflächen zur Anmietung zur Verfügung. Angesichts der aktuell vergleichsweise geringen Neubautätigkeit sollte sich hieran in den nächsten beiden Jahren wenig ändern.

Durch das in den präferierten Lagen eher eingeschränkte Angebot stiegen die Mieten im hochpreisigen Segment im Vergleich zum Vorjahr um +2 % auf 34,20 €/m² im Monat. Abseits der Toplagen verteuerten sich die Büromieten innerhalb der Stadtgrenzen im Mittel auf 17,60 €/m² im Monat. Im Umland betrug der Durchschnittspreis 11,10 €/m² im Monat.

Die gewichtete Durchschnittsmiete für Büroflächen erhöhte sich damit zum Ende des 3. Quartals 2016 im gesamten Marktgebiet von München auf 16,20 €/m² im Monat und lag so um rd. +4 % über dem Wert des Vorjahres.

Die auf einer breiten und zudem expansiven Basis stehende Nachfrage sowohl aus der regionalen Wirtschaft, als auch von nationalen und internationalen Unternehmen, lässt für das 4. Quartal 2016 ein sehr lebhaftes Marktgeschehen erwarten. Vor diesem Hintergrund sollte im Kalenderjahr 2016 wieder die 700.000-m²-Schwelle beim Flächenumsatz überschritten werden. Angesichts der zunehmenden Angebotsverknappung von modernen Flächen in den bevorzugten innerstädtischen Lagen, dürften sich sowohl die Spitzenmieten als auch die gewichteten Durchschnittsmieten weiter nach oben bewegen.

Mit der Rückkehr der Eigennutzer, die im Vorjahr bis Ende September in Stuttgart nur wenige Abschlüsse tätigten, erhöhte sich die Vermietungsleistung im Stuttgarter Büovermietungsmarkt – einschließlich Leinfeldern-Echterdingen – auf einen neuen Höchstwert von rd. 261.000 m². Neben diesem mit relativ wenigen Abschlüssen erzielten, hohen Eigennutzeranteil von rd. 37 % am gesamten Flächenumsatz entfiel das Gros der insgesamt 220 registrierten Büroanmietungen auf Flächen bis 500 m², so dass auch ohne Berücksichtigung der Eigennutzer die Vermietungsleistung in Stuttgart zum Ende des Berichtsjahres 2015/16 um gut +16 % auf ca. 165.000 m² zunahm.

Dabei lag der Schwerpunkt der Vertragsabschlüsse mit knapp 60 % in den Zentrumslagen der Innenstadt. Durch eine zur Nachfrage mehr als ausgeglichenen Neubautätigkeit verminderte sich der Leerstand im Bereich Büro in Stuttgart weiter auf zuletzt 3,1 %. Obwohl sich die Anmietungen von Flächen zu unter 10 €/m² im Monat zum Vorjahr mehr als halbierten, erhöhte sich die Durchschnittsmiete gegenüber Ende September 2015 lediglich um rd. +2,4 % auf 12,60 €/m² im Monat. Die erzielbare Spitzenmiete lag nur geringfügig verändert bei rd. 22 €/m² im Monat. Auch wenn das gute Dreivierteljahresergebnis auf dem Stuttgarter Büovermietungsmarkt durch

Einmaleffekte großer Eigennutzer aus dem Automobilbereich erkennbar positiv beeinflusst wurde, kann angesichts der enormen Nachfrage für das Gesamtjahr 2016 mit einem Flächenumsatz von deutlich über 300.000 m² gerechnet werden.

EINZELHANDELSMARKT

Die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in Deutschland verminderte sich im Gesamtjahr 2015 nach dem deutlichen Anstieg im Vorjahr um knapp -10 % auf rd. 525.000 m², wobei die Anzahl an registrierten Mietvertragsabschlüssen mit knapp 1.100 Verträgen über dem Vorjahreswert lag.

Nachdem die Mieten viele Jahre nur eine Richtung kannten und kontinuierlich zulegten, zeigte sich in den meisten Städten eine Stabilisierung der Ladenmieten auf Vorjahresniveau. Ursächlich hierfür war das in den letzten Jahren durch Projektentwicklungen und umfassende Renovierungsmaßnahmen deutlich ausgeweitete Angebot an attraktiven Flächen, die insbesondere internationale Filialisten für ihre Expansionsziele aussuchten.

Obwohl es neue internationale Einzelhändler wie zuletzt das belgische Modelabel Caroline Biss oder das skandinavische Wohnkaufhaus Illums Bolighus weiterhin auf den deutschen Markt zieht, gingen die Anmietungen von Ladengeschäften in den bevorzugten Einkaufsstädten Deutschlands in den ersten neun Monaten 2016 um rd. -6 % auf rd. 350.000 m² zurück. Damit wird auch das Gesamtjahresergebnis nicht mehr die Höhe der beiden Vorjahre erreichen, in denen jeweils deutlich über 500.000 m² angemietet wurden.

Neben einer eher zurückhaltenden Neuanmietung von größeren Einzelhandelsläden stieg die Flächennachfrage im bisherigen Verlauf des Jahres vor allem bei den Kleinstflächen bis 100 m² und den Ladengrößen bis maximal 500 m² an. Dabei verminderten sich die Anmietungsaktivitäten der Textilbranche, nach einem Flächenanteil bei den Abschlüssen von 42 % im Vorjahr, bis Ende September 2016 auf anteilig 33 %. Am aktivsten in dieser Gruppe zeigten sich die preislich am unteren Ende liegenden Textilanbieter, die mit dem Lebensmitteldiscounter Lidl und dessen Mode-Eigenmarke „Esmara“ einen neuen Spieler präsentierten und insgesamt erstmals mehr Flächen nachfragten, als die Young-Fashion-Anbieter. Als zweitstärkste Mietergruppe etablierte sich zwischenzeitlich die Gastronomie- und Foodbranche, die wie im Vorjahr für jede fünfte Anmietung in den Lauflagen der Fußgängerzone stand. Deutlich anmietungsfreudiger als im Vergleichszeitraum zeigte sich bis zum Ende des Berichtszeitraums 2015/16 die Gesundheits- und Beautybranche, in der vor allem Kosmetikanbieter und Drogeriemärkte verstärkt Ladengeschäfte nachfragten.

Der sich schon im Vorjahr abzeichnende Trend zu konstanten Spitzenmieten bestätigte sich mit wenigen Ausnahmen auch im bisherigen Verlauf des Jahres, in dem die Ladenmieten bundesweit im Mittel lediglich um +0,1 % über dem Vorjahreswert lagen.

Auch wenn die Nachfrage nach Verkaufsflächen, insbesondere von Textilanbietern, Luxuslabels und Sportartikelanbietern hoch blieb, beschränkten sich die Anmietungen in der Münchner Innenstadt bis Ende September 2016 auf frei werdende Flächen im Bestand, was im Vorjahresvergleich zu einem Rückgang der Anmietungen von Ladenflächen um -36 % führte.

Zu den freiwerdenden Flächen gehörten Läden in der Theatinerstraße und der Sendlinger Straße, die von Modelabels aus Frankreich und Italien angemietet wurden. Eine der größten Anmietungen in der Fußgängerzone über rd. 500 m² erfolgte von Levi's in der Neuhauser Straße. Auch ein hochpreisiges Luxusbrand aus der LVMH Gruppe interessierte sich im Berichtszeitraum für München und entschied sich für eine Ladenfläche in der Maximilianstraße.

Die Spitzenmieten für kleinere Ladeneinheiten in den bevorzugten Lauflagen der Münchner Innenstadt stagnierten bis zuletzt wenig verändert bei 370 €/m² im Monat. Angesichts des für deutsche Verhältnisse erreichten hohen Niveaus dürften sich die Ladenmieten in München, auch aufgrund des generell verhaltenen Preisauftriebs, weiter seitwärts bewegen.

Mit der Eröffnung der beiden großen Shopping-Center „Milaneo“ und „Gerber“ stößt das Flächenangebot im Einzelhandel in Stuttgart allmählich an eine Sättigungsgrenze, auch wenn mit dem Dorotheen-Quartier in absehbarer Zeit nochmal 30 weitere Geschäfte auf rd. 11.000 m² Handelsfläche hinzukommen. Beliebteste und somit von potenziellen Kunden am meisten frequentierte A-Lage blieb im Berichtszeitraum die Königstraße in der insbesondere kleinteilige Konsumflächen zwischen 100 m² und 200 m² gefragt waren, in der aber auch aktuell das ehemalige Karstadt-Kaufhaus modernisiert wird, das im Berichtszeitraum für einen Großteil der neu entstehenden Flächen bereits Mieter gefunden hat.

Trotz der Angebotsausweitung an Einzelhandelsflächen lag die erzielbare Spitzenmiete in der Stuttgarter Königstraße Ende September 2016 weitgehend stabil bei rd. 280 €/m² im Monat.

WOHNUNGSMARKT

Die Nachfrage institutioneller Investoren nach Wohnportfolios ab 30 Wohneinheiten bewegte sich auch im Berichtsjahr 2015/16 auf einem sehr hohem Niveau. Dabei addierte sich bis Ende September 2016 ein Transaktionsvolumen von rd. 220 Abschlüssen mit 75.000 Wohneinheiten von knapp 7,3 Mrd. €.

Gegenüber dem bereinigten Vergleichswert des Vorjahres sind dies lediglich gut 500 Mio. € weniger, obwohl es im bisherigen Verlauf des Jahres eine deutlich geringere Anzahl an Großabschlüssen über 100 Mio. € gab. Lag der Anteil dieser großen Transaktionen – ausgelöst durch Großabschlüsse und die Zusammenschlüsse von Immobiliengesellschaften – im Vorjahr bei fast 80 %, verminderte er sich im Berichtszeitraum auf 26 %. Im Mittelpunkt des Kaufinteresses standen dabei Bestandportfolios mit knapp 44 % und Projektentwicklungen mit gut 28 %, die in den ersten neun Monaten des Jahres 2016 zu gut einem Drittel von Spezialfonds auf der Käuferseite nachgefragt wurden. Erst mit deutlichem Abstand folgen Immobilien-AGs/Reits und private Anleger, die gut 11 % bzw. knapp 10 % des Umsatzvolumens mit Wohnportfolios generierten.

Im Gegensatz zum gewerblichen Immobilieninvestmentmarkt entfielen gut drei Viertel aller Abschlüsse auf deutsche Investoren, die sich zudem vor allem Wohnungsbestände in den Ballungsräumen mit steigenden Bevölkerungszahlen und Mietsteigerungspotenzialen sicherten. Neben Berlin, in dem mit Abstand am meisten in diesem Segment investiert wurde, stand Frankfurt mit seinen umliegenden Gemeinden in der Gunst der Käufer. Mehr als verdreifacht hat sich zudem der Umsatz mit Sonderbauten, hinter denen sich überwiegend Studentenwohnheime und Mikroapartments verbergen.

Angesichts des vergleichsweise großen Anteils an Projektentwicklungen erhöhte sich der durchschnittliche Kaufpreis bei den Portfoliotransaktionen – auf vergleichbarer Vorjahresbasis – zum Ende des 3. Quartals 2016 um rd. +22 % auf 1.570 €/m². Als Alternative zum Neubau und dem übersichtlichen Angebot an guten Bestandsobjekten zu noch vertretbaren Preisen zeigte sich in den letzten Monaten zudem eine verstärkte Nachfrage nach Immobilien in Sekundärlagen und nach einfacheren Objektqualitäten. Unabhängig davon setzte sich der seit 2009 zu beobachtende Rückgang der Renditen für Wohnimmobilien durch die günstigen Finanzierungsbedingungen, die im 20-jährigen Bereich zuletzt wieder deutlich unter 2 % gefallen waren, unvermindert fort. Für begehrte Objekte in den Großstädten liegen die Nettoanfangsrenditen (vor Finanzierung) zwischenzeitlich regelmäßig nur noch selten knapp über 3 % und markieren damit einen vorläufigen Tiefstwert.

Für das letzte Quartal 2016 deutet vieles auf einen lebhaften Jahresendspurt hin. Neben der hohen Nachfrage nach Projektentwicklungen und Sonderimmobilien stehen eine Reihe von mittelgroßen Portfolios zum Verkauf. Vor diesem Hintergrund erscheint ein Gesamtumsatz mit Wohnportfolios deutlich über 10 Mrd. € im Gesamtjahr 2016 sehr wahrscheinlich.

In München und dem Umland wechselten im 1. Halbjahr 2016, unterstützt durch Verkäufe von Apartmentblöcken für Studenten und Mikrowohnungen, mehrgeschossige Wohnimmobilien für rd. 400 Mio. € den Eigentümer. Gegenüber dem gleichen Zeitraum des Vorjahres erhöhten sich die Vertragszahlen damit um +8 %, während der Geldumsatz deutlich stärker um gut +14 % zulegen.

Bei den Eigentumswohnungen in München stiegen die Verkaufszahlen bis Ende Juni 2016 um gut +4 % auf insgesamt rd. 5.560 Einheiten, wovon – wenig verändert zum Vorjahr – gut ein Drittel auf Neubauwohnungen entfiel. Wie im Vergleichszeitraum verteuerten sich insbesondere die Wohnungen im unteren Preissegment mit einem Plus von +16 % deutlich stärker als die Einheiten im Spitzensegment, deren Preise im Schnitt um +10 % anzogen. Im gewichteten Durchschnitt lagen die Preise der zum Kauf angebotenen Eigentumswohnungen bis zur Jahresmitte 2016 bei 6.490 €/m² und damit um gut +12 % über dem Vorjahreswert.

Für Neubauwohnungen mussten Käufer zur gleichen Zeit mit rd. 7.070 €/m² binnen Jahresfrist knapp +11 % mehr aufbringen. Nur aufwendig sanierte und modernisierte Wohnungen aus den Baujahren bis 1919 waren mit 7.360 €/m² im Schnitt teurer als der Neubau. Am günstigsten blieben mit 5.240 €/m² gebrauchte Einheiten, die zwischen 1961 und 1975 bezugsfertig wurden.

Der anhaltende Nachfrageüberhang durch ein unvermindertes Bevölkerungswachstum ließ auch die Angebotsmieten in München zur Jahresmitte 2016 wieder deutlich steigen. Nach einer vorübergehenden Abschwächung im 2. Halbjahr 2015 verteuerten sich die Angebotsmieten im Median um +6,2 % auf 16,90 €/m² im Monat. Wie im Vergleichszeitraum stiegen die Mieten vor allem in den unteren Preissegmenten, während sich das Angebot am oberen Ende kaum noch verteuerte. Die niedrigsten Mietangebote gab es für durchschnittlich 11,75 €/m² im Monat weiterhin am westlichen Stadtrand. Am teuersten wohnte es sich zum Ende des Berichtszeitraums mit deutlich über 20 €/m² im Monat in Schwabing.

Korrespondierend zu den Bestandsmieten verteuerten sich die Angebotsmieten für Neubauwohnungen bis Ende Juni 2016 im Mittel auf rd. 18 €/m² im Monat. Dies waren +6,8 % mehr als im Vorjahr, wobei Neubauten in gefragten Lagen, wie dem Glockenbachviertel oder in weiten Teilen Schwabings, mittlerweile im Mittel die 20-€/m²-Marke im Monat erreicht haben.

Solange es in München aufgrund äußerer Einflüsse – z. B. aufgrund eines deutlich nachlassenden Wirtschaftswachstums – nicht zu einem erkennbar geringeren Zuzug kommt, wird es in der Stadt und dem Umland keine Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt geben. Eine Beseitigung der Wohnungsknappheit durch Neubau innerhalb der Stadtgrenzen erscheint angesichts der zu geringen Fertigstellungszahlen auf absehbare Zeit nahezu ausgeschlossen. Vor diesem Hintergrund werden nachfragebedingt die Angebotsmieten in München, wenngleich vermutlich deutlich verhaltener, weiter ansteigen.

In Stuttgart erhöhten sich die Kaufpreise für Eigentumswohnungen auf Jahressicht nochmals deutlich um +16,8 % auf im Median 3.900 €/m². Dabei stiegen die Preise für Wohnungen im Bestand mit durchschnittlich +19 % insgesamt stärker als die Preise für Neubauten. Vor allem für

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Nachkriegsbauten, die zwischen 1946 und 1960 fertiggestellt wurden, zogen die Preise bis Ende Juni 2016 im Schnitt um gut +25 % an.

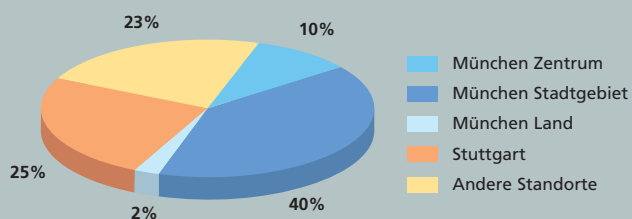
Durch den neuerlichen Preisanstieg gab es zum Geschäftsjahresende lediglich in den weniger gefragten nördlichen Stadtteilen, wie beispielsweise Zuffenhausen, noch Wohnungen für unter 3.000 €/m².

Für Neubauwohnungen lagen die Einstandspreise in Stuttgart mit 5.450 €/m² im Mittel um +10,3 % über dem Vergleichswert des Vorjahres. Diese verteuerten sich in den südlichen Stadtteilen mit +13 % erkennbar weniger stark als in den Innenstadtbezirken, in denen durchschnittlich +23 % mehr aufgerufen wurden.

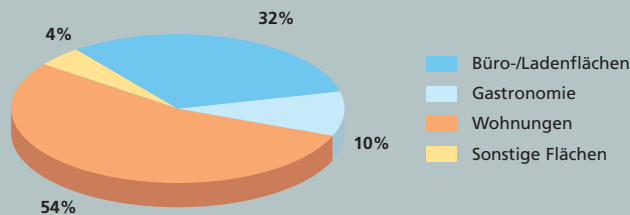
Insgesamt zunehmend, wenn auch weitaus geringer, erhöhten sich die Angebotsmieten in Stuttgart im Vergleich zum Vorjahr bis Ende Juni 2016 um +5,2 % auf im Median 12,55 €/m² im Monat. Nach dem überproportionalen Anstieg im Vorjahr entwickelten sich die Mieten in den Innenstadtbezirken mit +1,8 % auf Jahressicht vergleichsweise moderat zum Gesamtmarkt, blieben mit einem Mittelwert von 13,35 €/m² im Monat – absolut betrachtet – jedoch weiterhin am höchsten. Wenig verändert zeigten sich mit 10,60 €/m² im Monat die am preiswertesten angebotenen Wohnungen, die im Stuttgarter Norden zu finden sind. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen stiegen im Berichtszeitraum noch um +6,2 % auf im Mittel 14,60 €/m² im Monat und lagen damit leicht über der Preisentwicklung des Gesamtmarktes.

Vor dem Hintergrund einer zwar steigenden, aber nach wie vor deutlich zu geringen Bautätigkeit in Kombination mit hohen Zuzugszahlen, ist auch mittelfristig sowohl bei den Kaufpreisen für Wohneigentum als auch bei den Wohnungsmieten in Stuttgart ein weiterer Anstieg wahrscheinlich.

Anzahl der Objekte nach Regionen



Mietflächen nach Nutzungsarten



GESCHÄFTSVERLAUF

IMMOBILIENBESTAND IM KONZERN

Der Immobilienbestand im Konzern erhöhte sich unter Berücksichtigung der Häuser der Mars-Immobilien Gesellschaften in Berlin und Leipzig bis Ende September 2016 auf insgesamt 313 Immobilienobjekte bzw. 439 Einzelgebäude. Bei einer vermietbaren Wohn-/Nutzfläche von zusammen 463.147 m² und weiterer Brauerei- und Logistikflächen von 128.748 m² stieg der Bestand an Wohnungen im Konzern zum Ende des Geschäftsjahres 2015/16 auf 3.682 Wohnungen.

IMMOBILIENBESTAND DER SEDLMAYR GRUPPE

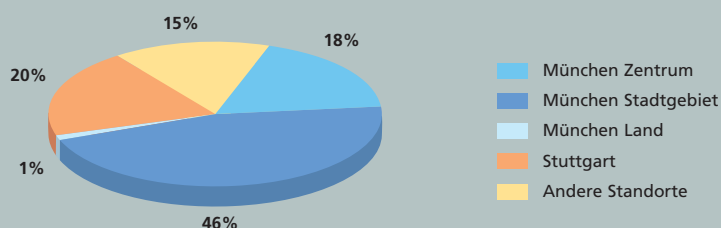
In der Sedlmayr Gruppe nahm der Immobilienbestand im Berichtszeitraum bis Ende September 2016 saldiert mit den Verkäufen um ein Objekt auf 191 (Vj. 190) Immobilienobjekte bzw. um 20 Häuser auf 272 Einzelgebäude zu.

Der Zugang betrifft einen überwiegend wohnungswirtschaftlich genutzten Gebäudekomplex in München-Neuhausen, bestehend aus drei Abschnitten mit zusammen 20 Häusern aus den späten 1950er-Jahren. Die mit Wirkung zum 1. März 2016 erworbene Immobilie verfügt über eine Wohn-/Nutzfläche von rd. 17.000 m² mit insgesamt 308 Wohnungen und acht Gewerbeeinheiten sowie 77 Garagen und Stellplätzen. Bei der Übernahme der Immobilie wurde eine anfängliche ausbaufähige Rendite von gut 3,5 % erzielt.

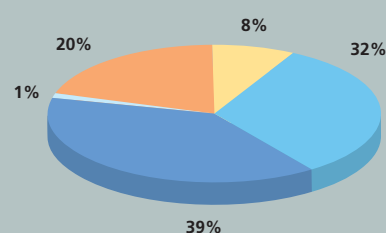
Bei den Abgängen im Berichtsjahr handelt es sich um eine Gaststätte und einen Laden in Dachau und eine Wohnung in Neubaldham im Teileigentum.

Aus den Verkäufen ergaben sich Buchgewinne in der Sedlmayr KGaA in Höhe von T€ 259, die steuerlich in gleicher Höhe in die Rücklagen gemäß § 6b EStG eingestellt wurden.

Mietflächen nach Regionen



Nettomieten nach Regionen



Überwiegend bedingt durch den Zugang der Gebäude in München-Neuhausen und die Fertigstellung des Neubaus der Wohnanlage in Dachau sowie den weiteren Ausbau- und Umbaumaßnahmen im Bestand, erhöhten sich die Grundstücksflächen und die Wohn- und Nutzflächen auch unter Berücksichtigung der vorgenannten Abgänge im Berichtsjahr 2015/16 deutlich. Während die Grundstücksflächen um 10.461 m² auf 579.688 m² stiegen, erhöhten sich die zur Vermietung zur Verfügung stehenden Wohn- und Nutzflächen der Mietobjekte in der Sedlmayr Gruppe bis zum 30. September 2016 um 19.723 m² auf 318.356 m². Unverändert blieben die Brauerei- und Logistikflächen mit 128.748 m², die zum überwiegenden Teil an die Spaten-Löwenbräu-Gruppe verpachtet sind.

NEUBAU-, AUSBAU- UND UMBAUMASSNAHMEN

Mit der Fertigstellung der Wohnanlage am Schloßberg in Dachau entstanden dort bis Ende Juli 2016 insgesamt 28 Wohnungen und 30 Tiefgaragenstellplätze mit einer Wohn- und Nutzfläche von rd. 2.335 m². Bereits im Februar 2016 konnte die Aufstockung und der Um- bzw. Ausbau des Dachgeschosses in der Säbener Straße planmäßig abgeschlossen werden. Hier entstanden einschließlich der Neugestaltung des Kellers und der Tiefgarage zusammen zehn neue Wohnungen mit einer Wohn- und Nutzfläche von 585 m².

In der Bodenseestraße erfolgte im Zuge der Dacherneuerung der Einbau eines Aufzuges sowie der Um- und weitere Ausbau des Dachgeschosses mit zwei Wohnungen, wobei 64 m² der jetzt zur Verfügung stehenden 176 m² neu hergestellt wurden.

Umgesetzt werden konnten zudem der Ausbau einer Restfläche im Dachgeschoss in der Treppentreustraße, in der zusätzlich 73 m² Wohnfläche neu hinzu kamen. Der Anbau eines Wintergartens in unserem Gastronomieobjekt in der Friedenspromenade ergänzte die Gastroflächen noch um knapp 62 m².

Weitestgehend abgeschlossen zum Ende des Geschäftsjahres waren der Neubau zweier Stadthäuser in der Untere Grasstraße mit rd. 285 m² Wohnfläche und einem jeweiligen Gartenanteil.

Demgegenüber befanden sich der Aus- bzw. Umbau der Dachgeschosse im Vorder- und Mittelgebäude sowie der Umbau des Zwischengebäudes mit Gaststätte in der Türkenstraße Ende September 2016 in planmäßiger Ausführung. Bei einer Flächenmehrung von rd. 680 m² sollen einschließlich der Neugestaltung der Gaststätte dort bis Ende März 2017 insgesamt zehn Wohnungen und eine Gewerbeeinheit entstehen.

Ebenfalls in Umsetzung befand sich zum Ende des Berichtsjahres 2015/16 der Ausbau der beiden Dachgeschosse in der Abtstraße, in denen bis Ende April 2017 vier Wohnungen mit einer Wohn- und Nutzfläche von rd. 300 m² erstellt werden.

Übersicht Immobilienbestand im Konzern per 30. September 2016

Ort	Immobilien- objekte Anzahl	Gebäude Anzahl	Grundstücks- fläche in m ²	Vermietbare Nutzfläche in m ²	davon Büros/ Ladengeschäfte in m ²
München					
– Zentrum	28	44	31.897	80.995	55.854
– Schwabing	10	10	9.881	31.734	20.024
– Nymphenburg/Neuhausen	18	41	22.457	41.661	2.525
– Laim/Pasing/Aubing	5	9	7.326	12.934	4.321
– Großhadern/Forstenried Thalkirchen/Solln	10	17	25.758	11.942	2.881
– Untersending/Ludwigvorstadt Isar-Vorstadt	26	49	27.964	50.036	9.256
– Au/Haidhausen/Giesing	21	28	16.374	38.249	8.054
– Perlach/Trudering	4	7	13.762	4.131	–
– Bogenhausen/Oberföhring	5	7	8.766	5.041	383
– Freimann/Ludwigsfeld Milbertshofen	5	9	22.599	10.982	904
München Land	4	8	13.916	5.124	837
Großraum München	12	14	23.874	9.967	1.853
Sonstiges Bayern	3	6	10.346	4.013	1.279
Betriebsgrundstücke Brauerei	4	11	128.748	–	–
unbebaute Grundstücke	2	–	10.441	–	–
Land- und Forstwirtschaft	8	–	124.436	–	–
Vergebene Erbbaurechte	13	–	57.125	–	–
Fremdgrundstücke in Erbbau	13	12	24.018	11.547	3.536
Sedlmayr Gruppe	191	272	579.688	318.356	111.707
Berlin	11	28	8.795	26.408	2.313
Leipzig	23	28	16.232	20.992	871
	225	328	604.715	365.756	114.891
Dinkelacker Gruppe	88	111	78.544	97.391	32.829
Summe	313	439	683.259	463.147	147.720

davon Gastronomie in m ²	davon Sonstiges in m ²	davon Wohnungen in m ²	HGB Buchwert in T€	Nettomieten 2015/16 in T€	Vermietungs- grad in %	Nettomieten 2014/15 in T€
4.115	4.405	16.621	105.908	24.191	100,0	23.917
1.813	1.303	8.594	17.705	3.888	100,0	3.854
2.130	110	36.896	89.457	5.070	100,0	3.543
773	1.768	6.072	11.509	1.748	100,0	1.672
2.242	830	5.989	15.175	1.804	100,0	1.764
3.437	2.436	34.907	48.621	7.507	100,0	7.363
3.192	593	26.410	40.443	6.269	99,9	6.001
1.534	166	2.431	3.287	708	100,0	697
1.349	38	3.271	2.099	930	100,0	919
642	5.400	4.036	9.854	1.193	100,0	1.184
1.693	606	1.988	737	858	96,9	873
2.890	37	5.187	15.209	956	100,0	914
1.468	112	1.154	1.774	433	100,0	441
–	–	–	56.000	1.338	–	1.338
–	–	–	442	73	–	73
–	–	–	212	4	–	4
–	–	–	81	–	–	–
7.165	257	589	8.025	1.251	100,0	1.411
34.443	18.061	154.145	426.538	58.221	99,9	55.968
–	91	24.004	48.049	2.343	100,0	2.081
–	77	20.044	22.521	1.299	100,0	453
34.443	18.229	198.193	497.108	61.863	99,9	58.502
9.852	1.241	53.469	120.901	15.759	99,8	13.916
44.295	19.470	251.662	618.009	77.622	99,9	72.418

INVESTITIONEN UND INSTANDHALTUNG

Neben den vorgenannten Maßnahmen fanden im Geschäftsjahr aufgrund von Mieterwechselln eine Reihe von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen statt. Die aktivierungspflichtigen Veränderungen an Bestandsobjekten der Sedlmayr Gruppe, die im Zusammenhang mit Neubau-, Umbau- und Ausbaumaßnahmen standen, beliefen sich einschließlich der Anlagen im Bau, jedoch ohne den Zugang der Immobilie in München-Neuhausen, im Berichtsjahr 2015/16 auf insgesamt 7,9 Mio. €.

An Aufwendungen für Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung summieren sich zusammen mit den Kleinreparaturen zusätzlich 7,5 Mio. €. Hiervon entfielen ca. 2,1 Mio. € auf die Modernisierung bzw. Renovierung von Wohnungen. Weitere ca. 0,9 Mio. € betrafen die Neugestaltung von gewerblich genutzten Flächen. Die Aufwendungen für den Erhalt und die Modernisierung von Bestandsflächen in der Sedlmayr Gruppe beliefen sich damit auf gut rd. 23 €/m² im Jahr.

GEWERBEFLÄCHEN

Im Wesentlichen bedingt durch den Zugang von Gewerbeflächen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie in München-Neuhausen sowie kleinerer umbaubedingter Flächenanpassungen erhöhten sich die gewerblich genutzten Mietflächen in der Sedlmayr Gruppe Ende September 2016 geringfügig um rd. 678 m² auf 129.768 m² (Vj. 129.090 m²). Trotz dieser Flächenmehrung verminderte sich der Anteil der Gewerbeflächen durch den überproportionalen Zugang im Wohnbereich auf 40,8 % (Vj. 43,2 %).

Die Einzelhandels- und Ladenflächen nahmen durch den vorerwähnten Kauf des Objekts in München-Neuhausen und durch kleinere Veränderungen im Bestand auf 48.322 m² (Vj. 47.929 m²) zu. Dies gilt gleichfalls für die Büroflächen, die geringfügig auf 63.385 m² (Vj. 63.226 m²) anwuchsen. Die sonstigen Gewerbeflächen – überwiegend Kinos, Werkstätten und Lagerräume – stiegen ebenfalls leicht auf 18.061 m² (Vj. 17.935 m²).

Im Einzelabschluss der Sedlmayr KGaA verminderten sich die vermietbaren Gewerbeflächen demgegenüber im Zusammenhang mit dem Abgang der Flächen im Teileigentum und einer Umwidmung Ende September 2016 geringfügig auf 18.465 m² (Vj. 18.533 m²).

Hiervon entfielen unverändert zum Vorjahr rd. 9.690 m² (Vj. 9.690 m²) auf Büro- und Praxisflächen, die somit weiterhin den größeren Flächenanteil der zur gewerblichen Nutzung vermieteten Einheiten in der Sedlmayr KGaA stellen.

Die im gleichen Zeitraum erfolgten Anschluss- bzw. Neuvermietungen in der Sedlmayr KGaA addierten sich bei einem Flächenumsatz von 703 m² (Vj. 1.726 m²) auf ein jährliches Mietvolumen von T€ 96 (Vj. T€ 271).

Die Neu- und Anschlussvermietungen von Büro-, Lager- und Ladenflächen in der Sedlmayr Gruppe verminderten sich im Berichtszeitraum auf rd. 3.052 m² (Vj. 7.127 m²). Im Zusammenhang mit dem verringerten Abschlussvolumen reduzierten sich die Jahresnettomieten für diese Verträge auf rd. T€ 788. Dabei erreichte ein geschlossener Gewerbemietvertrag ein jährliches Mietvolumen von wenigstens T€ 100.

Zum Ende des Berichtsjahres 2015/16 stand nurmehr eine Lagerfläche von 160 m² (Vj. 215 m²) in Grünwald zur Anmietung zur Verfügung. Die Leerstandsquote verringerte sich danach weiter auf unbedeutende rd. 0,1 % (Vj. 0,2 %) und liegt somit unverändert deutlich unter der Kennzahl für Gewerbeflächen in München.

WOHNUNGEN

Durch den Erwerb der Immobilien in München-Neuhausen sowie die Fertigstellung des Neubaus in Dachau und weiterer Aus- und Umbauten von Dachgeschossen im Berichtszeitraum erhöhte sich der Wohnungsbestand in der Sedlmayr Gruppe zum Ende des Berichtsjahres 2015/16 auf 2.280 (Vj. 1.937) Wohneinheiten. Die zur Vermietung zur Verfügung stehenden Wohn- und Nutzflächen stiegen im gleichen Zeitraum mit beinahe 20.000 m² deutlich auf 154.145 m² (Vj. 134.854 m²) und repräsentieren mit einem Anteil von 48,4 % die stärkste Nutzflächenkategorie in der Sedlmayr Gruppe.

In der Sedlmayr KGaA erhöhte sich der Wohnungsbestand im Berichtszeitraum im Wesentlichen durch den Neubau in Dachau und den Ausbau des Dachgeschosses in der Säbener Straße auf 1.400 (Vj. 1.364) Wohnungen. Die Wohn- und Nutzflächen nahmen dementsprechend auf 98.872 m² (Vj. 96.035 m²) zu.

Die Zahl der Mieterwechsel stieg trotz der zusätzlichen Wohneinheiten nur geringfügig auf 250 (Vj. 217) und lag damit sogar leicht unter dem Durchschnittswert der letzten Jahre. Einem jährlichen Mietvolumen von T€ 2.707 standen dabei neu bzw. wieder vermietete Flächen von insgesamt 15.983 m² gegenüber. Die nach Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen bei Anschlussvermietungen erzielten Mieten lagen mit 14,23 €/m² im Monat im Durchschnitt um +16,5 % über den bisher erhaltenen Mieten.

Alles in allem stieg das Mietniveau der Bestandswohnungen durch Mieterwechsel, Indexanpassungen und Anpassungen nach Mietspiegel auf Jahressicht um +2,3 % auf 12,44 €/m² im Monat.

Mit Ausnahme von vorübergehenden Leerständen bei Mieterwechseln bzw. bei Wohnungsanierungen und -umbauten standen in den letzten zwölf Monaten keine Wohnungen über einen längeren Zeitraum leer. Zum Ende des Geschäftsjahres 2015/16 waren zwei Wohnungen mit zusammen rd. 191 m² nicht vermietet.

GASTSTÄTTEN

Durch den Verkauf einer Gaststätte im Teileigentum in Dachau verminderten sich die Gastronomieflächen, die im Rahmen eines Generalpachtvertrages bis 2024 an die Spaten-Löwenbräu-Gruppe verpachtet sind, auf 34.443 m² (Vj. 34.689 m²).

Der Flächenanteil ging damit auf 10,8 % nach 11,6 % im Vorjahr zurück und vervollständigt das Flächenportfolio in der Sedlmayr Gruppe.

PROJEKTENTWICKLUNGEN

Berlin

Durch die Einbringung eines ursprünglich zur Aufteilung vorgesehenen Hauses der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH (der vormaligen Sedlmayr-Investa Immobilien GmbH) im Bezirk Prenzlauer Berg in die Mars-Immobilien GmbH & Co. KG erhöhte sich der Häuserbestand dieser Gesellschaft zum Ende des Geschäftsjahres 2015/16 auf nunmehr elf überwiegend wohnungswirtschaftlich genutzte Immobilien mit insgesamt 316 Wohnungen und einer Wohn-/Nutzfläche von zusammen rd. 26.408 m².

Bei Neu- bzw. Anschlussvermietungen erhöhten sich die Mieten nach durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Mittel um +18,6 % auf 10,45 €/m² im Monat.

Nach dem Ausbau des Dachgeschosses eines Hauses im Vorjahr wurde im gleichen Zeitraum mit der Generalsanierung eines Gebäudes in bester Lage im Bezirk Prenzlauer Berg begonnen. Neben der Erneuerung sämtlicher Versorgungsleitungen und energetischer Maßnahmen am Haus umfassen die Sanierungsmaßnahmen die Erneuerung der Heizung und der Elektroversorgung, den Anbau eines Aufzuges und den Anbau von Balkonen sowie die Sanierung des Treppenhauses und der Fassade. Für die Generalsanierung des Hauses wird mit einem Gesamtaufwand von rd. 3,0 Mio. € gerechnet.

Im Mai 2016 wurde das für eine Wohnanlage vorgesehene gewerbliche Grundstück in Berlin-Lankwitz verkauft, wobei der Eigentumsübergang erst nach Abschluss des B-Planverfahrens erfolgen wird. Auf dem gut 9.000 m² großen Gelände werden Wohngebäude mit rd. 13.500 m² Bruttogeschossfläche entstehen. In Abhängigkeit der Veränderung einzelner vereinbarter Parameter kann sich der Verkaufspreis noch ändern.

Mit dem Mieter des derzeit gewerblich genutzten Objekts in Berlin-Neukölln wurde vereinbart, dass die Anmietung Ende Mai 2017 endet. Bis zum Dezember 2016 wird ein bestandskräftiger Bauvorbescheid für Wohnnutzung erwartet, um das Gelände anschließend Bauträgern zum Kauf anzubieten.

Das im Sommer 2015 in Berlin-Mitte für 6,8 Mio. € (einschließlich Kaufpreisnebenkosten) erworbene Gewerbegrundstück wurde im Berichtszeitraum mit einem Bauvorbescheid für die Errichtung von Bürogebäuden mit einer Geschossfläche von gut 15.000 m² verkauft, wobei auch hier in Abhängigkeit von der teilweisen Räumung des Geländes der Eigentumsübergang frühestens im Frühjahr 2017 stattfinden wird.

Leipzig

Die Zweite Mars-Immobilien GmbH & Co. KG ergänzt den Geschäftsbereich Projektentwicklung in Leipzig mit insgesamt 23 Häusern mit 283 Wohnungen und einer Wohn-/Nutzfläche von zusammen knapp 21.000 m². Die im Vorjahr erworbenen Häuser sind in einem ordentlichen Zustand und lassen sich sehr gut vermieten.

Bei 49 Mieterwechseln im Berichtszeitraum konnten die Mieten um +21,8 % auf durchschnittlich 6,04 €/m² im Monat angehoben werden.

München

Die Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH hält unverändert zum Vorjahr Geschäftsanteile von 32,5 % an den „Heide Grund Gesellschaften“, in denen Gewerbegrundstücke mit einer Fläche von rd. 93.000 m² liegen. Die Sedlmayr & Co. Projektentwicklungsgesellschaft mbH, die mit der Projektentwicklung beauftragt ist, entwickelt derzeit im Zuge der Umplanung der benachbarten Bayernkaserne zu einem Stadtquartier, in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt München, das Areal an der Heidemannstraße zu einem Wohngebiet.

Zur Bereinigung der Gesellschaftsstruktur wurden im Juni 2016 die Geschäftsanteile von dem bisherigen Mitgesellschafter der Sedlmayr-Investa Immobilien GmbH und von weiteren Investa-Gesellschaften an einer Reihe von gemeinsamen Projektgesellschaften nach Verrechnung der Gewinn- und Verlustanteile von der Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH übernommen. Nach dem anschließenden Austritt der Sedlmayr-Investa Immobilien GmbH (die heutige Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH) als Komplementärin im Juli 2016 ging das Gesellschaftsvermögen der Projektgesellschaften durch Anwachsung auf die einzig noch verbliebene Gesellschafterin, die Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH, über. Die übernommenen Projektgesellschaften waren damit erloschen.

Durch Veränderungen im Gesellschafterkreis der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH hält die Sedlmayr KGaA seit Juli 2016 einen Anteil von 51 % an der Gesellschaft, die damit im

Geschäftsjahr 2015/16 erstmalig in den Konzernabschluss der Sedlmayr KGaA voll konsolidiert sein wird. In den Vorjahren war die Beteiligung als assoziiertes Unternehmen nach der Equity-Methode im Konzernabschluss berücksichtigt worden.

Im Eigentum der Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH befindet sich zum Ende des Geschäftsjahres 2015/16 weiterhin das im Vorjahr gekaufte, rd. 46.000 m² große Bauerwartungsland in Karlsfeld zwischen München und Dachau. Das Grundstück soll in den nächsten Jahren, nach entsprechender Baureifmachung Bauträgern zum Kauf angeboten werden.

DINKELACKER GRUPPE

Die Dinkelacker Gruppe befasst sich mit der Verwaltung und der Bewirtschaftung eigener Immobilien, die sich nahezu ausschließlich in Stuttgart und dessen Umland befinden. Die Aktivitäten werden dabei, auch für die Tochtergesellschaften der Dinkelacker Gruppe, zentral von der Dinkelacker AG übernommen. Neben der kaufmännischen und technischen Betreuung und Bewirtschaftung der Bestandsobjekte war die Geschäftstätigkeit im Berichtsjahr 2015/16 vor allem von Modernisierungsmaßnahmen und Ausbauten im Bestand bestimmt.

Durch die Ausübung des Vorkaufrechtes für ein durch die Dinkelacker AG im Erbbaurecht vergebenen Grundstück in der Östl. Karl-Friedrich-Straße in Pforzheim, konnte darüber hinaus ein Gebäude mit sieben Vollgeschossen mit 33 Ein- und Zweizimmerwohnungen sowie Gewerbeflächen im Erdgeschoss vor dem regulären Ablauf des Erbbaurechts zu einem günstigen Kaufpreis übernommen werden. Das zentral und fußläufig zum Bahnhof liegende renovierungsbedürftige Objekt soll in den kommenden Monaten umfassend saniert werden.

Im Berichtsjahr verkauft werden konnte in der Ortsmitte von Denkendorf eine seit längerer Zeit ungenutzte Teileigentumseinheit, für die sich trotz intensiver Bemühungen in den letzten Jahren kein Nutzer mehr fand.

Neben diesen Bestandsveränderungen durch Erwerb bzw. Verkauf erfolgte eine Vielzahl von Investitionen in den Neubau bzw. in die Sanierung und Modernisierung von Bestandsobjekten.

In der Hauptstätter Straße in Stuttgart wurde ein altes Bestandsgebäude mit Beginn der Sommerferien abgebrochen. Nach einem langwierigen Baugenehmigungsverfahren werden auf dem Gelände bei planmäßigem Baufortschritt bis zum Frühjahr 2018 zwei Wohngebäude mit Tiefgarage mit zusammen 24 Wohneinheiten sowie einer Gewerbeeinheit mit einer Wohn- und Nutzfläche von rd. 1.500 m² entstehen.

Ein weiteres Neubauvorhaben betrifft die Errichtung eines Wohngebäudes in der Tannenbergsstraße in Kirchheim/Teck. An diesem Standort konnte nach kurzer Vorplanung und Auszug der Gewerbemietler ein altes Wohn- und Geschäftsgebäude mit Gaststätte im Herbst 2016 bereits abgerissen werden. Auf dem Gelände sollen bis Ende 2017 zwei über ein gemeinsames Treppenhaus verbundene Häuser mit Tiefgarage mit insgesamt 16 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von rd. 1.400 m² neu gebaut werden.

Abgeschlossen werden konnte im Berichtsjahr die Sanierung des Gebäudes in der Heinrich-Baumann-Straße, in dem das Dachgeschoss ausgebaut und die darunter liegenden Wohnungen umfassend modernisiert wurden. Dies trifft ebenfalls auf die Sanierung des Wohn- und Gaststättengebäudes in der Böblinger Straße zu, in dem im Rahmen der Dachsanierung das Dachgeschoss mit einer Wohnung ausgebaut werden konnte.

Noch in Umbau befand sich Ende September das Bürogebäude an der Heilbronner Straße/Ecke Im Kaisemer. Im Frühjahr 2017 soll in der Rotebühlstraße, in dem sich das Theater der Altstadt befindet, der Um- und Ausbau des Dachgeschosses mit vier neuen Wohnungen abgeschlossen werden.

Im Büro- und Geschäftshaus in der Königstraße befand sich zum Wechsel des Geschäftsjahres die Sanierung der Haustechnik in Umsetzung. Die Maßnahmen umfassen eine neue Technikzentrale für Heizung, Kühlung und Lüftung und modernisieren zunächst nur die beiden freien Etagen des Gebäudes.

Neben diesen bereits in Umsetzung befindlichen Maßnahmen soll im Sommer 2017 mit der Sanierung eines Wohn- und Gaststättengebäudes in der Wagenburgstraße begonnen werden. Im Zuge der Sanierung des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes werden die überwiegend leerstehenden drei Wohngeschosse modernisiert und das gesamte Objekt mit einer Heizung ausgestattet.

In der Friedenstraße ist bei einem Wohngebäude die Dacheindeckung zu erneuern. In diesem Zusammenhang wird das Dach mit zwei Wohnungen ausgebaut. Dies trifft gleichfalls auf ein Haus in der Aspergstraße zu, in dem zusätzlich die Fenster ausgetauscht werden. Im Rahmen der Dacherneuerung wird auch dort ein heute nicht genutzter Teil des Daches mit zwei Wohnungen ausgebaut.

Im Wesentlichen, bedingt durch den Abriss der Gebäude in der Hauptstätter Straße und der Tannenbergsstraße sowie des Verkaufs der Teileigentumseinheit in Denkendorf, verminderte sich der Bestand der vermietbaren Wohn- und Nutzflächen trotz des Zugangs in der Östl. Karl-Friedrich-Straße in Pforzheim vorübergehend um 1.103 m² auf 97.391 m².

Dabei nahm der Wohnungsbestand in der Dinkelacker Gruppe bis zum Ende des Geschäftsjahres 2015/16 um 24 Wohnungen bzw. 1.234 m² zu, während die Büro- und Ladenflächen sowie die Gastronomie- und Lagerflächen durch Verkauf bzw. Abriss von Objekten insgesamt um 2.337 m² zurückgingen.

Infolge der guten Nachfrage standen Ende September 2016 keine Wohnungen leer. Im Zusammenhang mit dem Verkauf der einfachen Ladenfläche in Denkendorf verminderte sich zudem der Leerstand im gewerblichen Bereich auf 167 m². Die Leerstandsquote bei Dinkelacker ging dadurch auf 0,2% nach 1,3% im Vorjahr zurück, so dass von einer Vollvermietung gesprochen werden kann.

Im Zuge von Mieterwechseln wurden im Berichtszeitraum bei 106 Wohnungsneuvermietungen 28 Wohnungen modernisiert. Die Wiedervermietungsmieten konnten danach um +11,2% auf durchschnittlich 12,13 €/m² im Monat angehoben werden.

Im Bereich der Beteiligungen leistete die Cäcilienpark am Neckar GbR in Heilbronn, an der die Dinkelacker AG zu einem Drittel beteiligt ist, nurmehr einen geringen Beitrag zum Ergebnis. Dabei konnte die letzte im Bestand des Konzerns befindliche Gewerbeinheit im Berichtszeitraum veräußert werden, so dass zum Vermögen der Gesellschaft jetzt nur noch drei Wohnrechte zählen.

Bei der Wilhelmsbau AG ging der Jahresüberschuss auf T € 862 (Vj. T € 1.374) zurück. Ursächlich hierfür war im Wesentlichen der im Vorjahr enthaltene Veräußerungsgewinn für eine verkaufte Gewerbeimmobilie und der damit verbundene fehlende Ergebnisbeitrag des Objekts im Berichtszeitraum. An der Gesellschaft ist Dinkelacker mit einem unveränderten Anteil von 32,9% beteiligt.

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

KONZERN

Die Bilanzstruktur im Konzern veränderte sich bei einer durch die Objektzugänge und der erstmaligen Konsolidierung der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH (SPG) um 92,9 Mio. € auf 737,3 Mio. € gestiegenen Bilanzsumme im Geschäftsjahr 2015/16 insgesamt wie folgt:

	Sedlmayr-Konzern	
	30.9.2016 %	Vorjahr %
Vermögensstruktur		
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	92,2	94,6
Finanzanlagen	2,1	2,1
Umlaufvermögen	5,6	3,2
Rechnungsabgrenzung	0,1	0,1
Bilanzsumme	100,0	100,0
	%	%
Kapitalstruktur		
Eigenkapital	31,9	35,9
Rückstellungen	6,4	8,1
Verbindlichkeiten	56,0	49,4
Rechnungsabgrenzung	0,3	0,4
Passive latente Steuern	5,4	6,2
Bilanzsumme	100,0	100,0

Durch den Erwerb der überwiegend wohnungswirtschaftlich genutzten Immobilie in München sowie aufgrund von aktivierungspflichtigen Maßnahmen und dem vorzeitigen Kauf eines Gebäudes im Erbbaurecht in Pforzheim, erhöhte sich das Sachanlagevermögen im Konzern Ende September 2016 deutlich um 69,5 Mio. € auf 679,4 Mio. €. Dabei standen den Objektzugängen sowie den aktivierten Neu- und Umbauten von insgesamt 85,4 Mio. €, planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von 14,9 Mio. € gegenüber. Aus den Verkäufen resultierten Buchwertabgänge von 1,0 Mio. €.

Die Finanzanlagen im Konzern stiegen in erster Linie infolge eines Anstiegs der Beteiligungen, die im Zusammenhang mit der erstmaligen Konsolidierung der SPG stehen, um 2,4 Mio. € auf 15,6 Mio. €.

Das Umlaufvermögen im Konzern nahm zum Bilanzstichtag im Wesentlichen durch die Veränderung im Konsolidierungskreis um 21,0 Mio. € auf 41,5 Mio. € zu. Dabei erhöhten sich sowohl der Posten der zum Verkauf bestimmten Grundstücke um 10,6 Mio. € als auch die sonstigen Vermögensgegenstände durch die erstmalige Berücksichtigung der SPG um 11,6 Mio. €.

Das Eigenkapital im Konzern stieg um weitere 3,6 Mio. € auf 234,8 Mio. €. Durch die im Zusammenhang mit den Objektzugängen und der erstmaligen Konsolidierung der SPG erkennbar gestiegenen Verbindlichkeiten, verminderte sich die Eigenkapitalquote im Konzern einschließlich der Anteile anderer Gesellschafter auf 31,9% (Vj. 35,9%).

Angesichts der durch den Gesetzgeber veranlassten Änderungen bei der Berechnung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen, gingen die Pensionsrückstellungen um 2,1 Mio. € auf 29,8 Mio. € zurück. Die Steuerrückstellungen verminderten sich zum Ende des Berichtsjahres 2015/16 aufgrund Zahlung und infolge des im Konzern niedrigeren Ergebnisses nach Steuern um 2,8 Mio. € auf 3,6 Mio. €. Zusammen mit den wenig veränderten sonstigen Rückstellungen reduzierten sich die Rückstellungen im Konzern Ende September 2016 insgesamt um 5,2 Mio. € auf 47,1 Mio. €.

Die Verbindlichkeiten im Konzern erhöhten sich im um 94,6 Mio. € auf 413,0 Mio. €. Nach dem deutlichen Rückgang im Vorjahr, stiegen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern im Konzern zum 30. September 2016 im Wesentlichen durch den Kauf der Immobilie in München im Stadtteil Neuhausen und durch die erstmalige Berücksichtigung der SPG sowie aufgrund von Investitionen in den Bestand um 94,8 Mio. € auf 398,5 Mio. €.

Der Ausweis der passiven latenten Steuern blieb mit 39,9 Mio. € (Vj. 40,0 Mio. €) auf Vorjahresniveau. Er ergibt sich aus den unterschiedlichen Wertansätzen in der Handels- und der Steuerbilanz, die sich künftig bei Angleichung der Wertansätze steuerentlastend abbauen werden. Der Bilanzposten wurde mit aktiven latenten Steuern saldiert dargestellt, die im Wesentlichen aus Differenzen bilanzieller Wertansätze für Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sowie für sonstige Rückstellungen resultieren.

Trotz verminderter Erlöse aus Projektentwicklung verringerten sich die Umsatzerlöse im Konzern infolge der Objektzugänge und aufgrund von Mieterlösüberhängen aus im Vorjahr erworbenen Immobilien sowie durch Mietanpassungen aus Umbau-, Ausbau- und Neubaumaßnahmen im Berichtszeitraum 2015/16 insgesamt nur um T€ 5.066 auf T€ 96.053. Im Vorjahr waren durch die Realisierung der Projektentwicklung Hörselbergstraße einmalig Erlöse von T€ 11.575 vereinnahmt worden.

Die um die Projektentwicklung bereinigten Umsatzerlöse im Konzern, lagen danach erkennbar um +6,5% bzw. T€ 5.808 über dem Vergleichswert des Vorjahres.

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im Konzern addierte mit T€ 37.657 um T€ 14.734 unter dem Ergebnis des Vorjahres. Neben den vorerwähnten zurückgegangenen Umsatzerlösen verminderten sich vor allem die Erträge aus Objektverkäufen, die im Berichtszeitraum 2014/15 die um T€ 9.562 höheren, sonstigen betrieblichen Erträge maßgeblich bestimmten. Gegenläufig hierzu reduzierten sich die Aufwendungen für Altersvorsorge im Zusammenhang mit den vom Gesetzgeber veranlassten Anpassungen erkennbar. Nach Berücksichtigung der weiteren, im Übrigen wenig veränderten Aufwands- und Ertragsposten, verbesserte sich das um diese Sondereffekte korrigierte Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im Konzern deutlich um rd. +6,6%.

Nach Abzug des Gewinnanteils der persönlich haftenden Gesellschafterin betrug das Ergebnis nach Steuern im Konzern T€ 27.320 (Vj. T€ 38.688).

SEDLMAYR KGAA

Im Zusammenhang mit der vorübergehenden zur Verfügungstellung finanzieller Mitteln an die SGI Grundbesitz GmbH & Co. Immobilien-Verwaltungs oHG (SGI oHG) veränderte sich die Vermögens- und Kapitalstruktur der Sedlmayr KGaA im Geschäftsjahr 2015/16 wie folgt:

Sedlmayr KGaA		
	30.9.2016 %	Vorjahr %
Vermögensstruktur		
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	20,3	20,9
Finanzanlagen	67,6	73,0
Umlaufvermögen	12,0	6,0
Rechnungsabgrenzung	0,1	0,1
Bilanzsumme	100,0	100,0
	%	%
Kapitalstruktur		
Eigenkapital *	49,9	52,7
Rückstellungen *	12,4	14,0
Verbindlichkeiten	35,5	31,2
Passive latente Steuern	2,2	2,1
Bilanzsumme	100,0	100,0

*) einschl. 50% Sonderposten mit Rücklageanteil

Dabei erhöhte sich die Bilanzsumme der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA zum Ende des Berichtszeitraums durch einen Anstieg des Umlaufvermögens und der Verbindlichkeiten um 27,7 Mio. € auf 365,0 Mio. €. Als Konsequenz aus dieser Bilanzverlängerung verminderte sich die Eigenkapitalquote der Gesellschaft unter Berücksichtigung von 50 % des Sonderpostens mit Rücklageanteil Ende September 2016 auf 49,9 % (Vj. 52,7 %).

Das Sachanlagevermögen der Sedlmayr KGaA nahm im Berichtsjahr durch die aktivierten Neubau- und Ausbaumaßnahmen einschließlich der Anlagen im Bau um 6,5 Mio. € zu. Diesen Zugängen standen planmäßige Abschreibungen von 2,4 Mio. € gegenüber. Nach Abzug der Buchwerte der verkauften Objekte in Höhe von 0,4 Mio. € stieg das Sachanlagevermögen zum Ende des Berichtsjahres insgesamt auf 74,2 Mio. €.

Die Finanzanlagen der Gesellschaft blieben nach der ausgliederungsbedingten Erhöhung im Vorjahr, im Geschäftsjahr 2015/16 mit 246,6 Mio. € nahezu unverändert.

Das Umlaufvermögen stieg zum Bilanzstichtag um 23,7 Mio. € auf 43,8 Mio. €. Maßgeblich hierfür war ein Anstieg der Forderungen gegen verbundene Unternehmen im Zusammenhang mit der temporären Bereitstellung finanzieller Mittel an die SGI oHG.

Die sonstigen Vermögensgegenstände verminderten sich demgegenüber in erster Linie infolge des weiteren Abschmelzens des Körperschaftsteuerminderungsguthabens gemäß § 37 KStG um rd. 0,8 Mio. € auf 0,7 Mio. €.

Mit 3,1 Mio. € (Vj. 2,7 Mio. €) lag das Guthaben bei Kreditinstituten leicht über dem Endwert des Vorjahres.

Die Rückstellungen der Gesellschaft gingen insgesamt um 1,7 Mio. € auf 23,6 Mio. € zurück. Bei kaum veränderten sonstigen Rückstellungen verminderten sich die Steuerrückstellungen Ende September 2016 um 1,2 Mio. € auf 1,8 Mio. €. Die Rückstellungen für Pensionen reduzierten sich überwiegend aufgrund einer vom Gesetzgeber veranlassten Änderung des Rechnungszinssatzes für die Abzinsung von Pensionsrückstellungen und einem angepassten Rententrend um 0,6 Mio. € auf 13,6 Mio. €.

Die Verbindlichkeiten in der Sedlmayr KGaA summierten sich zum Bilanzstichtag – im Wesentlichen aufgrund der vorübergehenden Mittelbereitstellung an verbundene Unternehmen – auf insgesamt 129,7 Mio. € und lagen damit um 24,3 Mio. € über dem Vorjahreswert.

Die latenten Steuern erhöhten sich zum Geschäftsjahresende um rd. 1,0 Mio. € auf 8,2 Mio. €. Sie resultieren aus unterschiedlichen Wertansätzen in der Handels- und der Steuerbilanz und werden sich künftig bei Angleichung der Wertansätze in beiden Rechenwerken steuerentlastend abbauen.

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Im Zusammenhang mit der zum 30. Juni 2015 erfolgten Ausgliederung einzelner Objekte der ehemaligen "Maxhof-Centrum" oHG in unsere Tochtergesellschaft SGI oHG verminderten sich die Umsatzerlöse in der Sedlmayr KGaA im Berichtszeitraum 2015/16 auf T € 33.538.

In Korrelation zum Umsatzrückgang verringerten sich die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen durch die Einbringung von ehemaligen "Maxhof-Centrum"-Objekten in die Sedlmayr KGaA entsprechend. Abzüglich der insgesamt wenig veränderten übrigen Aufwendungen und einem nur leicht verschlechterten Saldo aus Zinserträgen und Zinsaufwendungen erhöhte sich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit, trotz erkennbar geringerer sonstiger betrieblicher Erträge, durch das im Zusammenhang mit der Ausgliederung von Objekten deutlich gestiegene Beteiligungsergebnis um T € 1.568 bzw. +4,6 % auf T € 35.291.

Nach Abzug des Gewinnanteils der persönlich haftenden Gesellschafterin in Höhe von T € 3.447 (Vj. T € 3.276) sowie der erkennbar erhöhten gewinnabhängigen und der sonstigen Steuern, stieg der Jahresüberschuss der Sedlmayr KGaA im Geschäftsjahr 2015/16 um rd. T € 939 auf T € 25.973 (Vj. T € 25.034). Dabei waren im Berichtsjahr bei den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag latente Steuern von T € 1.040 (Vj. T € 811) enthalten. Unter Hinzurechnung des Gewinnvortrags des Vorjahres von T € 207 (Vj. T € 953) erhöhte sich der Bilanzgewinn der Sedlmayr KGaA nach Dotierung einer Gewinnrücklage von T € 3.000 (Vj. T € 4.000) auf T € 23.180 (Vj. T € 21.987).

KAPITALFLUSSRECHNUNG

Auf Grundlage der soliden Finanzlage der Sedlmayr KGaA veränderte sich der Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit trotz sichtbar erhöhter Ertragsteuerzahlungen insgesamt nur wenig auf 28,2 Mio. € (Vj. 28,3 Mio. €). Der Vorjahreswert wurde dabei aus Vergleichsgründen ebenfalls nach Maßgabe der überarbeiteten Rechnungslegungsvorschrift DRS 21 angepasst.

Den Zahlungsmittelzuflüssen aus laufender Geschäftstätigkeit standen gleichfalls Zahlungsmittelzuflüsse aus Investitionstätigkeit von insgesamt 0,8 Mio. € sowie Zahlungsmittelabflüsse aus der Finanzierungstätigkeit von 28,6 Mio. € gegenüber. Der Finanzmittelfonds in der Sedlmayr KGaA stieg danach unter Berücksichtigung einer geringfügigen Nettoaufnahme zusätzlicher Fremdmittel in Höhe von 0,2 Mio. € um 0,4 Mio. € auf 3,1 Mio. €.

Im Konzern verminderte sich der nach Maßgabe der überarbeiteten Rechnungslegungsvorschriften DRS 21 angepasste Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit auf 45,1 Mio. € (Vj. 53,1 Mio. €). Neben dem niedrigeren Jahresergebnis resultierte der Rückgang in erster Linie aus einer Veränderung der Rückstellungen und einem sichtbar verminderten Rückgang der Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind. Im Vorjahr war dieser Posten durch die Saldierung einer passivierten Anzahlung mit der im Geschäftsjahr erfolgten Realisierung einer Projektentwicklung stark negativ ausgefallen.

Durch die Investitionstätigkeit im Konzern flossen im Berichtsjahr 2015/16 insgesamt 87,8 Mio. € ab, denen im Gegensatz zum Vorjahr lediglich 1,2 Mio. € an Einzahlungen aus Abgängen und erhaltener Zinsen gegenüberstanden.

Nach Hinzurechnung des Cash-Flows aus der Finanzierungstätigkeit von 41,3 Mio. € und der konsolidierungskreisbedingten Änderung des Finanzmittelbestandes um 0,1 Mio. € blieb der Finanzmittelbestand im Konzern mit 5,7 Mio. € nahezu unverändert zum Vorjahr.

Dem Konzern standen zum 30.9.2016 von verschiedenen Kreditinstituten zur Verfügung gestellte Kreditlinien in Höhe von 20,5 Mio. € zur Verfügung.

GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND ZUR LAGE DER SEDLMAYR KGAA UND DES KONZERNS

Der operative Geschäftsverlauf in der Sedlmayr KGaA und im Konzern entwickelte sich im zurückliegenden Berichtsjahr 2015/16 durch die kontinuierlich und weiter fortgeführten Aufwertungen im Bestand und durch die Objektzugänge erneut positiv.

Die Eigenkapitalquote lag mit knapp 32 % und auf Basis der im Anlagevermögen zu fortgeführten Anschaffungswerten bewerteten Immobilien im Branchenvergleich weiterhin auf einem hohen Niveau. Darüber hinaus verfügt der Konzern über ausreichend Liquidität und weist eine ausgewogene Finanzierungsstruktur auf.

Details zu den Zielsetzungen können dem Prognosebericht entnommen werden.

FINANZIELLE UND NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die finanziellen und nicht finanziellen Leistungsindikatoren, wie die Entwicklung des Leerstandes, die Anzahl der Mieterwechsel, die Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur, die Mietpreisentwicklung sowie der Verschuldungsgrad der Gruppe sind in den Bereichen GESCHÄFTSVERLAUF sowie KONZERNSTRATEGIE UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT ausführlich dargelegt und erläutert. Weitere finanzielle Kennzahlen des Konzerns und der Sedlmayr KGaA können der zusammenfassenden Dreijahresübersicht (Seiten 2/3) entnommen werden.

MITARBEITER DER SEDLMAYR GRUPPE

Eine ausgeprägte Firmenkultur, die sowohl Sicherheit bietet als auch Raum für Veränderung lässt, bildet die Basis unserer Zusammenarbeit mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Dies zeigt sich in der seit Jahren bestehenden Kontinuität im Mitarbeiterstamm, dem wir zur Aufrechterhaltung und der weiteren Verbesserung der individuellen Leistungsfähigkeit diejenigen

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Arbeitsmedien bereitstellen, die ein zeitgemäßes Arbeiten ermöglichen. In Ergänzung dazu unterstützen wir die Fortbildung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durch bedarfsgerechte externe Weiterbildungsmaßnahmen und vermitteln zielorientiert im Rahmen interner Schulungen Veränderungen von Funktionalitäten der Arbeitsmittel bzw. Änderungen der Arbeitsabläufe.

Darüber hinaus gilt es mit Augenmaß die Möglichkeiten der heute vorhandenen Kommunikationswege für zukünftige Anwendungen zu erschließen, um so aktiv auf Veränderungen, die in den kommenden Jahren die Arbeitsabläufe einer modernen Immobilienverwaltung maßgeblich beeinflussen werden, vorbereitet zu sein. Denn während in anderen Branchen der Dienstleistungsgedanke schon deutlich weiter fortgeschritten ist, kommt diese Erkenntnis in der Immobilienwelt, die sich in erster Linie als Versorger versteht, erkennbar zeitversetzt an. Der Mieter von heute und vor allem von morgen sieht sich jedoch zunehmend gleichgestellt mit dem Vermieter und wächst damit mehr in ein Kundenverhältnis, dessen Bedürfnisse vom Vermieter zu verstehen und anzunehmen sind.

Um den Nachwuchs im Ausbildungsberuf der Immobilienkauffrau und des Immobilienkaufmanns möglichst frühzeitig anzusprechen, bieten wir jungen Menschen im Rahmen eines Praktikums an, erste Eindrücke dieses Ausbildungsberufs zu sammeln, um nach erfolgtem Schulabschluss nach Möglichkeit eine Ausbildung bei uns zu beginnen.

Ende des Berichtsjahres 2015/16 beschäftigte die Sedlmayr KGaA insgesamt 41 (Vj. 43) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Mit dem Erwerb der Immobilie in München-Neuhausen erhöhte sich die Zahl der hauptberuflichen Hausmeister im gleichen Zeitraum auf acht Personen.

NACHTRAGSBERICHT

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres zu berücksichtigen gewesen wären, ergaben sich nicht.

RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

Die Sedlmayr KGaA und ihre Tochtergesellschaften (Sedlmayr Gruppe) prüft kontinuierlich Möglichkeiten der Weiterentwicklung in verschiedenen Bereichen des Unternehmens und des Konzerns, um dadurch das profitable Wachstum des Konzerns weiter zu ermöglichen. Wesentliche Quellen sind dabei auch statistische Veröffentlichungen von Landes- und Bundesämtern, Marktuntersuchungen und -berichte von unabhängigen Dritten sowie eigene Analysen unter Nutzung der internen Sachkenntnis. Mit sich ergebenden Chancen sind zwangsläufig unternehmerische Risiken verbunden, deren Bewertung und Einschätzung den richtigen Einsatz vorhandener Kenntnisse voraussetzt. Zur Sicherstellung eines verantwortungsvollen Umgangs mit potenziellen

Risiken unterstützt ein seit langer Zeit eingeführtes Risiko- und Chancenmanagementsystem die internen Prozesse.

ERLÄUTERUNG DES RISIKO- UND CHANCENMANAGEMENTSYSTEMS

Seit der Implementierung des Risikomanagementsystems (RMS) wurde das System zur Identifikation potenzieller Risiken, die sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Sedlmayr Gruppe bestandsgefährdend auswirken könnten, weiter gepflegt und soweit notwendig durch die Überarbeitung des Risikohandbuchs der Sedlmayr Gruppe an neue Gegebenheiten angepasst.

Eine wesentliche Grundlage für die Risikoerfassung und -analyse bildet die jährlich durchgeführte Risikoinventur, die neben den bereits bekannten potenziell bestandsgefährdenden Risiken auch eine umfassende Neu-Analyse in den relevanten Bereichen wie z. B. Marktrisiken, Finanzmarktrisiken bzw. Risiken aus Sicherungsgeschäften und der Wertschöpfungskette (wie z. B. Preisänderungs-, Ausfall- und Liquiditätsrisiken) mit einschließt. Die hieraus ebenfalls wiederkehrende Sensibilisierung der verantwortlichen Mitarbeiter – den sogenannten Risk-Ownern – stellt zudem weitgehend sicher, dass relevante Risiken frühzeitig erkannt werden und zusammen mit den versicherbaren Risiken ein größtmöglicher Schutz gewährleistet ist.

Die Dokumentation der Risiken erfolgt durch den Risk-Owner. Die Erkenntnisse der Risikoinventur und der laufenden Risikoüberwachung werden von der Geschäftsführung in einem aggregierten Bericht halbjährlich dokumentiert. Zudem wird in den regelmäßig stattfindenden Sitzungen der Geschäftsführung, aber auch in den Abteilungsbesprechungen und in Einzelgesprächen über die Veränderungen der Risikopositionen und damit über die Neueinschätzung der Risikosituationen beraten bzw. berichtet. Dies trifft im Umkehrschluss im gleichen Maße für sich hieraus ergebende Chancen für die Unternehmen der Sedlmayr Gruppe zu, um durch ein frühzeitiges Erkennen von Branchenentwicklungen zeitnah reagieren zu können.

AUSGEWÄHLTE EINZELRISIKEN

Mietausfall/Leerstand

Bei Immobilienunternehmen beeinflussen in erster Linie Mietausfall und Leerstand am stärksten die langfristige Wertentwicklung einer Immobilie. Im Bereich Wohnen gab es in der Vergangenheit in München in zeitversetzter Abhängigkeit zur Konjunkturentwicklung einen Zyklus von Mietspitzen und -tälern. Seit dem letzten zyklischen Höhepunkt im Jahr 2002 verminderten sich die Mietpreise bis zum Ende der zweiten Jahreshälfte 2005 vorübergehend, um seither kontinuierlich anzusteigen. Hierzu trägt mehrheitlich das seit mittlerweile über 15 Jahren ununterbrochene Bevölkerungswachstum in München bei, das auch in 2015 unvermindert anhielt und den Bevölkerungsstand zum Jahresende auf einen neuerlichen Höchstwert von 1,521 Millionen

Einwohnern hob. Bei dem seit 2011 zu beobachtenden Anstieg der Haushalte um +10% offenbart die Erhöhung des Wohnungsbestand im gleichen Zeitraum von gerade einmal +4% den offensichtlichen Mangel. Bis zum Jahr 2030 soll die Stadt durch Zuwanderung weiter auf über 1,7 Millionen Einwohner bzw. um 115.000 Haushalte anwachsen. Um diesem Umstand aktiv zu begegnen kalkuliert die Stadt München mit einer neuen Zielgröße von jährlich 8.500 Neubauwohnungen und möchte über Schnellgenehmigungen bis 2020 zusätzlich 3.000 Wohnungen neu bauen lassen. Auch bei dieser deutlich erhöhten Zielgröße, die es zudem erst einmal umzusetzen gilt, wird es aufgrund eines darüber hinaus liegenden Bedarfs an Wohnraum auf absehbare Zeit zu keiner spürbaren Entspannung auf dem Münchner Mietwohnungsmarkt kommen.

Damit beschränkt sich das potenzielle Mietausfall- und Leerstandsrisiko weiterhin in erster Linie auf gewerblich genutzte Objekte. Allerdings entwickelte sich auch in diesem Segment der Leerstand im Berichtszeitraum angesichts einer moderaten Neubautätigkeit und einer über dem Durchschnitt liegenden Anmietung weiter rückläufig. Daneben wurde in den letzten Jahren durch die Konvertierung von Flächen in andere Nutzungsarten der strukturelle Leerstand deutlich verringert. Bei insgesamt gestiegenen Büromieten ist auch in den kommenden Monaten mit keiner durchgreifenden Änderung der Marktlage in diesem Bereich zu rechnen.

Dem branchenspezifischen Umstand des Mietausfalls- und des Leerstandsrisikos begegnen wir weiterhin mit dem Ansatz der Risikostreuung durch Objektvielfalt und beugen so einem potenziellen Leerstand und damit zusammenhängenden Mietausfällen vor.

Eine fortlaufende Portfolioanalyse, die vorausschauend mögliche standortbezogene Nachfrageveränderungen in den Quartieren frühzeitig erkennt und gegebenenfalls durch eine entsprechende Nutzungsänderung des Objekts entgegensteuert, reduziert das potenzielle Risiko zusätzlich. Darüber hinaus achten wir bei der Auswahl unserer Mieter auf deren Bonität sowie auf eine gute Branchendurchmischung, um mögliche Mietausfälle durch Insolvenz- oder Konkursverfahren zu minimieren. Mit Ausnahme des mit der Spaten-Löwenbräu-Gruppe geschlossenen Generalpachtvertrages, der das Einzelrisiko des Pachtausfalls einer Gaststätte ausschließt, gibt es keine Mieter, die einen Anteil von mehr als 5% am gesamten Umsatzvolumen haben.

Die Wirksamkeit unseres vorausschauenden Umgangs mit potenziellen Mietausfällen und Leerständen sehen wir seit Jahren in einem im Vergleich zum Markt und den Wettbewerbern stets deutlich niedrigeren Objekt Leerstand und einem geringen Wertberichtigungsbedarf unserer Außenstände bestätigt.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit sind wir Liquiditäts- und Zinsrisiken ausgesetzt, die die Rentabilität, die Liquidität und die Finanzlage sowie die Expansionsmöglichkeit unseres Konzerns maßgeblich beeinflussen können. Als überwiegend langfristig agierender Bestandhalter sehen wir im Gegensatz zu einem gewerbsmäßigen Immobilienhändler allerdings keinen Bedarf einer Risikoquantifizierung mithilfe einer Sensitivitätsrechnung, die den Einfluss von Änderungen der Diskontierungs- und Kapitalisierungsraten auf den Verkehrswert unserer Immobilien zeigt.

Dem potenziellen Liquiditätsrisiko begegnen wir durch eine jährliche Liquiditätsplanung, die fortlaufend überprüft und im Bedarfsfall angepasst wird. Zudem werden dem Geschäftsumfang entsprechend ausreichend freie Banklinien für kurzfristig zu finanzierende Maßnahmen vorgehalten. Dem latent vorhandenen Zinsrisiko begegnen wir vorausschauend durch den Abschluss angemessener und in der Regel langfristiger Zinsfestschreibungen. Die gewichtete durchschnittliche Kreditlaufzeit für unsere langfristig im Bestand gehaltenen Immobilien lag Ende September 2016 unter Berücksichtigung der bereits fest vereinbarten Anschlussfinanzierungen bei gut neun Jahren.

Rechtliche/Politische Risiken

Nach den Mietrechtsänderungen im Jahr 2013 und der Einführung des Bestellerprinzips im Zusammenhang mit der Nutzung von Maklern bei Wohnungsvermietungen sowie der Implementierung der sogenannten Mietpreisbremse in angespannten Mietwohnungsmärkten in 2015, positionieren sich einzelne Parteien im Vorfeld des Bundestagswahlkampfes 2017 in Richtung einer weiteren Verschärfung des Mietrechts.

Nach den Vorstellungen der Politik sollen Wohnungsvermieter zukünftig gesetzlich dazu verpflichtet werden, die Vormiete offenzulegen. Zudem soll der Rückzahlungsanspruch für eine überhöhte Mietzahlung schon ab Vertragsschluss gelten. Beim Mietspiegel soll der Bezugszeitraum der ortsüblichen Vergleichsmiete von derzeit vier auf dann acht Jahre ausgedehnt werden und der Zeitraum für zulässige Mieterhöhungen in angespannten Wohnungsmärkten von heute drei auf vier Jahre gestreckt werden. Auch die Modernisierungsumlage soll von derzeit 11 % auf mindestens 8 % abgesenkt werden. Ergänzend hierzu soll die Miete infolge einer Modernisierung nur um höchstens 3 €/m² innerhalb von acht Jahren erhöht werden können.

Durch die Einführung der Mietpreisbremse im Juni 2015 gab es im Berichtszeitraum 2015/16, wie erwartet, keinen Rückgang der Wohnungsmieten in der Sedlmayr Gruppe. Allerdings fielen in Teilbereichen und bei Wohnungen, die vor der erneuten Vermietung nicht umfangreich renoviert bzw. modernisiert wurden, die Mietpreissteigerungen angesichts der zu beachtenden Vergleichsmiete insgesamt moderater aus. Im Zusammenhang mit der zeitgleichen Einführung des Bestellerprinzips waren im Berichtsjahr 2015/16 zudem vereinzelt Maklerprovisionen für die Vermietung von Wohnungen zu zahlen, wobei wir diese durch organisatorische Maßnahmen auf ein Minimum beschränken konnten.

Wann und in welchem Umfang die oben genannten Verschärfungen des Mietrechts kommen bzw. umgesetzt werden, bleibt abzuwarten. Angesichts der im September 2017 anstehenden Bundestagswahlen rechnen wir jedoch nicht damit, dass mögliche gesetzliche Änderungen noch Auswirkungen auf das Ergebnis des Geschäftsjahres 2016/17 entfalten werden.

Sicher ist jedoch, dass derart restriktive Maßnahmen kein probates Mittel gegen die Wohnungsknappheit ist. Es muss im Gegenteil bei Umsetzung dieses Maßnahmenpakets, mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung, mit einem Rückgang des Geschosswohnungsbaus in angespannten Märkten gerechnet werden.

Weitere Risiken rechtlicher Art im Zusammenhang mit Forderungen Dritter wegen eventueller Verletzung ihrer Rechte, die ein erhebliches Risiko für die weitere Entwicklung der Sedlmayr Gruppe darstellen könnten, sind weder anhängig noch absehbar.

Dies gilt gleichfalls für Rechtsstreitigkeiten, die ausstehende Forderungen betreffen.

Projektentwicklungsrisiken

Der Bereich Projektentwicklung der Sedlmayr Gruppe wird seit dem Jahr 2006 im Wesentlichen durch die Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH (vormals Sedlmayr-Investa Immobilien GmbH) ausgeübt und gesteuert.

In Übereinstimmung mit unseren Zielen werden dabei Projektentwicklungen im wohnungswirtschaftlichen und gewerblichen Bereich realisiert. Potenzielle Risiken sind im Wesentlichen Planungs- und Terminrisiken sowie rentabilitätsbeeinflussende Fehleinschätzungen von Marktgegebenheiten. Zu einer weitestgehenden Gewährleistung der Wirtschaftlichkeit der Projekte werden daher im Vorfeld umfangreiche Marktbeobachtungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen vorgenommen.

Umweltrisiken

Im Immobilienportfolio der Sedlmayr Gruppe gibt es keine Hinweise auf Umweltrisiken.

Versicherungen

Die Gesellschaften im Konzern haben sich gegen die üblichen Risiken, die im Zusammenhang mit der Nutzung und Vermietung von Immobilien stehen, in einem angemessenen Umfang versichert.

IT-Risiken

Zur Vermeidung möglicher Risiken im IT-Bereich bedient sich die Sedlmayr Gruppe seit Oktober 2005 einer externen EDV-Anbindung mit einer branchenspezifischen Software-Lösung eines namhaften Herstellers. Durch die von diesem Dienstleister zur Anwendung kommenden standardisierten Verfahren mit klaren Zuordnungen und Verhaltensregeln ist das Risiko einer Beeinträchtigung bei der Datenbereitstellung und -verarbeitung grundsätzlich begrenzt.

Der Dienstleister hat der Gesellschaft zudem entsprechende Zertifizierungen nach den aktuellen technischen und organisatorischen Normen nachgewiesen.

IT-Risiken, die aus dem für die Geschäftsprozesse notwendigen Verständnis und Know-how entstehen könnten, sind durch abteilungsübergreifendes Wissen in den Fachbereichen sowie bei den Mitarbeitern der Informationstechnologie begrenzt.

Personalrisiken

Die Sedlmayr Gruppe ist für die Realisierung ihrer Zielsetzungen im strategischen und operativen Bereich auf ein qualifiziertes und motiviertes Fach- und Führungspersonal angewiesen. Das mögliche Risiko, nicht ausreichend geeignetes Personal im Bedarfsfall einstellen zu können, bewerten wir auch vor dem Hintergrund eines spürbar zunehmenden Wettbewerbs um qualifizierte Mitarbeiter als gering.

Steuerliche Risiken

Für steuerliche Risiken, vor allem aufgrund von Betriebsprüfungen, hat die Sedlmayr KGaA Rückstellungen in ausreichender Höhe gebildet.

Zusammenfassung

Im Geschäftsjahr 2015/16 und aktuell sind keine Risiken bekannt, die sich in ihrer Ausprägung bestandsgefährdend oder entwicklungsbeeinträchtigend auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns auswirken.

CHANCENBERICHT

Dass sich aus den zuvor beschriebenen Risiken, insbesondere im Bereich des Mietausfalls und des Leerstandes, durch eine generelle Verbesserung bei der Nachfrage zum Beispiel durch Zuzug bzw. Zuwanderung oder eine dynamische Konjunkturentwicklung auch Chancen hinsichtlich einer noch besseren Vermietbarkeit der Objekte ergeben können, ist offensichtlich und liegt in der Natur der Sache.

Zusätzliche Chancen für ein organisches Wachstum ergeben sich darüber hinaus durch gezielte Modernisierungen bzw. Umnutzungen im Bestand bzw. durch das Ausnutzen von Ausbaureserven. Durch das hohe Maß an lokaler Marktkennntnis sehen wir uns zudem gut aufgestellt, um von der aktuellen Marktkonstellation zu profitieren und weiterhin zu wachsen.

PROGNOSEBERICHT

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015/16 konnten die gesteckten Ziele erreicht und teilweise sogar übererfüllt werden. Die finanziellen und nicht finanziellen Leistungsindikatoren haben sich gegenüber der Prognose im Vorjahr dabei wie folgt entwickelt.

Die Umsatzerlöse der Bestandsimmobilien in der Sedlmayr Gruppe erhöhten sich bereinigt um den unterjährigen Zugang, der im Prognosewert für die Berichtsperiode nicht enthalten war mit einem Plus von +1,6% leicht oberhalb der prognostizierten Bandbreite von +1,0% bis 1,5%.

Ausgehend von der Vermietungsquote von 99,9% zu Beginn der Berichtsperiode 2015/16, die einer Vollvermietung entsprach, stand das Halten der Kennzahl als Ziel im Vordergrund. Mit einer Vermietungsquote von 99,9% zum Ende des Berichtsjahres 2015/16 konnte dieses Ziel erreicht werden.

Die Aufwendungen für die Modernisierung und den Erhalt der Bestandsobjekte lag mit gut 23 €/m² im Jahr im Berichtszeitraum geringfügig über der erwarteten Bandbreite von 20 €/m² bis 22 €/m². Demgegenüber blieben die aktivierungspflichtigen Investitionen in den Bestand – ohne Berücksichtigung des Neuerwerbs – mit 7,9 Mio. € in der Sedlmayr Gruppe erkennbar unter dem Planwert von 10,7 Mio. €, so dass die Ausgaben für die vorgenannten Maßnahmen im Bestand insgesamt unterhalb der Plangröße im Prognosezeitraum blieben. Die Finanzierung der Instandhaltungsmaßnahmen und Teile der aktivierungspflichtigen Investitionen konnten, wie erwartet, aus dem Cash-Flow bedient werden. Der Anstieg der Bankverbindlichkeiten für Bestandsimmobilien der Sedlmayr Gruppe um 65,3 Mio. € auf 277,6 Mio. € resultierte im Wesentlichen aus dem Mittelbedarf für den Objektzugang in München-Neuhausen.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in der Sedlmayr KGaA verbesserte sich im Berichtsjahr 2015/16 um +4,6% – bereinigt um Sondereffekte aus Buchgewinnen durch Anlagenabgänge sowie im Bereich der Pensionen um +5,6% – und lag damit deutlich über dem prognostizierten Wert von wenigstens +1,5%.

Im Konzern führten die erwarteten reduzierten Ergebnisbeiträge aus dem Bereich der Projektentwicklung und der ebenfalls erwartete Rückgang der Buchgewinne aus Verkäufen von Immobilien – insbesondere bei Dinkelacker – zu dem gegenüber dem Vorjahr deutlich verminderten Ergebnis im Konzern. Bereinigt um diese Sondereffekte lag das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit mit +6,6% auch im Konzern deutlich über dem erwarteten Wert von wenigstens +1,5%.

Ausblick

Nach einer vorübergehenden Abschwächung der deutschen Konjunktur im Sommer dürfte sich das Wachstum im letzten Quartal 2016 wieder beschleunigen.

Die derzeit latenten Unsicherheiten, wie etwa die zukünftige Ausrichtung der nordamerikanischen Wirtschaftspolitik und die Folgen des Brexitvotums, konnten die deutsche Wirtschaft bislang jedenfalls noch nicht aus der Spur bringen. Inwieweit die zurückhaltenden Ausrüstungsinvestitionen der Unternehmen als Vorboten einer in den folgenden Monaten erwarteten nachlassenden Wachstumsdynamik zu interpretieren sind, bleibt abzuwarten.

Dagegen sprechen die zuletzt wieder merklich gestiegenen Exporterwartungen, die die Stimmung der Exporteure insbesondere im Verarbeitenden Gewerbe durch gestiegene Auftragseingänge deutlich aufhellte. Im Bausektor signalisieren die Indikatoren weiterhin eine schwungvolle Konjunktur, so dass die Geschäftserwartungen in der Branche im November 2016 sogar den höchsten

Wert seit über 20 Jahren erreichten. Die unverändert günstigen Einkommens- und Arbeitsmarktbedingungen dürften zudem auch im 4. Quartal 2016 ein merkliches Plus bei den privaten Konsumausgaben hinterlassen.

Für das gesamte Jahr 2017 ist aufgrund dieser breiten Konjunkturbasis aus heutiger Sicht mit einem weiteren Anstieg der deutschen Wirtschaftsleistung zu rechnen, auch wenn protektionistische Tendenzen in einzelnen Ländern die Exporte vorübergehend negativ beeinflussen könnten.

Im Einklang mit den vorgenannten Parametern entwickelt sich auch der deutsche Immobilienmarkt weiterhin sehr positiv. Dies kommt unter anderem durch die erneut gestiegene Zahl der Baugenehmigungen für Wohnraum zum Ausdruck, die mit rd. 276.300 Wohnungen bis Ende September 2016 um +24 % über dem Vorjahreswert lag. Dabei blieb die Kaufbereitschaft der Investoren im Herbst/Winter 2016 aufgrund der bereits mehrfach beschriebenen guten Rahmenbedingungen in Deutschland ungebrochen hoch und die Nachfrage nach gewerblichen Flächen und Wohnungen vor allem in den Ballungszentren groß. An dieser Lage dürfte sich mit einiger Wahrscheinlichkeit auch bei einer etwa nachlassenden Wirtschaftsdynamik in Deutschland in 2017 wenig ändern.

Auf Grundlage dieser positiven Einschätzung des Immobilienmarkts und der generellen wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland gehen wir angesichts der Qualität, der Lage und der diversifizierten Ausrichtung unserer Portfolien in München und Stuttgart im kommenden Berichtsjahr 2016/17 von einer Umsatz- und Ergebnisentwicklung aus, die einen Anstieg des dividendenrelevanten Ergebnisses erwarten lässt.

Im Prognosezeitraum ergeben sich auf Basis des Planungsprozesses folgende Entwicklungen bei den finanziellen und nicht finanziellen Leistungsindikatoren in der Sedlmayr KGaA und in der Sedlmayr Gruppe:

Die Umsatzerlöse der Bestandsimmobilien werden im Zusammenhang mit den Überhängen aus den Objektzugängen bzw. den Dachgeschossausbauten im Vorjahr sowie aufgrund von Mietanpassungen durch Index und Mietspiegel bzw. nach umfangreicher Modernisierung der Wohnungen im Berichtsjahr 2016/17 deutlich steigen. Im Bestand führt die anhaltend verhaltene Preisentwicklung in Deutschland allerdings dazu, dass indexierte Mieten im Prognosezeitraum weiterhin weniger stark zulegen werden als in der Vergangenheit. Auch Mietanpassungen nach Mietspiegel werden hiervon grundsätzlich betroffen sein.

Einschließlich der Überhänge aus den Zugängen rechnen wir mit einem Anstieg der Mieten zwischen +3,0 % und +3,5 %. Bereinigt um die unterjährigen Zugänge im Vorjahr sollte der Anstieg der Mieterlöse in der Sedlmayr Gruppe noch in der Bandbreite zwischen +1,5 % bis 2,0 % liegen.

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Ausgehend von der Vermietungsquote von 99,9% zum Ende der Berichtsperiode 2015/16 ist eine weitere Verbesserung der Kennzahl unwahrscheinlich. Für das Berichtsjahr 2016/17 wird daher weiterhin das Halten der Kennzahl in einer Bandbreite von 99,5% bis 99,9% angestrebt.

Die auf eine nachhaltige und langfristige Bewirtschaftung unserer Bestandsimmobilien ausgerichtete Strategie erfordert neben den laufenden Aufwendungen für Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung entsprechende Investitionen in den Bestand, um dessen Substanz zu erhalten bzw. zu verbessern und wo möglich auszubauen. Hieraus werden sich auch im Geschäftsjahr 2016/17 und in den Folgejahren Aufwendungen für den Erhalt und die Modernisierung der Bestandsobjekte im Bereich zwischen 21 €/m² und 23 €/m² im Jahr ergeben. Zusätzlich sind im Berichtsjahr 2016/17 aktivierungspflichtige Investitionen von rd. 11,8 Mio. € geplant.

Die in der Planung vorgesehenen Investitionen sollen dabei soweit möglich aus dem Cash-Flow der operativen Geschäftstätigkeit bedient werden. Ein sichtbarer Anstieg der Verschuldung durch Bestandsimmobilien kann insofern auch aufgrund der laufenden Tilgung bei bestehenden Darlehen ausgeschlossen werden.

Im Bereich der Projektentwicklung sind im Berichtsjahr 2016/17 in Abhängigkeit vom Abschluss einzelner Projektentwicklungen positive Ergebnisbeiträge zu erwarten. Sondereffekte bzw. negative Einflüsse durch politisch motivierte Eingriffe werden nicht erwartet.

Auf Basis der vorhandenen Kenntnislage wird mit einer Geschäftsentwicklung im Geschäftsjahr 2016/17 gerechnet, die einen Anstieg des um Sondereffekte bereinigten Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der Sedlmayr KGaA um wenigstens +1,5% und damit auch eine Erhöhung der Dividende grundsätzlich ermöglichen sollte. Dies gilt auch für das um Sondereinflüsse bereinigte Konzernergebnis der Sedlmayr Gruppe.

ANGABEN GEMÄSS § 289 ABS. 2 NR. 5 UND ABS. 4 HGB BZW. § 315 ABS. 2 NR. 4 UND ABS. 4 HGB

Durch den Wechsel des Börsensegments in den Freiverkehr/m:access im Jahr 2012 wäre die Gesellschaft nicht mehr verpflichtet, Angaben gemäß § 289 Abs. 4 und 5 HGB bzw. § 315 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 HGB sowie § 289a HGB im Lagebericht zu veröffentlichen. Aus Gründen der Kontinuität und Transparenz werden wir diese Angaben freiwillig auch weiterhin machen.

Das Gesamtkapital der Sedlmayr KGaA beläuft sich zum 30. September 2016 unverändert zum Vorjahr auf € 19.091.618 und setzt sich wie folgt zusammen:

- | | |
|--|--------------|
| 1. Komplementärkapital | € 1.931.618 |
| Die feste Einlage der Sedlmayr Treuhandgesellschaft mbH, München, befindet sich zu 100 % im Eigentum der Gründerfamilie Sedlmayr, die in der Gabriel Sedlmayr Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG zusammengefasst ist. | |
| 2. Grundkapital der Kommanditaktionäre | € 17.160.000 |
| Es ist eingeteilt in 659.980 Stückaktien und 20 Namensaktien.
Der anteilige Wert je Aktie am Grundkapital beträgt € 26.

Je Aktie gewährt eine Stimme. | |

Die Aktionäre der Gesellschaft nehmen nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und der Satzung ihre Rechte in der Hauptversammlung wahr und üben dort ihr Stimmrecht aus. Die Übertragung und Verpfändung der Namensaktien bedarf gemäß § 6 Abs. 3 der Satzung der Sedlmayr KGaA der schriftlichen Zustimmung der Gesellschaft.

Der Inhaber der Namensaktien ist gemäß § 13 Abs. 4 der Satzung der Sedlmayr KGaA berechtigt, insgesamt ein Drittel der Aktionärsvertreter in den Aufsichtsrat der Gesellschaft zu entsenden und Ersatzmitglieder zu benennen.

Die geschäftsführende persönlich haftende Gesellschafterin wurde durch Beschluss der Hauptversammlung ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bedingt zu erhöhen. Danach verfügt die Sedlmayr KGaA über ein bedingtes Kapital von € 2.111.200 mit der Berechtigung zur Ausgabe von 81.200 neuen Stückaktien.

Die Kapitalverhältnisse der Kommanditaktionäre zum 30. September 2016 stellen sich nach Kenntnis der Gesellschaft wie nachfolgend aufgeführt dar:

	Anteil am	
	Grundkapital %	Gesamtkapital %
Komplementär-Kapital		
Feste Einlage der Sedlmayr Treuhandgesellschaft mbH	–	10,12
Grundkapital der Kommanditaktionäre		
Sedlmayr Treuhandgesellschaft mbH	85,82	77,14
	85,82	87,26
Streubesitz	14,18	12,74
	100,00	100,00

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Hinsichtlich der Kapitalverhältnisse verweisen wir auf die Mitteilungen im Anhang zum Jahresabschluss der Sedlmayr KGaA.

Die persönlich haftende Gesellschafterin mit Vermögenseinlage, die Sedlmayr Treuhandgesellschaft mbH, ist berechtigt, geschäftsführungs- und vertretungsberechtigte persönlich haftende Gesellschafter nach der Maßgabe des § 10 Abs. 3 der Satzung der Sedlmayr KGaA in die Gesellschaft aufzunehmen bzw. abzurufen. Von dieser Möglichkeit wurde nach dem Ausscheiden von Herrn Dr. Kayser-Eichberg kein Gebrauch gemacht. Die Geschäftsleitung besteht damit ausschließlich aus den Geschäftsführern der Sedlmayr Geschäftsführungsgesellschaft mbH, die ebenfalls von der Sedlmayr Treuhandgesellschaft mbH berufen werden.

Jede Änderung der Satzung bedarf eines Hauptversammlungsbeschlusses. Lediglich Änderungen der Satzung, die nur die Fassung betreffen, können vom Aufsichtsrat beschlossen werden. Hinsichtlich der Mehrheitserfordernisse gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Die Vergütung der Geschäftsleitung besteht aus einem fixen und variablen Teil und bemisst sich in analoger Anwendung nach den Regelungen des § 10 Abs. 4 der Satzung der Sedlmayr KGaA.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten eine feste Vergütung nach Maßgabe des § 18 der Satzung der Sedlmayr KGaA.

ANGABEN GEMÄSS § 289 ABS. 5 HGB BZW. § 315 ABS. 2 NR. 5 HGB

Die Geschäftsführung der Sedlmayr KGaA hat den Umfang und die Ausrichtung des eingerichteten internen Kontrollsystems für den Rechnungslegungsprozess und für das Risikomanagementsystem in eigener Verantwortung anhand der firmenspezifischen Anforderungen gestaltet. Dennoch kann ein angemessenes und funktionsfähiges internes Kontrollsystem keine absolute Sicherheit hinsichtlich der Identifikation und Steuerung von Risiken gewährleisten.

Das als Bestandteil des Risikomanagementsystems für die Prozesse der Rechnungslegung implementierte interne Kontrollsystem im Konzern verfolgt das Ziel, eine gesetztes- und rechnungslegungsstandardkonforme Finanzberichterstattung zu gewährleisten. Demgegenüber identifiziert und bewertet das Risikomanagementsystem potenziell bestandsgefährdende Risiken, die diesem Ziel entgegenstehen könnten.

Dabei umfasst das interne Kontrollsystem alle Maßnahmen und Prozesse, die eine einheitliche, zutreffende und zeitnahe Erfassung und Verarbeitung aller Geschäftsvorfälle gewährleisten. Mit der Trennung der Funktionen sowie der eingeführten Freigaberegungen bei der Bearbeitung von

Geschäftsvorfällen wird die erforderliche Transparenz in der Überwachung bzw. Steuerung des Systems erreicht.

Die Buchhaltung im Konzern erfolgt für die Dinkelacker AG und ihre Tochtergesellschaften zentral in Stuttgart, im Übrigen am Standort München auf Basis weitestgehend konzerneinheitlicher Vorgaben, innerhalb einer zentralen EDV-Umgebung mit definierten Zugriffsregelungen. Die Überwachung der Buchhaltung erfolgt direkt durch die Geschäftsleitung. Für wesentliche Bewertungssachverhalte, wie z. B. für Pensionsrückstellungen, werden Gutachten von externen Sachverständigen eingeholt.

Die fortlaufende Überwachung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems obliegt der Geschäftsführung und wird im Rahmen der Abschlusserstellungsarbeiten von unseren Abschlussprüfern im Rahmen deren Prüfungstätigkeit untersucht. Auf neue Risiken bzw. auf Hinweise, die auf mögliche Kontrollschwächen schließen lassen, wird zeitnah durch die Anpassung der Prozesse reagiert.

ANGABEN GEMÄSS § 289A HGB

Die freiwillig nach § 289a HGB abgegebene Erklärung zur Unternehmensführung enthält neben der Erklärung gemäß § 161 AktG relevante Angaben zu Unternehmensführungspraktiken und eine Beschreibung der Arbeitsweise der Geschäftsleitung und der maßgeblichen Gremien.

Zum besseren Verständnis des Nachstehenden erläutern wir zunächst generell die Gesellschaftsform der Kommanditgesellschaft auf Aktien (KGaA) und anschließend die spezifische Situation bei der Sedlmayr KGaA.

Gemäß § 278 Abs. 1 AktG ist die Kommanditgesellschaft auf Aktien eine Gesellschaft mit eigener Rechtspersönlichkeit, bei der mindestens ein Gesellschafter den Gesellschaftsgläubigern unbeschränkt haftet (persönlich haftender Gesellschafter) und die übrigen an dem in Aktien zerlegten Grundkapital beteiligt sind, ohne persönlich für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft zu haften (Kommanditaktionäre).

Es liegt somit eine Mischform von Aktiengesellschaft und Kommanditgesellschaft mit Schwerpunkt im Aktienrecht vor. Prägende Unterschiede zur Aktiengesellschaft sind das Vorhandensein von persönlich haftenden Gesellschaftern, das Fehlen eines Vorstandes und die Einschränkung der Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates. Auch hinsichtlich der Hauptversammlung ergeben sich Besonderheiten. So bedürfen zahlreiche Beschlüsse der Hauptversammlung der Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafter (§ 285 Abs. 2 AktG), wie z. B. Satzungsänderungen und

sonstige Grundlagenbeschlüsse. Auch die Feststellung des Jahresabschlusses bedarf gemäß § 286 Abs. 1 AktG der Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafter.

Die Sedlmayr Treuhandgesellschaft mbH, in der die Interessen der Familie Sedlmayr gebündelt sind, ist die persönlich haftende Gesellschafterin der Sedlmayr KGaA mit einer festen Vermögens-einlage in Höhe von T € 1.932. Sie ist ferner am Grundkapital der Sedlmayr KGaA mit ca. 86 % beteiligt, am Gesamtkapital ist sie damit mit über 87 % beteiligt. Die Sedlmayr Treuhandgesell-schaft mbH ist von der Geschäftsführung ausgeschlossen, aufgrund ihres hohen Kapitaleinsatzes und der entsprechenden Haftung hat sie jedoch ein großes Interesse an der Ordnungsmäßigkeit und Effizienz des Geschäftsbetriebes der Sedlmayr KGaA und übt daher entsprechenden Einfluss aus. Die Sedlmayr Treuhandgesellschaft mbH bestellt die Geschäftsleitung und beruft sie ab (§ 10 Abs. 3 der Satzung der KGaA). Außerdem hat sie mit dem Beirat der Sedlmayr Treuhand-gesellschaft mbH ein Gremium geschaffen, das in Ergänzung zu den Kompetenzen und der Tätig-keit des Aufsichtsrates die Kontrolle und Beratung der Geschäftsleitung sicherstellt. Aufgrund der Vorschriften des Aktiengesetzes, der Satzung der Sedlmayr KGaA und der Geschäftsordnungen der Gremien bestehen bei der Sedlmayr KGaA Regeln für die Geschäftsleitung und deren Über-wachung, die den Anforderungen an eine verantwortungsbewusste und gute Unternehmens-führung gerecht werden. Der Schutz der Kapitalgeber, die das unternehmerische Risiko tragen, wird damit erreicht.

Freiwillige Erklärung gemäß § 161 AktG (§ 289a Abs. 2 Nr. 1 HGB)

Bei der Prüfung und Beurteilung der ausschließlich auf die Verhältnisse von kapitalmarktorien-tierten Aktiengesellschaften als Publikumsgesellschaften abgestellten Verhaltensregeln des Deut-schen Corporate Governance Kodex gelangten Aufsichtsrat und persönlich haftende Gesellschaf-ter wie bereits in den Vorjahren zu der Überzeugung, dass die Leitung und die Überwachung der Sedlmayr KGaA – wie im Aktiengesetz vorgeschrieben – einer ordnungsgemäßen Unternehmens-führung entsprechen.

Aufsichtsrat und persönlich haftende Gesellschafter erklären daher gemäß § 161 AktG, dass die im Bundesanzeiger bekanntgemachten Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der unveränderten Fassung vom 5. Mai 2015 im Geschäftsjahr 2015/16 und im laufenden Geschäftsjahr 2016/17 nicht zur Anwendung kommen und ihnen auch weiterhin nicht entsprochen wird.

Angaben zu Unternehmensführungspraktiken (§ 289a Abs. 2 Nr. 2 HGB)

Unternehmenspraktiken, die über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen, werden nicht angewandt.

Zur Unternehmensführung ist generell festzuhalten, dass es sich bei der Sedlmayr KGaA um ein Familienunternehmen handelt, das unter der bestimmenden Inhaberschaft einer Familie mit generationenübergreifender Ausrichtung steht. Auf die Einführung eines Governance Kodex für Familienunternehmen als Leitlinie für die verantwortungsvolle Führung von Familienunternehmen wird jedoch verzichtet.

Arbeitsweise der Geschäftsleitung und der maßgeblichen Gremien (§ 289a Abs. 2 Nr. 3 HGB)

Geschäftsleitung

Die persönlich haftende Gesellschafterin ohne Vermögenseinlage, die Sedlmayr Geschäftsführungsgesellschaft mbH, wird durch deren Geschäftsführer (Geschäftsleitung) vertreten. Die Herren Thomas Wagner (Sprecher), Martin Schumacher und Wolfram Löfflad (bis 30.9.2016) führen die Geschäfte nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung sowie der für sie bestehenden Geschäftsordnung in gemeinsamer Verantwortung. Die Geschäftsleitung ist zuständig für die Aufstellung des Jahresabschlusses der Sedlmayr KGaA sowie des Halbjahresabschlusses und des Jahresabschlusses des Konzerns. Die Geschäftsleitung sorgt ferner für die Einhaltung von Rechtsvorschriften, behördlichen Regelungen und die Umsetzung unternehmensinterner Richtlinien.

Die Geschäftsleitung unterrichtet den Aufsichtsrat und den Beirat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die unternehmerischen Ziele, die Unternehmenspolitik und -organisation sowie über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage und des Risikomanagements. Darüber hinaus steht der Aufsichtsratsvorsitzende auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen in einem regelmäßigen Kontakt zur Geschäftsleitung und wird über alle relevanten Geschäftsvorfälle informiert.

Weitere Einzelheiten zu Geschäften, die die vorherige Zustimmung von Aufsichtsrat bzw. Beirat erfordern, sind in der Geschäftsordnung für die Geschäftsleitung und in einer Liste von zustimmungspflichtigen Geschäften, die die Sedlmayr Treuhandgesellschaft mbH erlassen hat, geregelt.

Die Unterrichtung von Aufsichtsrat und Beirat über den Gang der Geschäfte und die Lage des Unternehmens durch die Geschäftsleitung erfolgt mindestens vierteljährlich in Sitzungen. Zusätzlich legt die Geschäftsleitung im ersten Quartal eines jeden Geschäftsjahres den genannten Gremien einen Investitions- und Finanzplan für das laufende Geschäftsjahr zur Kenntnisnahme und Genehmigung vor.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat überwacht und berät die Geschäftsleitung bei der Führung der Geschäfte. Gegenüber dem Aufsichtsrat einer Aktiengesellschaft hat der Aufsichtsrat einer Kommanditgesellschaft auf Aktien eine eingeschränkte Funktion. Der Aufsichtsrat ist insbesondere nicht für die Bestellung und Abberufung der Geschäftsführer der Sedlmayr Geschäftsführungsgesellschaft mbH und die Regelung deren Rechtsverhältnisse zur Gesellschaft zuständig. Er besitzt zudem nicht die Befugnis, eine Geschäftsordnung für die Geschäftsleitung oder einen Katalog zustimmungspflichtiger Geschäfte zu erlassen. Diese Kompetenzen liegen im Verantwortungsbereich des Beirates der Sedlmayr Treuhandgesellschaft mbH, der diese teilweise an den Vorsitzenden des Aufsichtsrates der Sedlmayr KGaA übertragen hat.

Der Umstand, dass dem Aufsichtsrat nach Gesetz und Satzung keine direkten Einwirkungsmöglichkeiten auf die Geschäftsführung zustehen, führt jedoch weder zu einer Beschränkung seiner Informationsrechte noch seiner Prüfungspflichten. Zu den Prüfungspflichten zählt insbesondere die Prüfung der Geschäftsführung auf Rechtmäßigkeit, Ordnungsmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit. Dem Aufsichtsrat obliegt weiter die Aufgabe, die von der Geschäftsleitung spätestens vierteljährlich zu erstattenden Berichte über den Gang der Geschäfte, betreffend Umsatz und Lage, zu überprüfen.

Mit regelmäßigen Beratungen mit der Geschäftsleitung wird die Grundlage für eine Überwachung der Geschäftsführung durch den Aufsichtsrat gemäß des § 111 Abs. 1 AktG geschaffen.

Der Aufsichtsrat nimmt den Halbjahresabschluss des Konzerns zur Kenntnis und prüft den Jahresabschluss der KGaA und des Konzerns anhand der Prüfungsberichte des Abschlussprüfers. Die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgt indes durch die Hauptversammlung und liegt damit nicht im Verantwortungsbereich des Aufsichtsrates.

Im Geschäftsjahr finden vier ordentliche Aufsichtsratssitzungen statt. Nach Maßgabe des § 16 der Satzung der KGaA können weitere Sitzungen einberufen werden, wenn ein Aufsichtsratsmitglied und/oder die Vertreter des persönlich haftenden geschäftsführenden Gesellschafters unter Angabe des Zwecks und der Gründe dies verlangen. Die Beschlüsse des Aufsichtsrates werden in Sitzungen gefasst. Auf Anordnung des Vorsitzenden ist eine Beschlussfassung ausnahmsweise auch auf anderen, in § 15 der Satzung näher beschriebenen Wegen möglich. Die Satzung sieht ferner vor, dass der Aufsichtsrat bei Bedarf Ausschüsse bilden kann. Der Aufsichtsrat verfügt aktuell über keine Ausschüsse.

Beirat

Ein Teil der Kompetenzen, die in einer Aktiengesellschaft beim Aufsichtsrat liegen, werden in der KGaA von dem Beirat der Sedlmayr Treuhandgesellschaft mbH wahrgenommen. Der Beirat besteht aus Mitgliedern der Familie Sedlmayr.

Der Beirat hat die Geschäftsführung der Geschäftsleitung zu überwachen. Er unterrichtet sich über die Angelegenheiten der Sedlmayr KGaA und kann zu diesem Zweck die Handelsbücher und sonstigen Unterlagen der Gesellschaft sowie die Vermögenswerte einsehen und prüfen. Der Beirat der Sedlmayr KGaA hält seine Sitzungen gemeinsam mit dem Aufsichtsrat der Sedlmayr KGaA ab, wenn beide Gremien dies vereinbaren. Ausschüsse bestehen nicht.

KONZERNBILANZ

KONZERNBILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2016

AKTIVA

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Sonstige Rechte	(1)		43.598	21
II. Sachanlagen (1)				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		670.597.145		602.234
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		287.713		216
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		8.489.978		7.411
			679.374.836	609.861
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		25.565		25
2. Beteiligungen		2.575.277		363
3. Anteile an assoziierten Unternehmen	(3)	11.498.825		11.461
4. Wertpapiere des Anlagevermögens		11.635		12
5. Sonstige Ausleihungen	(2)	1.527.471		1.336
			15.638.773	13.197
			695.057.207	623.079
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte (4)				
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und unfertige Bauten		19.623.613		9.003
2. Andere Vorräte		38.533		62
			19.662.146	9.065
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (5)				
1. Forderungen aus Vermietung		484.393		532
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		101.195		1.157
3. Sonstige Vermögensgegenstände		15.657.682		4.028
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr €8.060 –				(1.018)
			16.243.270	5.717
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten				
			5.632.435	5.738
			41.537.851	20.520
C. Rechnungsabgrenzungsposten (11)				
			723.853	777
			737.318.911	644.376

PASSIVA

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
A. Eigenkapital				
I. <i>Gezeichnetes Kapital</i>	(6)	17.160.000		17.160
– Bedingtes Kapital € 2.111.200 –				(2.111)
I.a) <i>Kapitaleinlage der persönlich haftenden Gesellschafterin</i>				
Feste Einlage		1.931.618		1.931
Satzungsgemäße Rücklage		11.976.564		11.723
		13.908.182		13.654
II. <i>Kapitalrücklage</i>		60.924.709		60.925
III. <i>Gewinnrücklagen</i>				
1. Gesetzliche Rücklage		342.974		343
2. Andere Gewinnrücklagen		77.537.649		72.713
		77.880.623		73.056
IV. <i>Konzernbilanzgewinn</i>		41.871.915		43.497
– davon Konzerngewinnvortrag € 16.917.989 –				(10.776)
V. <i>Anteile anderer Gesellschafter</i>		23.038.851		22.922
		234.784.280		231.214
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(7)	29.750.601		31.912
2. Steuerrückstellungen	(8)	3.628.071		6.373
3. Sonstige Rückstellungen	(9)	13.740.861		14.051
		47.119.533		52.336
C. Verbindlichkeiten	(10)			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		328.920.546		257.353
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		69.615.372		46.356
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		396.955		256
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.975.947		4.999
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern		4.015.541		4.504
6. Sonstige Verbindlichkeiten		5.094.966		4.897
– davon aus Steuern € 544.966 –				(532)
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 1.976 –				(25)
		413.019.327		318.365
D. Rechnungsabgrenzungsposten	(11)	2.464.843		2.510
E. Passive latente Steuern	(12)	39.930.928		39.951
		737.318.911		644.376

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. OKTOBER 2015 BIS 30. SEPTEMBER 2016

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	(13)	96.052.515		101.119
2. Bestandsveränderungen		17.426		–
3. Sonstige betriebliche Erträge	(14)	2.193.463		11.755
		98.263.404		112.874
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	(15)	25.748.761		25.631
		72.514.643		87.243
5. Personalaufwand	(16)			
a) Löhne und Gehälter		4.667.980		4.233
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung u. U. – davon für Altersversorgung €39.146 –		689.907	5.357.887	3.264 (2.623)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(17)	14.872.924		14.105
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(18)	4.085.486		3.167
		24.316.297		24.769
		48.198.346		62.474
8. Erträge aus assoziierten Unternehmen	(19)	1.543.192		1.881
9. Erträge aus Beteiligungen – davon aus verbundenen Unternehmen €3.834 –	(19)	3.834		5 (5)
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	(19)	46.372		60
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge – davon aus verbundenen Unternehmen €– –	(19)	303.371		494 (56)
		1.896.769		2.440
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		4.200		–
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(19)	12.434.304		12.523
			-10.541.735	-10.083
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			37.656.611	52.391
15. Außerordentliche Aufwendungen/Außerordentliches Ergebnis	(20)		–	-2.103
16. Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin			3.447.000	3.276
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(21)	6.874.223		8.177
18. Sonstige Steuern		14.908		147
			6.889.131	8.324
19. Ergebnis nach Steuern			27.320.480	38.688
20. davon anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn			2.366.554	5.968
21. Konzernjahresüberschuss			24.953.926	32.720
22. Konzerngewinnvortrag			16.917.989	10.776
23. Konzernbilanzgewinn			41.871.915	43.496

KONZERNEIGENKAPITAL- UND KONZERNANLAGESPIEGEL

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

in T€	Gezeichnetes Kapital	Kapitaleinlage phG	Kapital- rücklage
1. Oktober 2014	17.160	13.129	60.925
Konzernergebnis	–	–	–
Dividende	–	–	–
Veränderung Konsolidierungskreis	–	–	–
Entnahme/Einstellung	–	–	–
Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	–	525	–
30. September 2015 / 1. Oktober 2015	17.160	13.654	60.925
Konzernergebnis	–	–	–
Dividende	–	–	–
Veränderung Konsolidierungskreis	–	–	–
Entnahme/Einstellung	–	–	–
Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	–	254	–
30. September 2016	17.160	13.908	60.925

KONZERNANLAGESPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015/16

in T€	Stand 1.10.2015	Anschaffungs-/Herstellungskosten		
		Zugänge 2015/16	Abgänge 2015/16	Umbuchungen 2015/16
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Sonstige Rechte	129	33	–	–
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	839.713	78.741	1.848	5.345
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.954	164	1	–
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	7.411	6.438	14	-5.345
	851.078	85.343	1.863	–
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25	–	–	–
2. Beteiligungen	363	2.212	–	–
3. Anteile an assoziierten Unternehmen	11.511	969	931	–
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	12	–	–	–
5. Sonstige Ausleihungen	1.358	315	118	–
	13.269	3.496	1.049	–
	864.476	88.872	2.912	–

Gewinnrücklagen/ Konzernbilanzgewinn	Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter	Konzern- eigenkapital
104.954	196.168	22.165	218.333
32.720	32.720	5.968	38.688
-21.120	-21.120	-5.215	-26.335
1	1	–	1
-2	-2	4	2
–	525	–	525
116.553	208.292	22.922	231.214
24.954	24.954	2.366	27.320
-21.780	-21.780	-2.700	-24.480
22	22	454	476
3	3	-3	–
–	254	–	254
119.752	211.745	23.039	234.784

Stand 30.9.2016	Abschreibungen			Stand 30.9.2016	Buchwerte	
	Stand 1.10.2015	Zugänge 2015/16	Abgänge 2015/16		Stand 30.9.2016	Stand 30.9.2015
162	108	10	–	118	44	21
921.951	237.479	14.771	896	251.354	670.597	602.234
4.117	3.738	92	1	3.829	288	216
8.490	–	–	–	–	8.490	7.411
934.558	241.217	14.863	897	255.183	679.375	609.861
25	–	–	–	–	25	25
2.575	–	–	–	–	2.575	363
11.549	50	–	–	50	11.499	11.461
12	–	–	–	–	12	12
1.555	22	5	–	27	1.528	1.336
15.716	72	5	–	77	15.639	13.197
950.436	241.397	14.878	897	255.378	695.058	623.079

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. OKTOBER 2015 BIS 30. SEPTEMBER 2016

	T€	Vorjahr T€
Jahresergebnis vor außerordentlichen Posten	27.320	40.791
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	-529	-2.938
Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	3.447	3.276
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	14.873	14.088
Zinsaufwendungen/Zinserträge	12.131	12.030
Ertragsteueraufwand/-ertrag	6.874	8.177
Ertragsteuerzahlungen	-8.772	-4.663
Veränderung der Rückstellungen	-4.045	1.198
Verlust (+)/Gewinn (-) aus dem Abgang von Anlagevermögen	312	-8.989
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-4.235	3.536
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.254	-13.357
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	45.122	53.149
Auszahlungen für Investitionen in		
– Immaterielle Vermögensgegenstände	-32	-1
– Sachanlagevermögen	-85.343	-52.376
– Finanzanlagevermögen	-2.213	–
– zum Verkauf bestimmte Grundstücke und unfertige Bauten	-168	-9.003
	-87.756	-61.380
Einzahlungen aus Abgängen von		
– Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	–	294
– Gegenständen des Sachanlagevermögens	339	10.648
– Finanzanlagevermögen	123	2.743
– zum Verkauf bestimmte Grundstücke und unfertige Bauten	620	–
– Übrige Aktiva, die der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	–	34.239
	1.082	47.924
Erhaltene Zinsen	84	484
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-86.590	-12.972
Auszahlung Dividende/Gewinnausschüttung	-24.480	-26.335
Auszahlung Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	-3.276	-3.202
Veränderung aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	104.900	40.000
Veränderung aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-25.173	-38.971
Gezahlte Zinsen	-10.988	-11.181
Zuführung zur Rücklage der persönlich haftenden Gesellschafterin	254	525
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	41.237	-39.164
Veränderung der Zahlungsmittel	-231	1.013
Konsolidierungskreisbedingte Änderung des Finanzmittelbestandes	125	–
Finanzmittelbestand 1.10.*	5.738	4.725
Finanzmittelbestand 30.9.*	5.632	5.738

*) nahezu ausschließlich Bankguthaben

KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015 / 16

INHALT	SEITE
A. Allgemeine Erläuterungen	62
B. Konsolidierungskreis	62
C. Konsolidierungsgrundsätze	64
D. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	65
E. Angaben zur Konzernbilanz	67
F. Angaben zur Konzerngewinn- und Verlustrechnung	71
G. Sonstige Angaben	74
H. Angaben zu den Organen	75
I. Inanspruchnahme von §§ 264 Abs. 3, 264b HGB	76
J. Anteilsbesitz per 30. September 2016	77
K. Corporate Governance Kodex	79
L. Gewinnverwendungsvorschlag	79

KONZERNANHANG

A. ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der Konzernabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA (nachfolgend: Sedlmayr Konzern) für das Geschäftsjahr 2015/16 ist nach Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und den ergänzenden Bestimmungen des Aktiengesetzes aufgestellt worden. Die Vorschriften des DRS wurden angewandt. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

B. KONSOLIDIERUNGSKREIS

Neben der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA („Sedlmayr KGaA“) werden die nachfolgend genannten Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen:

	Anteil am Kapital %	Eigen- kapital T€	Jahres- überschuss T€
SGI Grundbesitz GmbH & Co. Immobilien- Verwaltungs oHG, München	100	46.861	8.780
Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH, München	100	9.214	345
„Franziskus“-Verwaltungs GmbH, Pullach i. Isartal	100	3.769	4
„Haus am Karlstor“ Grundstücksverwaltung GmbH, München	100	1.334	8.367
„Schwabinger Bräu“ Grundbesitz GmbH, München	100	3.830	589
„Spatenhaus“ Grundbesitz-Beteiligungs GmbH, München	100	2.526	4.869
„Spatenhaus“ Grundbesitz GmbH & Co. oHG, Grünwald ¹⁾	99	929	4.358
„Franziskus“ Grundstücks GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal	100	68.092	2.057
Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München	100	104	113
Zweite Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München	100	443	343
MADARI Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Grünwald ¹⁾	94,9	1.122	538
Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH ²⁾	51	981	54
Dinkelacker AG, Stuttgart	70,1	63.859	9.317
und deren konsolidierten Tochtergesellschaften:			
Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart	99,3	12.456	4.894
Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs GmbH & Co. KG, Stuttgart	100	66.800	2.911
KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	100	728	1.321
KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart	100	517	328

¹⁾ Ergebnis durch die „Spatenhaus“ Grundbesitz-Beteiligungs GmbH vereinnahmt

²⁾ Rumpfgeschäftsjahr

Die Einbeziehung in den Konzernabschluss beginnt grundsätzlich mit dem Zeitpunkt der Beherrschungsmöglichkeit, sie endet, sobald diese nicht mehr gegeben ist.

Die Vermögensgegenstände und Schulden der Barbarossa GmbH & Co. Bauprojekt KG, München, sind im Berichtsjahr an die Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH angewachsen.

Neu in den Konsolidierungskreis aufzunehmen war die Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH.

Die folgenden tabellarisch aufgeführten Gesellschaften sind nicht in den Konzernabschluss einbezogen worden.

	Anteil am Kapital*	Eigen- kapital	Jahres- überschuss/ -fehlbetrag
	%	T€	T€
SGI Grundbesitz GmbH, München ¹⁾	100	30	4
Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden ^{2) 4)}	49	1.404	346
Heide Grund II GmbH & Co. KG, München ^{2) 4)}	32,5	72	22
Hermannstraße 227 Grundbesitz GmbH, Berlin ^{3) 4)}	75	7	-18

*) entspricht Anteilen an den Stimmrechten

¹⁾ Ergebnisabführungsvertrag

²⁾ über die Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH

³⁾ über die Sedlmayr & Co. Projektentwicklung GmbH

⁴⁾ Geschäftsjahr = Kalenderjahr

Bei diesen Gesellschaften handelt es sich um Gesellschaften ohne Geschäftsbetrieb oder mit einem Geschäftsvolumen, dessen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung ist.

Die Vermögensgegenstände und Schulden der INVESTA/Franziskaner-GbR St.-Cajetan-Straße, München, sind im Berichtsjahr an die Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH angewachsen.

Mit Kaufvertrag vom 6. Juli 2016 wurden 75 % der Anteile an der Hermannstraße 227 Grundbesitz GmbH, Berlin, durch die Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH erworben.

Die Beteiligungen an der Heide Grund GmbH & Co. KG, München (32,5 %), und an der Beteiligungsgesellschaft Heide Grund mbH, München (32,4 %), an der Wilhelmsbau AG, Stuttgart (32,9 %), und an der Cäcilienpark am Neckar GbR, Heilbronn (33,3 %), bei denen der Sedlmayr Konzern aufgrund eines Anteilbesitzes zwischen 20 % und 50 % einen maßgeblichen Einfluss auf die Geschäfts- und Finanzpolitik ausübt, wurden als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bewertet. Für Zwecke des Konzernabschlusses wurden von diesen Gesellschaften Zwischenabschlüsse nach konzerneinheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erstellt.

KONZERNANHANG

	Anteil am Kapital* %	Eigen- kapital T€	Jahres- überschuss T€
Wilhelmsbau AG, Stuttgart ^{1) 3)}	32,9	7.691	862
Cäcilienpark am Neckar GbR, Heilbronn ^{1) 3)}	33,3	300	9
Heide Grund GmbH & Co. KG, München ^{2) 3)}	32,5	4.184	4.184
Beteiligungsgesellschaft Heide Grund mbH, München ^{2) 3)}	32,4	1.482	102

*) entspricht Anteilen an den Stimmrechten

¹⁾ über die Dinkelacker AG

²⁾ über die Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH

³⁾ Geschäftsjahr = Kalenderjahr

Die Vermögensgegenstände und Schulden der Meteora GmbH & Co. Wohnbau KG, München, und der Urbis GmbH & Co. Bauprojekt KG, München, sind im Berichtsjahr an die Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH angewachsen.

C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Die Einbeziehung der Tochtergesellschaften erfolgt nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften über die Vollkonsolidierung, d. h. sämtliche Vermögensgegenstände und Schulden der konsolidierten Unternehmen werden mit Ausnahme der Posten, die konsolidiert werden, mit dem vollen Betrag in den Konzernabschluss übernommen. Die Anteile fremder Gesellschafter am Eigenkapital der Tochterunternehmen werden gesondert im Eigenkapital ausgewiesen.

Innerhalb des Konsolidierungskreises entstandene Forderungen und Verbindlichkeiten, Aufwendungen und Erträge, Zwischengewinne sowie Haftungsverhältnisse werden eliminiert.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgte für Erwerbe bis zum 30. September 2010 nach der Buchwertmethode. Für Erwerbe nach dem 30. September 2010 wurde die Neubewertungsmethode angewandt. Die Verrechnung des Eigenkapitals mit dem Beteiligungsansatz des Mutterunternehmens geschah auf der Grundlage der Wertansätze zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung des Tochterunternehmens in den Konzernabschluss.

Die nach der Equity-Methode bewerteten Anteile an assoziierten Unternehmen werden mit dem anteiligen neu bewerteten Eigenkapital zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung des assoziierten Unternehmens in den Konzernabschluss angesetzt. Ein Unterschiedsbetrag zu den Anschaffungskosten der Beteiligung wird entsprechend der Buchwert- bzw. Erwerbsmethode behandelt. Die Differenz zwischen den zum 30. September 2016 im Sedlmayr Konzern

bilanzierten Anteilen am assoziierten Unternehmen Heide Grund GmbH & Co. KG, München, und dem anteiligen Eigenkapital dieser Gesellschaft am 31. Dezember 2015 beträgt T € 7.305 und betrifft im Wesentlichen stille Reserven im Sachanlagevermögen. Die Unterschiede bei den übrigen Gesellschaften sind von nachrangiger Bedeutung.

Nicht konsolidierte Tochtergesellschaften werden ebenso wie alle übrigen Beteiligungen unter den Finanzanlagen ausgewiesen und mit den Anschaffungskosten, gegebenenfalls vermindert um Wertminderungen, bewertet.

D. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Abschlüsse der einbezogenen Tochterunternehmen werden einheitlich nach den gesetzlichen Vorschriften und den bei der Sedlmayr KGaA geltenden Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften aufgestellt.

Immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten erfasst und werden ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer entsprechend linear abgeschrieben.

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert und – soweit deren Nutzung zeitlich begrenzt ist – planmäßig über deren voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Gebäude werden überwiegend linear und über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 50 bzw. 66,67 Jahren planmäßig abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter unter € 150,00 werden sofort als Aufwand erfasst. Geringwertige Wirtschaftsgüter zwischen € 150,00 und € 410,00 werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen sowie Ausleihungen und Wertpapiere des Anlagevermögens sind mit den Anschaffungskosten oder mit niedrigeren beizulegenden Werten bilanziert. Auf Ausleihungen werden Pauschalwertberichtigungen in Höhe möglicher Ausfallrisiken vorgenommen.

Die Vorräte sind zu Anschaffungskosten angesetzt, sofern nicht nach dem Niederstwertprinzip ein niedrigerer Wert am Bilanzstichtag maßgebend war.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden überwiegend zum Nennwert unter Abzug gebotener Wertberichtigungen bzw. zum Barwert angesetzt. Dem allgemeinen Kreditrisiko wird in Form ausreichender pauschaler Abschläge Rechnung getragen.

Die flüssigen Mittel entsprechen den Nominalwerten.

KONZERNANHANG

Pensionsrückstellungen sind auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen ermittelt. Die Pensionsrückstellungen werden auf Basis der Projected-Unit-Credit-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 4,08 % (Vj. 4,07 %), eines Anwartschaftstrends von 2,0 % p. a. (Vj. 2,0 % p. a.), eines Rententrends von 1,5 % p. a. (Vj. 1,75 % p. a.) und der Richttafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck von 2005 G ermittelt. Abweichend von diesen Annahmen werden die Pensionsrückstellungen bei der Dinkelacker AG auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,53 % (Vj. 3,42 %), eines Anwartschaftstrends von 2,4 % p. a. (Vj. 2,4 % p. a.) und einer erwarteten Rentensteigerung mit 1,75 % p. a. (Vj. 2,0 % p. a.) berechnet. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird der in der Veränderung der Pensionsrückstellung enthaltene Zinsanteil unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen.

Der Wertansatz der übrigen Rückstellungen in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags berücksichtigt alle erkennbaren Risiken sowie ungewisse Verbindlichkeiten auf der Grundlage vorsichtiger und vernünftiger kaufmännischer Beurteilung. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden gemäß § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

Für die Ermittlung latenter Steuern aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Aktive und passive Steuerlatenzen werden saldiert ausgewiesen.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten stellt Ausgaben vor dem Abschlussstichtag dar, die für eine bestimmte Zeit nach diesem Tage Aufwendungen werden.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten stellt Einnahmen vor dem Abschlussstichtag dar, die für eine bestimmte Zeit nach diesem Tage Ertrag werden.

E. ANGABEN ZUR KONZERNBILANZ

(1) Anlagevermögen

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist dem Anlagenspiegel (Seiten 57/58) zu entnehmen.

(2) Sonstige Ausleihungen

Die **sonstigen Ausleihungen** beinhalten im Wesentlichen ein Darlehen aus dem Verkauf von Immobilien.

(3) Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Anteile an **assoziierten Unternehmen** werden nach der Equity-Methode bewertet.

(4) Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Bei **zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte** handelt es sich um ein unbebautes Grundstück in Karlsfeld und – bedingt durch die Einbeziehung der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH in den Konzernabschluss – bebaute Grundstücke in Berlin in Höhe von T€ 11.178.

(5) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen** betreffen im Wesentlichen Mietforderungen sowie Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten im Wesentlichen Kaufpreisvorauszahlungen der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH in Höhe von T€ 6.842, kurzfristige Ausleihungen in Höhe von T€ 5.645 und den Barwert des Körperschaftsteuererminderungsguthabens gemäß § 37 KStG in Höhe von T€ 994 (Vj. T€ 2.008).

(6) Gezeichnetes Kapital, Kapitaleinlage der persönlich haftenden Gesellschafterin mit satzungsgemäßer Rücklage und Kapitalrücklage

Das **gezeichnete Kapital** beträgt zum 30. September 2016 T€ 17.160 und ist wie folgt eingeteilt:

Aktienart	Anzahl Stückaktien
Namensaktien	20
Inhaberaktien	659.980
Gesamt	660.000

Jede Stückaktie gewährt eine Stimme.

KONZERNANHANG

Die satzungsgemäße Rücklage der persönlich haftenden Gesellschafterin beträgt nach der Zuführung zum 30. September 2016 insgesamt T €11.977 gegenüber T €11.723 im Vorjahr.

Die Entwicklung des **Eigenkapitals** ist dem Konzerneigenkapitalspiegel zu entnehmen. Vom Eigenkapital stehen T €128.166 als ausschüttbarer Betrag den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zur Verfügung. Weitere T €13.908 unterliegen einer satzungsgemäßen Ausschüttungssperre und T €1.203 unterliegen einer gesetzlichen Ausschüttungssperre.

(7) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Den **Rückstellungen** für Pensionen liegen versicherungsmathematische Gutachten zu Grunde. Die Rückstellungen wurden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der „Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck“ nach der „Projected-Unit-Credit-Methode“ (PUC-Methode) mit einem Zinsfuß von 4,08 % (Vj. 4,07 %) bei der Sedlmayr KGaA bzw. 3,53 % (Vj. 3,42 %) bei der Dinkelacker AG ermittelt. Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt T €1.883.

Der in der Veränderung enthaltene Zinsanteil für das Geschäftsjahr 2015/16 beträgt T €1.159 (Vj. T €1.288). Dieser Zinsanteil ist in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung im Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten.

(8) Steuerrückstellungen

Die **Steuerrückstellungen** betreffen Rückstellungen für Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer.

(9) Sonstige Rückstellungen

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten neben dem Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin mit Vermögenseinlage unter anderem Rückstellungen für laufende Personalverpflichtungen, ausstehende Rechnungen sowie Rückstellungen für Instandhaltungen von Wirtschafts- und Wohngebäuden, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden. Daneben wurde bei den Rückstellungen für Großreparaturen vom Beibehaltungs- und Fortführungswahlrecht gem. Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB Gebrauch gemacht.

(10) Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** setzen sich nach Restlaufzeit und Besicherung wie folgt zusammen:

in T€	Gesamt- betrag	davon mit einer Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten – davon durch Grundpfandrechte T€281.517 (Vj. T€223.605) und Wertpapierpfandrechte T€32.369 (Vj. T€33.748) gesichert –	328.921 (257.353)	173.366 (90.238)	84.067 (137.974)	71.488 (29.141)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern – davon durch Grundpfandrechte gesichert: T€69.615 (Vj. T€46.356) –	69.615 (46.356)	935 (659)	46.028 (35.616)	22.652 (10.081)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	397 (256)	397 (256)	– (–)	– (–)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.976 (4.999)	2.132 (2.257)	1.147 (856)	1.697 (1.886)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	4.015 (4.504)	4.015 (4.504)	– (–)	– (–)
Sonstige Verbindlichkeiten und erhaltene Anzahlungen	5.095 (4.897)	4.129 (3.766)	546 (719)	420 (412)
Gesamt	413.019 (318.365)	184.974 (101.680)	131.788 (175.165)	96.257 (41.520)

In den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind auch Leibrentenverpflichtungen und noch nicht fällige Steuern, sowie Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten verbundenen Unternehmen in Höhe von T€15 (Vj. T€11) und Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Beteiligungsunternehmen in Höhe von T€1.230 (Vj. T€1.038) enthalten.

Die Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA hat sich mit Patronatserklärung vom 21. Dezember 2012 zugunsten der Deutschen Bank AG verpflichtet, die Dinkelacker AG – sofern erforderlich – mit ausreichend Liquidität auszustatten, damit die Gesellschaft jederzeit in der Lage ist, ihren Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag vom 9. August 2016 über T€15.000 nachzukommen. Nach unseren Erkenntnissen kann die zugrunde liegende Verpflichtung durch die Dinkelacker AG erfüllt werden. Mit einer Inanspruchnahme der Verpflichtung ist nicht zu rechnen.

KONZERNANHANG

(11) Rechnungsabgrenzung

Die **Rechnungsabgrenzungen** sind mit den anteilig abgegrenzten Aus- bzw. Einzahlungsbeträgen angesetzt.

(12) Aktive und Passive latente Steuern

Bei der Berechnung der **latenten Steuer** wurde bei der Sedlmayr KGaA ein Steuersatz von 32,98 %, bei den Beteiligungen ein Steuersatz von 15,83 % und beim Teilkonzern Dinkelacker ein Steuersatz von 30,53% zugrunde gelegt. Die gewerbesteuerlichen Verlustvorträge wurden in München mit einem Steuersatz von 17,15% und in Stuttgart mit einem Steuersatz von 14,70 % belegt.

T€	Aktive latente Steuern		Passive latente Steuern	
	30.9.2016	30.9.2015	30.9.2016	30.9.2015
Immaterielle Vermögenswerte	11	11	–	–
Sachanlagevermögen	266	244	42.250	42.241
Nach der Equity-Methode bewertete Anteile an assoziierten Unternehmen	–	–	11	12
Sonstige finanzielle Forderungen	1	1.305	–	–
Pensionsrückstellungen	1.658	1.925	–	–
Sonstige Rückstellungen	1.161	1.204	325	337
Sonstige Verbindlichkeiten	–	–	522	2.050
Steuerliche Verlustvorträge	80	–	–	–
	3.177	4.689	43.108	44.640
Aufrechnung	-3.177	-4.689	-3.177	-4.689
Gesamt	–	–	39.931	39.951

F. ANGABEN ZUR KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(13) Umsatzerlöse

Die **Umsatzerlöse** verminderten sich im Geschäftsjahr 2015/16 auf T€96.053 (Vj. T€101.119). Die ausschließlich im Inland erzielten Umsätze setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2015/16	2014/15
Mieten aus Wohnungen	30.615	26.871
Mieten aus Gewerbeobjekten	47.007	45.785
Sonstige Mieterlöse	18.431	28.463
Gesamt	96.053	101.119

Die hierin enthaltenen Erlöse der Dinkelacker Gruppe betragen T€18.415 (Vj. T€16.311).

(14) Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2015/16	2014/15
Buchgewinne aus Sachanlagenabgängen	–	8.913
Erträge aus Zuschreibungen auf Sachanlagen	–	18
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten	1.325	1.264
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und aus Eingang ausgebuchter Forderungen	52	54
Übrige	816	1.506
Gesamt	2.193	11.755

In den **sonstigen betrieblichen** Erträgen sind T€1.377 (Vj. T€10.249) periodenfremd.

(15) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

in T€	2015/16	2014/15
Betriebskosten	11.868	11.147
Instandhaltungsaufwendungen	9.868	10.397
Miet- und Pacht aufwendungen	430	377
Erbbauszinsen	716	702
Grundsteuer	2.316	2.258
Übrige	551	750
Gesamt	25.749	25.631

KONZERNANHANG

(16) Personalaufwand

in T€	2015/16	2014/15
Löhne und Gehälter	4.668	4.233
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	651	641
Aufwendungen für Altersversorgung	39	2.623
Gesamt	5.358	7.497

Im Jahresdurchschnitt waren 56 (Vj. 54) Mitarbeiter (ausschließlich Angestellte) beschäftigt. Hiervon entfallen im Berichtsjahr 2015/16 insgesamt 10 Mitarbeiter (Vj. 10 Mitarbeiter) auf die Dinkelacker AG.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsleitung bezifferten sich auf T€872 (Vj. T€811). An frühere Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene wurden T€1.064 (Vj. T€1.059) bezahlt; die Rückstellungen für diese Pensionsverpflichtungen belaufen sich auf T€10.536 (Vj. T€11.167).

(17) Abschreibungen

Der Posten betrifft Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände, Immobilien und Sachanlagen.

(18) Sonstige betriebliche Aufwendungen

in T€	2015/16	2014/15
Betriebsaufwendungen	83	102
Verwaltungsaufwendungen	2.771	1.918
Vertriebsaufwendungen	80	57
Wertberichtigungen auf Forderungen	71	74
Übrige	1.080	1.016
Gesamt	4.085	3.167

Im Posten „Übrige“ sind im Wesentlichen Aufwendungen für Versicherungen, Gebühren, Beiträge, Spenden und Aufwendungen für den Aufsichtsrat enthalten. Die Vergütungen an den Aufsichtsrat betragen für das Geschäftsjahr 2015/16 T€208 (Vj. T€208).

Die für Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers im Geschäftsjahr 2015/16 angefallenen Honorare bei der Sedlmayr KGaA betragen inkl. Auslagen T€108 (Vj. T€110). Steuerberatungsleistungen bzw. sonstige Leistungen für den Konzern wurden seitens des Abschlussprüfers nicht erbracht.

(19) Finanz- und Beteiligungsergebnis

Im Einzelnen setzt sich das **Finanz- und Beteiligungsergebnis** wie folgt zusammen:

in T€	2015/16	2014/15
Ergebnis aus at equity bewerteten Anteilen an assoziierten Unternehmen	1.543	1.881
Ergebnis aus Beteiligungen	4	5
Beteiligungsergebnis	1.547	1.886
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	46	60
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	304	494
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-4	-
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-12.434	-12.523
Finanzergebnis	-12.088	-11.969

Der in der Veränderung der Pensionsrückstellung enthaltene Zinsanteil beträgt T€ 1.159 (Vj. T€ 1.288).

(20) Außerordentliche Aufwendungen / Außerordentliches Ergebnis

Die **außerordentlichen Aufwendungen** von T€ 2.103 im Vorjahr resultierten aus der vollständigen Zuführung der bis dahin nach Art. 67 Abs. 2 EGHGB möglichen Verteilung der Zuführung zur Pensionsrückstellung auf künftige Perioden.

(21) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Von den **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** ist im Berichtsjahr ein Ertrag in Höhe von T€ 35 (Vj. T€ 352) aus Vorjahren enthalten. Der Aufwand aus latenter Steuer beträgt im Berichtsjahr T€ 20 (Vj. Ertrag T€ 805).

Bei der nachfolgenden Überleitungsrechnung für den Konzern werden die einzelnen, gesellschaftsbezogenen Überleitungsrechnungen unter Berücksichtigung von Konsolidierungsmaßnahmen zusammengefasst. Dabei wird der gesetzliche Steueraufwand in den effektiv ausgewiesenen Steueraufwand übergeleitet.

KONZERNANHANG

Der in der Überleitungsrechnung angewendete Steuersatz reflektiert den geltenden inländischen Körperschaftsteuersatz und Solidaritätszuschlag von 15,83 % sowie den Gewerbesteuersatz von 17,15 % in München.

in T€	2015/16	2014/15
Ergebnis vor Ertragsteuern	34.195	46.865
Konzernsteuersatz in %	32,98	32,98
Ertragsteueraufwand zum Konzernsteuersatz	-11.277	-15.456
Steuersatzunterschiede	5.338	5.313
Steuerfreie Erträge/Verluste	-106	-89
Steueraufwand/-ertrag Vorjahre	-1.271	438
Steuerliche Verluste/Zinsvortrag	-2	-
Steuerliche Zu-/Abschreibungen	-242	473
At equity Gesellschaften	106	470
Sonstige Abweichungen	580	674
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-6.874	-8.177
Steuerquote in %	20,1 %	17,45 %

G. SONSTIGE ANGABEN

(22) Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

in T€	2015/16	2014/15
Leasingaufwendungen	276	333
Bestellobligo	2.850	3.843

Unter den Leasingaufwendungen sind die aus bestehenden Mobilienleasingverträgen resultierenden jährlichen Leasingraten ohne Abzinsung erfasst. Diese Verträge haben eine maximale Laufzeit bis zum Jahr 2019.

H. ANGABEN ZU DEN ORGANEN

Aufsichtsrat:

- Dr. jur. Jobst Kayser-Eichberg, München
(Vorsitzender)
ehem. geschäftsführender persönlich haftender Gesellschafter
der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA bzw. der vormaligen Gabriel Sedlmayr
Spaten-Franziskaner-Bräu KGaA
Vorsitzender des Aufsichtsrats der Löwenbräu AG, München
Vorsitzender des Aufsichtsrats der Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden
Vorsitzender des Aufsichtsrats der Dinkelacker AG, Stuttgart
Beirat der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH, München
Stellvertretender Vorsitzender des Stiftungsrats der Schörghuber Stiftung & Co. Holding KG,
München
- Yorck von Schmeling-Diringshofen, Grünwald, Unternehmensberater
Stellvertretender Vorsitzender
Vorsitzender des Aufsichtsrats der Adcuram Group AG, Wien/Österreich
Vorsitzender der Gesellschafterversammlung der Karwendel-Werke Huber GmbH & Co. KG,
Buchloe
- Michaela Gegerle, Hagenheim
Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)
- Dr. jur. Wolfgang Sedlmayr, München
Geschäftsführender persönlich haftender Gesellschafter i.R.
der Gabriel Sedlmayr Spaten-Franziskaner-Bräu KGaA
- Bernhard Soltmann, München
Geschäftsführer der Allocation Network GmbH
- Karola Teuber-Derya, Germering
Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

KONZERNANHANG

Persönlich haftende Gesellschafter

- Sedlmayr Treuhandgesellschaft mbH, München
Nicht geschäftsführende persönlich haftende Gesellschafterin mit Vermögenseinlage
- Sedlmayr Geschäftsführungsgesellschaft mbH, München
Geschäftsführende persönlich haftende Gesellschafterin
Geschäftsführer:
Thomas Wagner, Kaufering
Verwaltung, Finanz- und Rechnungswesen
Wolfram Löfflad, Wasserburg (bis 30.9.2016)
Technische Immobilienverwaltung
Martin Schumacher, München
Kaufmännische Immobilienverwaltung

I. INANSPRUCHNAHME VON §§ 264 ABS. 3, 264B HGB

Für die “Haus am Karlstor” Grundstücksverwaltung GmbH, München, und die “Spatenhaus” Grundbesitz-Beteiligungs GmbH, München, wird von der Befreiung des § 264 Abs. 3 HGB Gebrauch gemacht. Die Jahresabschlüsse dieser Kapitalgesellschaften werden im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der Sedlmayr KGaA einbezogen, der beim Bundesanzeiger eingereicht wird.

Für die SGI Grundbesitz GmbH & Co. Immobilien-Verwaltungs oHG, München, die “Spatenhaus” Grundbesitz GmbH & Co. oHG, Grünwald, die “Franziskus” Grundstücks GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal, die Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München, die Zweite Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München, und die MADARI Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Grünwald wird von der Befreiung des § 264 b HGB Gebrauch gemacht. Die Jahresabschlüsse dieser Personengesellschaften werden im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA einbezogen. Dieser wird beim Bundesanzeiger eingereicht.

Für die Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart, die Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs GmbH & Co. KG, Stuttgart, und die KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart, wird ebenfalls von der Befreiung des § 264 b HGB Gebrauch gemacht. Die Jahresabschlüsse dieser Personengesellschaften werden im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der Dinkelacker AG einbezogen. Dieser wird beim Bundesanzeiger eingereicht.

J. ANTEILSBESITZ PER 30. SEPTEMBER 2016

Aufstellung des Anteilsbesitzes (§ 313 Abs. 2 HGB)

Name und Sitz der Gesellschaft		Anteil am Kapital %	Eigen- kapital T€	Ergebnis T€
I. Verbundene Unternehmen				
– Konsolidierung nach §§ 294 ff. HGB –				
1 SGI Grundbesitz GmbH & Co. Immobilien-Verwaltungs oHG, München		100,0	46.861	8.780
2 Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH, München		100,0	9.214	345
3 “Franziskus”-Verwaltungs GmbH, Pullach i. Isartal		100,0	3.769	4
4 “Haus am Karlstor” Grundstücksverwaltung GmbH, München	1)	100,0	1.334	8.367
5 “Schwabinger Bräu” Grundbesitz GmbH, München	4)	100,0	3.830	589
6 “Spatenhaus” Grundbesitz-Beteiligungs GmbH, München	1)	100,0	2.526	4.869
7 “Franziskus” Grundstücks GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal		100,0	68.092	2.057
8 MADARI Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Grünwald	3)	94,9	1.122	538
9 Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München	5)	100,0	104	113
10 Zweite Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München	5)	100,0	443	343
11 Dinkelacker AG, Stuttgart		70,1	63.859	9.317
12 Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart	6)	99,3	12.456	4.894
13 Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs GmbH & Co. KG, Stuttgart	6)	100,0	66.800	2.911
14 KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	6)	100,0	728	1.321
15 KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart	6)	100,0	517	328
16 Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH, München	9)	51,0	981	54

KONZERNANHANG

Aufstellung des Anteilsbesitzes (§ 313 Abs. 2 HGB)

Name und Sitz der Gesellschaft		Anteil am Kapital %	Eigen- kapital T€	Ergebnis T€
II. Verbundene Unternehmen				
<i>– Keine Konsolidierung wegen § 296 Abs. 3 HGB –</i>				
1 SGI Grundbesitz GmbH, München	1)	100,0	30	4
III. Assoziierte Unternehmen				
1 Cäcilienpark am Neckar GbR, Heilbronn	6) 8)	33,3	300	9
2 Wilhelmsbau AG, Stuttgart	6) 8)	32,9	7.691	862
3 Heide Grund GmbH & Co. KG, München	5) 8)	32,5	4.184	4.184
4 Beteiligungsgesellschaft Heide Grund mbH, München	5) 8)	32,4	1.482	102
IV. Beteiligungen				
1 "SPATENHAUS" Grundbesitz GmbH & Co. oHG, Grünwald	2) 3)	99,0	929	4.358
V. Beteiligungen				
<i>– Keine Konsolidierung wegen § 296 Abs. 2 bzw. 3 HGB –</i>				
1 Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden	5) 8)	49,0	1.404	346
2 Heide Grund II GmbH & Co. KG, München	5) 8)	32,5	72	22
3 Hermannstraße 227 Grundbesitz GmbH, Berlin	7) 8)	75,0	7	-18

1) Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrags abgeführtes oder übernommenes Ergebnis

2) keine Mehrheit der Stimmrechte

3) über "Spatenhaus" Grundbesitz-Beteiligungs GmbH

4) über "Haus am Karlstor" Grundstücksverwaltung GmbH

5) über Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH

6) über Dinkelacker AG

7) über Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH

8) Geschäftsjahr = Kalenderjahr

9) Rumpfgeschäftsjahr

K. CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Der Aufsichtsrat und die geschäftsführende persönlich haftende Gesellschafterin der Sedlmayr KGaA haben wie im Vorjahr mitgeteilt, dass sie dem Corporate Governance Kodex in der Vergangenheit und auch in Zukunft nicht entsprechen.

Vorstand und Aufsichtsrat der Dinkelacker AG hatten bereits am 30. Januar 2007 beschlossen, dass den Empfehlungen nicht mehr entsprochen wird, da sie der Auffassung waren, dass eine ordnungsgemäße Unternehmensführung auch ohne regelmäßigen Abgleich der Empfehlungen auf ihre Einhaltung sichergestellt werden kann. An dieser Einschätzung haben Vorstand und Aufsichtsrat auch im Berichtsjahr festgehalten. Mit Erklärung vom Januar 2016 war, wie im Vorjahr, mitgeteilt worden, dass den Empfehlungen im Berichtsjahr und auch künftig nicht mehr entsprochen werden wird.

Die Entsprechenserklärungen sind den Aktionären über die Internetseiten der Gesellschaften dauerhaft zugänglich gemacht.

L. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Der an die Aktionäre zur Ausschüttung vorgesehene Betrag bemisst sich nach dem in der Bilanz der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA, München, zum 30. September 2016 ausgewiesenen Bilanzgewinn. Die Erstellung des Jahresabschlusses der Sedlmayr KGaA erfolgte nach den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften.

Wir schlagen der Hauptversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2015/16 in Höhe von €23.179.569,41 zur Ausschüttung einer Dividende von €20,00 je dividendenberechtigter Stückaktie und eines Bonus in Höhe von €15,00 je dividendenberechtigter Stückaktie zu verwenden.

München, 19. Januar 2017

Die geschäftsführende persönlich haftende Gesellschafterin
Sedlmayr Geschäftsführungsgesellschaft mbH

Thomas Wagner

Martin Schumacher

BESTÄTIGUNGSVERMERK KONZERN

BESTÄTIGUNGSVERMERK KONZERNABSCHLUSS

Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA, München, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzernanhang, Konzernkapitalflussrechnung und Konzerneigenkapitalspiegel – sowie den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2015 bis 30. September 2016 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

München, den 31. Januar 2017

KPMG Bayerische Treuhandgesellschaft Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Prof. Dr. Grottel
Wirtschaftsprüfer

Harrieder
Wirtschaftsprüfer

AUFSICHTSRATSBERICHT

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA (Sedlmayr KGaA) hat sich während des Geschäftsjahres 2015/16 regelmäßig über die Geschäftsentwicklung und die Lage der Gesellschaft informieren lassen. Dabei hat der Aufsichtsrat in enger Abstimmung und Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Die Geschäftsführung berichtete durch vierteljährliche schriftliche Berichte über den Geschäftsgang und etwaige Planabweichungen sowie über Fragen der Risikolage und des Risikomanagements zeitnah und umfassend. Über Maßnahmen von wesentlicher oder grundsätzlicher Bedeutung haben Aufsichtsrat und Geschäftsführung gemeinsam beraten. Außerhalb der Aufsichtsratssitzungen stand der Aufsichtsratsvorsitzende regelmäßig in Kontakt mit der Geschäftsführung und hat sich über die aktuelle Geschäftslage und die wesentlichen Geschäftsvorfälle informieren lassen.

Tätigkeitsschwerpunkte

Im Berichtszeitraum haben vier ordentliche Aufsichtsratssitzungen stattgefunden. Zu den regelmäßigen Themen der Sitzungen zählten neben der laufenden Beurteilung der Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns insbesondere Themen der Unternehmensplanung und -entwicklung sowie der allgemeinen Markteinschätzung. Darüber hinaus wurden folgende Schwerpunkte gesetzt:

- In der Sitzung vom 4. Dezember 2015 wurde die Finanz- und Ergebnisplanung des Konzerns für das Geschäftsjahr 2015/16 vorgestellt und verabschiedet. Darüber hinaus wurde über laufende und künftige Maßnahmen an Bestandsobjekten sowie über den Stand der Projektentwicklungen in München und Berlin berichtet.
- In der Bilanzsitzung am 29. Januar 2016 nahm der Aufsichtsrat nach umfassender Erörterung und Prüfung den Jahresabschluss und den Konzernabschluss zum 30. September 2015 zustimmend zur Kenntnis. Dem Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung wurde einstimmig zugestimmt.
- In der Sitzung am 22. April 2016, die im Anschluss an die Hauptversammlung der Sedlmayr KGaA stattfand, waren im Zusammenhang mit der zuvor abgehaltenen Hauptversammlung keine Beschlüsse zu fassen. Die Geschäftsführung berichtete zusammenfassend über den Geschäftsverlauf bis zum Ende des 1. Halbjahres des Geschäftsjahres 2015/16.

- In der Sitzung am 8. Juli 2016 erfolgte eine umfassende Information über den Stand der wesentlichen Ausbau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Bestandsobjekten. Darüber hinaus wurde über künftige Maßnahmen an Bestandsobjekten im Konzern sowie über den Fortgang der laufenden Projektentwicklungen in München und Berlin berichtet. Im Weiteren wurde über die seit Beginn des Monats gültige EU-Marktmisbrauchsverordnung informiert.

Jahres- und Konzernabschluss 2015/16

Der von der geschäftsführenden persönlich haftenden Gesellschafterin für das Geschäftsjahr 2015/16 aufgestellte Jahresabschluss und Lagebericht für die Sedlmayr KGaA und den Konzern sind von dem durch die Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer, der KPMG Bayerische Treuhandgesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, München, geprüft worden. Es ergaben sich keine Beanstandungen. Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss wurden nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Der Abschlussprüfer hat die Prüfung unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Für den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Sedlmayr KGaA wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt. Zur Erläuterung der Prüfungen und der Prüfungsergebnisse sowie der vorgelegten Prüfungsberichte stand der Abschlussprüfer während der Bilanz-Aufsichtsratssitzung zur Verfügung und hat über die wesentlichen Ergebnisse berichtet. Der Aufsichtsrat hat davon zustimmend Kenntnis genommen.

Nach dem abschließenden Ergebnis der vom Aufsichtsrat vorgenommenen Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes für die Sedlmayr KGaA und den Konzern sind Einwendungen nicht zu erheben. Der Aufsichtsrat stimmt der Einstellung in die Gewinnrücklagen in Höhe von € 3.000.000 zu, die die geschäftsführende persönlich haftende Gesellschafterin in Übereinstimmung mit § 28 Abs. 2 der Satzung vorgenommen hat. Dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes schließt sich der Aufsichtsrat an.

Der Jahresabschluss wird hiermit der Hauptversammlung gemäß § 286 AktG zur Beschlussfassung und Feststellung vorgelegt.

AUFSICHTSRATSBERICHT

Corporate Governance Kodex

In der Aufsichtsratssitzung im Januar 2016 gelangten Aufsichtsrat und Geschäftsführung erneut zu der Überzeugung, dass die Leitung und die Überwachung der Gesellschaft vollumfänglich einer ordnungsgemäßen Unternehmensführung entsprechen, wie vom Aktiengesetz gefordert. Nach Prüfung und Beurteilung der Verhaltensregeln wurde von Aufsichtsrat und Geschäftsführung beschlossen, dass die im Bundesanzeiger bekanntgemachten Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex im Geschäftsjahr 2015/16 nicht zur Anwendung kommen. Mit Beschluss vom Januar 2017 wurde festgestellt, dass den Empfehlungen auch im laufenden Geschäftsjahr 2016/17 und in den Folgejahren nicht entsprochen werden wird.

Die Erklärungen sind auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.sedlmayr-kgaa.de dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

Der Aufsichtsrat erklärt, dass Interessenkonflikte zwischen Aufsichtsrat und Gesellschaft nicht bestehen.

Geschäftsführung und Mitarbeiter

Für die im Geschäftsjahr 2015/16 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens Dank und Anerkennung aus.

München, im Februar 2017

Der Aufsichtsrat

Dr. Jobst Kayser-Eichberg
Vorsitzender

BILANZ

BILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2016

AKTIVA

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
A. Anlagevermögen				
I. <i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i> (3)				
Entgeltlich erworbene Sonstige Rechte			28.259	5
II. <i>Sachanlagen</i> (4)				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		71.819.806		64.976
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		228.545		138
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		2.201.565		5.437
			74.249.916	70.551
III. <i>Finanzanlagen</i> (5)				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		245.180.954		245.122
2. Beteiligungen		–		50
3. Wertpapiere des Anlagevermögens		356		.
4. Sonstige Ausleihungen		1.366.322		1.159
			246.547.632	246.331
			320.825.807	316.887
B. Umlaufvermögen				
I. <i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i> (6)				
1. Forderungen aus Vermietung		76.900		89
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		91.956		534
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		39.836.888		14.880
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		–		344
5. Sonstige Vermögensgegenstände		709.811		1.544
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 8.060 –				(640)
			40.715.555	17.391
II. <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</i>				
			3.099.135	2.683
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
			309.629	356
			364.950.126	337.317

PASSIVA

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital	(7)		17.160.000	17.160
– Bedingtes Kapital €2.111.200 –				(2.111)
I.a) Kapitaleinlage der persönlich haftenden Gesellschafterin	(7)			
Feste Einlage		1.931.618		1.931
Satzungsgemäße Rücklage		11.976.564		11.723
			13.908.182	13.654
II. Kapitalrücklage	(7)		60.924.709	60.925
III. Gewinnrücklagen	(8)			
1. Gesetzliche Rücklage		342.974		343
2. Andere Gewinnrücklagen		44.921.984		41.922
			45.264.958	42.265
IV. Bilanzgewinn			23.179.569	21.987
– davon Gewinnvortrag €207.061 –				(953)
			160.437.418	155.991
B. Sonderposten mit Rücklageanteil	(9)		42.991.267	43.472
C. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(10)	13.628.860		14.210
2. Steuerrückstellungen	(11)	1.803.323		2.992
3. Sonstige Rückstellungen	(12)	8.184.995		8.118
			23.617.178	25.320
D. Verbindlichkeiten	(13)			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		101.838.927		74.761
2. Verbindlichkeiten aus Vermietung		64.433		54
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.933.919		3.755
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		17.063.654		19.167
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		–		113
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern		4.015.541		4.504
7. Sonstige Verbindlichkeiten		2.793.681		3.026
– davon aus Steuern €201.484 –				(368)
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit €21.462 –				(23)
			129.710.155	105.380
E. Rechnungsabgrenzungsposten			23.941	24
F. Passive latente Steuern	(14)		8.170.167	7.130
			364.950.126	337.317

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. OKTOBER 2015 BIS 30. SEPTEMBER 2016

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	(15)		33.538.023	37.095
2. Sonstige betriebliche Erträge	(16)		1.795.276	2.990
			35.333.299	40.085
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	(17)		17.813.905	22.361
			17.519.394	17.724
4. Personalaufwand	(18)			
a) Löhne und Gehälter		3.380.814		3.398
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung u. U.		546.739	3.927.553	915
– davon für Altersversorgung € 54.361 –				(405)
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(19)		2.453.229	2.313
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(20)		1.938.309	1.758
			8.319.091	8.384
			9.200.303	9.340
7. Erträge aus Beteiligungen		17.146.569		15.256
– davon aus verbundenen Unternehmen € 17.146.569 –				(15.256)
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		13.239.787		13.184
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		46.372		60
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	(21)	298.178		428
– davon aus verbundenen Unternehmen € 255.091 –				(318)
		30.730.906		28.928
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		4.200		–
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(21)	4.636.203		4.545
– davon an verbundene Unternehmen € – –				(133)
			26.090.503	24.383
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			35.290.806	33.723
14. Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin			3.447.000	3.276
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(22)	5.858.411		5.398
16. Sonstige Steuern		12.887		15
			5.871.298	5.413
17. Jahresüberschuss			25.972.508	25.034
18. Gewinnvortrag			207.061	953
19. Einstellung in andere Gewinnrücklagen			-3.000.000	-4.000
20. Bilanzgewinn			23.179.569	21.987

ANLAGESPIEGEL · ANHANG

ANLAGESPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015/16

in T€	Anschaffungs-/Herstellungskosten			
	Stand 1.10.2015	Zugänge 2015/16	Abgänge 2015/16	Umbuchungen 2015/16
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Sonstige Rechte	85	32	–	–
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	144.174	4.878	1.027	4.730
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.358	150	–	–
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	5.437	1.506	11	-4.730
	152.969	6.534	1.038	–
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	245.122	9	–	50
2. Beteiligungen	50	–	–	-50
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	1	–	–	–
4. Sonstige Ausleihungen	1.183	315	104	–
	246.356	324	104	–
	399.410	6.890	1.142	–

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015/16

A. GRUNDSÄTZE UND METHODEN

(1) Allgemeine Grundsätze und Informationen

Der Jahresabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA (nachfolgend: Sedlmayr KGaA) für das Geschäftsjahr 2015/16 ist nach Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Aktiengesetzes und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung aufgestellt worden. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Stand 30.9.2016	Abschreibungen			Stand 30.9.2016	Buchwerte	
	Stand 1.10.2015	Zugänge 2015/16	Abgänge 2015/16		Stand 30.9.2016	Stand 30.9.2015
117	80	9	–	89	28	5
152.755	79.198	2.385	648	80.935	71.820	64.976
3.508	3.220	60	–	3.280	228	138
2.202	–	–	–	–	2.202	5.437
158.465	82.418	2.445	648	84.215	74.250	70.551
245.181	–	–	–	–	245.181	245.122
–	–	–	–	–	–	50
1	1	–	–	1	.	.
1.394	24	3	0	27	1.367	1.159
246.576	25	3	0	28	246.548	246.331
405.158	82.523	2.457	648	84.332	320.826	316.887

Bei der Sedlmayr KGaA bestehen Ergebnisabführungsverträge mit der “Haus am Karlstor” Grundstücksverwaltung GmbH, der “Spatenhaus” Grundbesitz-Beteiligungs GmbH und der SGI Grundbesitz GmbH.

Angaben zum Anteilsbesitz sind unter Abschnitt J im Konzernanhang auf den Seiten 77/78 zu finden.

(2) Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten erfasst und werden ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer entsprechend linear abgeschrieben.

ANHANG

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert und – soweit deren Nutzung zeitlich begrenzt ist – planmäßig über deren voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Gebäude werden überwiegend linear und über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 50 bzw. 66,67 Jahren planmäßig abgeschrieben.

Bewegliches Sachanlagevermögen wird grundsätzlich linear abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter unter € 150,00 werden sofort als Betriebsaufwand abgesetzt. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis € 410,00 werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen sowie Ausleihungen und Wertpapiere des Anlagevermögens sind mit den Anschaffungskosten oder mit niedrigeren beizulegenden Werten bilanziert. Auf Ausleihungen werden Pauschalwertberichtigungen in Höhe möglicher Ausfallrisiken vorgenommen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden überwiegend zum Nennwert unter Abzug gebotener Wertberichtigungen bzw. zum Barwert angesetzt. Dem allgemeinen Kreditrisiko wird in Form ausreichender pauschaler Abschläge Rechnung getragen.

Die flüssigen Mittel entsprechen den Nominalwerten.

Der in der Sedlmayr KGaA ausgewiesene Sonderposten mit Rücklageanteil wurde entsprechend den steuerlichen Vorschriften des § 6b EStG bilanziert und gemäß Art. 67 Abs. 3 EGHGB beibehalten.

Pensionsrückstellungen sind auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen ermittelt. Die Pensionsrückstellungen werden auf Basis der Projected-Unit-Credit-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 4,08 % (Vj. 4,07 %), eines Anwartschaftstrends von 2,0 % p. a. (Vj. 2,0 %), eines Rententrends von 1,5 % p. a. (Vj. 1,75 %) und der Richttafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck von 2005 G ermittelt. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird der in der Veränderung der Pensionsrückstellung enthaltene Zinsanteil unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen.

Der Wertansatz der übrigen Rückstellungen berücksichtigt alle erkennbaren Risiken sowie ungewisse Verbindlichkeiten auf der Grundlage vorsichtiger und vernünftiger kaufmännischer Beurteilung. Sie sind mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden gemäß § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Abschluss-Stichtag, die Aufwand bzw. Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, werden in entsprechender Höhe in Rechnungsabgrenzungsposten eingestellt.

B. ANGABEN ZUR BILANZ

ANLAGEVERMÖGEN

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist dem Anlagenspiegel (Seiten 88/89) zu entnehmen.

(3) Immaterielle Vermögensgegenstände

Unter den **immateriellen Vermögensgegenständen** ist EDV-Software ausgewiesen.

(4) Sachanlagevermögen

Das **Sachanlagevermögen** umfasst Grundstücke, Bauten, Einbauten auf fremden Grundstücken, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau.

Die Zugänge bei den **Grundstücken und Gebäuden** in der Sedlmayr KGaA betreffen im Wesentlichen die Aktivierungen von Ausbau- und Umbaumaßnahmen und den vorzeitigen Rückkauf eines Erbbaurechts.

Die Aktivierungen bei **anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung** beinhalten ausschließlich Betriebs- und Geschäftsausstattung.

In den **geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau** sind in erster Linie Investitionen für den Bau und die Erweiterung von Immobilienanwesen aktiviert.

(5) Finanzanlagevermögen

Die **sonstigen Ausleihungen** enthalten im Wesentlichen Darlehen aus dem Verkauf von Immobilien.

UMLAUFVERMÖGEN

(6) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen** betreffen neben Mietforderungen insbesondere Forderungen gegen verbundene Unternehmen mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten im Wesentlichen den Barwert des Körperschaftsteuerminderungsguthabens gemäß § 37 KStG in Höhe von 0,6 Mio. € (Vj. 1,3 Mio. €).

ANHANG

EIGENKAPITAL

(7) Gezeichnetes Kapital, Kapitaleinlage der persönlich haftenden Gesellschafterin mit satzungsgemäßer Rücklage und Kapitalrücklage

Das **gezeichnete Kapital** beträgt zum 30. September 2016 T€17.160 und ist wie folgt eingeteilt:

Aktienart	Anzahl Stückaktien
Namensaktien	20
Inhaberaktien	659.980
	660.000

Jede Stückaktie gewährt eine Stimme.

Die satzungsgemäße Rücklage der persönlich haftenden Gesellschafterin beträgt nach der Zuführung zum 30. September 2016 insgesamt T€11.977 gegenüber T€11.723 im Vorjahr.

(8) Gewinnrücklagen

Die Geschäftsführung hat gemäß § 28 der Satzung – nach Anhörung des Aufsichtsrats – aus dem Jahresergebnis 2015/16 einen Betrag von T€3.000 in die anderen **Gewinnrücklagen** eingestellt.

(9) Sonderposten mit Rücklageanteil

Beim **Sonderposten mit Rücklageanteil** wurde gemäß Art. 67 Abs. 3 EGHGB vom Beibehaltungs- und Fortführungswahlrecht Gebrauch gemacht.

Beim **Sonderposten mit Rücklageanteil** in Höhe von T€42.991 handelt es sich um die handelsrechtliche Fortführung von steuerlich auf ein Tochterunternehmen übertragene Rücklagen gemäß § 6b EStG.

RÜCKSTELLUNGEN

(10) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Sämtliche **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** sind auf der Grundlage von versicherungsmathematischen Gutachten errechnet worden. Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt T€860.

(11) Steuerrückstellungen

Die **Steuerrückstellungen** betreffen Rückstellungen für die Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer.

(12) Sonstige Rückstellungen

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten neben dem Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin mit Vermögenseinlage unter anderem Rückstellungen für laufende Personalverpflichtungen, ausstehende Rechnungen sowie Rückstellungen für Großreparaturen und Instandhaltungen für Wirtschafts- und Wohngebäude, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden. Bei den Rückstellungen für Großreparaturen wurde vom Beibehaltungs- und Fortführungswahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB Gebrauch gemacht.

(13) Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** setzen sich nach Restlaufzeit und Besicherung wie folgt zusammen:

in T€	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit		
	30.9.2016 (30.9.2015)	bis 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten – davon durch Grund- und Wertpapierpfandrechte gesichert: T€ 86.839; Vj. T€ 74.761) –	101.839 (74.761)	75.964 (3.373)	14.908 (63.220)	10.967 (8.168)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	64 (54)	64 (54)	– (–)	– (–)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.934 (3.755)	1.379 (1.047)	858 (822)	1.697 (1.886)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.064 (19.167)	17.064 (18.177)	– (–)	– (990)
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	– (113)	– (113)	– (–)	– (–)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	4.015 (4.504)	4.015 (4.504)	– (–)	– (–)
Sonstige Verbindlichkeiten	2.794 (3.026)	2.050 (2.129)	472 (650)	272 (247)
Gesamt	129.710 (105.380)	100.536 (29.397)	16.238 (64.692)	12.936 (11.291)

In den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind auch Leibrentenverpflichtungen und noch nicht fällige Steuern enthalten.

ANHANG

(14) Latente Steuern

Zum 30. September 2016 sowie zum Vorjahresstichtag besteht jeweils ein passivischer Überhang latenter Steuer. Nachfolgend werden die Differenzen, auf denen die latenten Steuern beruhen, dargestellt. Die Differenzen betreffen sowohl die Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA als Organträger als auch Tochtergesellschaften, mit denen eine ertragsteuerliche Organschaft besteht. Bei der Berechnung der latenten Steuer wurde bei der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA ein Steuersatz von 32,98% und bei den Beteiligungen ein Steuersatz von 15,83% zugrunde gelegt.

in T€	30.9.2016	30.9.2015
Aktive Steuerlatenzen		
Immaterielle Vermögenswerte	71	71
Sonstige finanzielle Forderungen	–	3.206
Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.261	1.390
Sonstige Rückstellungen	4.742	4.838
Steuerliche Sonderposten	2.009	1.997
Zwischensumme	8.083	11.502
Passive Steuerlatenzen		
Sachanlagen	52.142	45.998
Finanzanlagen	1.016	2.608
Sonstige finanzielle Forderungen	715	–
Sonstige Verbindlichkeiten	3.955	8.554
Steuerliche Sonderposten	101	–
Zwischensumme	57.929	57.160
Summe Temporäre Differenzen	49.846	45.658
Passive latente Steuern	8.170	7.130

C. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(15) Umsatzerlöse

in T€	2015/16	2014/15
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
Mieten aus Wohnungen	13.773	14.776
Mieten aus gewerblichen Objekten	11.537	13.178
Mieten aus Stell-/Parkplätzen	165	328
Sonstige Erlöse	7.061	7.298
	32.536	35.580
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	717	783
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	285	732
Gesamt	33.538	37.095

Die **Umsatzerlöse** werden ausschließlich im Inland erzielt.

(16) Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2015/16	2014/15
Periodenfremde Erträge aus		
dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	259	925
der Auflösung von Rückstellungen	358	490
der Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil	481	481
Sonstige	281	196
Übrige Erträge	416	898
Gesamt	1.795	2.990

In den übrigen Erträgen sind im Wesentlichen weiterverrechnete Leistungen, Versicherungs-erstattungen und verschiedene andere Erträge berücksichtigt.

(17) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

In den **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** von T€17.814 (Vj. T€22.361) sind neben Miet- und Pacht aufwendungen, Betriebskosten, Aufwendungen für Instandhaltung, Erbbauzinsen sowie sonstige objektbezogene Aufwendungen enthalten.

ANHANG

(18) Personalaufwand

Im Jahresdurchschnitt waren 44 (Vj. 44) Mitarbeiter (ausschließlich Angestellte) beschäftigt.

Die Vergütungen an den Aufsichtsrat betragen für das Geschäftsjahr 2015/16 T€208 (Vj. T€208).

Die Gesamtbezüge der Geschäftsleitung bezifferten sich auf T€872 (Vj. T€811). An frühere Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene wurden T€1.064 (Vj. T€1.059) bezahlt; die Rückstellungen für diese Pensionsverpflichtungen belaufen sich auf T€10.536 (Vj. T€11.167).

(19) Abschreibungen

Die Minderabschreibungen, die durch die Übertragung des Sonderpostens mit Rücklageanteil auf Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens in den Vorjahren entstanden sind, haben nach Saldierung mit dem Ertrag aus der Veränderung des Sonderpostens im Geschäftsjahr 2015/16 und nach Berücksichtigung der Ertragsteuern insgesamt zu einem positiven Effekt in Höhe von T€1.401 (Vj. T€1.401) im Hinblick auf das Jahresergebnis geführt.

(20) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von T€1.938 (Vj. T€1.758) beinhalten neben Pkw-Kosten und übrigen Betriebsaufwendungen in erster Linie Verwaltungskosten.

(21) Zinsergebnis

Der **Zinsaufwand** in Höhe von T€4.636 (Vj. T€4.545) enthält im Wesentlichen Zinsen aus der Finanzierung langfristiger Investitionen in Höhe von T€3.622 (Vj. T€3.214), den in der Veränderung der Pensionsrückstellung enthaltenen Zinsanteil in Höhe von T€578 (Vj. T€670) sowie Zinsen aus der Abzinsung von Leibrenten in Höhe von T€44 (Vj. T€53) und Jubiläumsverpflichtungen in Höhe von T€2 (Vj. T€2). Dem gegenüber stehen **Zinserträge** in Höhe von T€298 (Vj. T€428), davon aus der Aufzinsung des Körperschaftsteuerguthabens T€0 (Vj. T€2).

(22) Steuern

Von den **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** betreffen T€1.040 (Vj. T€811) latente Steuern und T€74 (Vj. T€163) Erstattungen aus Vorjahren.

(23) Kapitalflussrechnung

	T€	Vorjahr T€
Jahresergebnis	25.973	25.034
Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	3.447	3.276
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.453	2.313
Zinsaufwendungen/Zinserträge	4.338	4.117
Sonstige Beteiligungserträge	-6.312	-5.891
Veränderung des Sonderposten mit Rücklageanteil	-481	-481
Veränderung der Rückstellungen	-1.266	-1.524
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	-259	-925
Verlust aus Abgang von Anlagevermögen	11	-
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	389	434
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-575	-388
Ertragsteueraufwand/-ertrag	5.858	5.398
Ertragsteuerzahlungen	-5.380	-3.107
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	28.196	28.256
Auszahlungen für Investitionen in das		
– Sachanlagevermögen und für immaterielle Vermögensgegenstände	-6.566	-7.005
– Finanzanlagevermögen	-9	-
Einzahlungen aus Abgängen von		
– Gegenständen des Sachanlagevermögens	638	971
– Tilgung des Finanzanlagevermögens	108	1.045
Erhaltene Zinsen	298	426
Erhaltene Dividenden	6.312	5.891
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	781	1.328
Auszahlung Dividende	-21.780	-21.120
Auszahlung Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	-3.276	-3.202
Veränderung aus der Tilgung von (Finanz-)krediten	-3.422	-2.177
Veränderung aus der Aufnahme von (Finanz-)krediten	30.500	-
Gezahlte/Erhaltene Zinsen	-4.007	-3.821
Zuführung zur Rücklage der persönlich haftenden Geschäftsführerin	254	525
Auszahlung (-)/Einzahlung aus der kurzfristigen Konzernfinanzierung	-26.830	-310
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-28.561	-30.105
Veränderung der Zahlungsmittel	416	-521
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.683	3.139
Erhöhung des Finanzmittelfonds durch Anwachsung	-	65
Finanzmittelfonds am Ende der Periode*	3.099	2.683

*) nahezu ausschließlich Bankguthaben

D. SONSTIGE ANGABEN

(24) Haftungsverhältnisse

Die Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA hat sich mit Patronatserklärung vom 21. Dezember 2012 zugunsten der Deutschen Bank AG verpflichtet, die Dinkelacker AG – sofern erforderlich – mit ausreichend Liquidität auszustatten, damit die Gesellschaft jederzeit in der Lage ist, ihren Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag vom 9. August 2016 über T€ 15.000 nachzukommen. Nach unseren Erkenntnissen kann die zugrunde liegende Verpflichtung durch die Dinkelacker AG erfüllt werden. Mit einer Inanspruchnahme der Verpflichtung ist nicht zu rechnen.

Die Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA haftet durch Grundschulden und Forderungsabtretungen für ein Darlehen der “Schwabinger Bräu“ Grundbesitz GmbH, München. Der Darlehensvertrag datiert vom 13. August 2014, die Darlehensverbindlichkeit beträgt zum 30. September 2016 T€ 6.362. Nach unseren Erkenntnissen kann die zugrunde liegende Verpflichtung durch die “Schwabinger Bräu“ Grundbesitz GmbH erfüllt werden. Mit einer Inanspruchnahme der Verpflichtung ist nicht zu rechnen.

(25) Sonstige finanzielle Verpflichtungen

in T€	2015/16	2014/15
Leasingaufwendungen	199	252
Bestellobligo	2.850	3.843

Unter den Leasingaufwendungen sind die aus bestehenden Mobilienleasingverträgen resultierenden jährlichen Leasingraten ohne Abzinsung erfasst. Diese Verträge haben eine maximale Laufzeit bis zum Jahr 2019.

Die Leasingraten für Immobilien sind durch laufende Mieteinnahmen gedeckt.

(26) Organe

Die Angaben zu den **Organen** der Gesellschaft finden Sie unter Abschnitt H im Konzernanhang auf den Seiten 75/76.

(27) Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Durch den Wechsel der Notierung an der Börse München in das Handelssegment m:access/Freiverkehr ist § 20 AktG anzuwenden.

In analoger Verwendung der Mitteilung nach dem Wertpapierhandelsgesetz hält die Sedlmayr Treuhandgesellschaft mbH, München, seit dem 30. Dezember 2005, bezogen auf das Kommanditkapital der Sedlmayr KGaA, mit 85,82 % eine Mehrheitsbeteiligung im Sinne des § 16 Abs. 1 AktG.

(28) Corporate Governance Kodex

Der Aufsichtsrat und die geschäftsführende persönlich haftende Gesellschafterin der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA haben wie im Vorjahr mitgeteilt, dass sie dem Corporate Governance Kodex in der Vergangenheit und auch in Zukunft nicht entsprechen. Diese Erklärung wird der Öffentlichkeit unter www.sedlmayr-kgaa.de dauerhaft zugänglich gemacht.

(29) Gewinnverwendungsvorschlag

Wir schlagen der Hauptversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2015/16 in Höhe von €23.179.569,41 zur Ausschüttung einer Dividende von €20,00 je dividendenberechtigter Stückaktie und eines Bonus in Höhe von €15,00 je dividendenberechtigter Stückaktie zu verwenden und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.

München, 19. Januar 2017

Die geschäftsführende persönlich haftende Gesellschafterin
Sedlmayr Geschäftsführungsgesellschaft mbH

Thomas Wagner

Martin Schumacher

BESTÄTIGUNGSVERMERK

BESTÄTIGUNGSVERMERK SEDLMAYR KGAA

Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA, München, und ihren Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2015 bis 30. September 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

München, den 30. Januar 2017

KPMG Bayerische Treuhandgesellschaft Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Prof. Dr. Grottel
Wirtschaftsprüfer

Harrieder
Wirtschaftsprüfer

BASISINFORMATIONEN ZU KENNZAHLEN

Bestandsimmobilien	Immobilien des Sachanlagevermögens der Sedlmayr Gruppe und der Dinkelacker Gruppe
Dinkelacker Gruppe	Dinkelacker AG sowie deren Tochtergesellschaften (diese sind der Übersicht Anteilsbesitz – Kennziffer 6 – zu entnehmen)
EBITDA	Ergebnis vor Finanzergebnis, Steuern und Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte; die Abschreibungen umfassen dabei sowohl planmäßige als auch außerplanmäßige Ab- und Zuschreibungen
Ergebnis je Aktie	Konzernergebnis nach Ertragsteuern zuzüglich des mit Steuern belegten Gewinnanteils der persönlich haftenden Gesellschafterin (phG), bereinigt um den Ergebnisanteil anderer Gesellschafter im Verhältnis der durchschnittlich im Umlauf befindlichen Aktien der Kommanditaktionäre und des in Aktien umgerechneten Anteils der festen phG-Einlage
FFO	Fund from Operations; Konzernjahresüberschuss vor Steuern abzüglich zahlungswirksamer Zinsaufwendungen und -erträge zuzüglich Abschreibungen und Wertberichtigungen sowie bereinigt um Ergebnisse aus Anlageabgängen und Zuschreibungen
Marktwert	Marktwert bzw. Verkehrswert; der Marktwert der Bestandsimmobilien basiert auf von der Sedlmayr KGaA und der Dinkelacker AG vorgenommenen sachverständigen Bewertungen. Neben der eigenen Marktkennntnis sowie aufgrund der jährlichen Kaufangebote und den veröffentlichten Marktdaten der Gutachterausschüsse werden die nachhaltig erzielbaren Miet- und Pächterlöse der Immobilien mit Vervielfältigern, denen wiederum konservative Liegenschaftszinsen zugrunde liegen, multipliziert
Sedlmayr Gruppe	Verbundene und konsolidierte Unternehmen der Sedlmayr KGaA, ohne die Dinkelacker Gruppe sowie die mit Projektentwicklungen beschäftigten und von der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH vertretenen Gesellschaften
Verschuldungsgrad	bei Buchwertbetrachtung: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern im Verhältnis zur Bilanzsumme bei Marktwertbetrachtung: zurechenbare Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern im Verhältnis zum Marktwert der Bestandsimmobilien der Sedlmayr- und Dinkelacker Gruppe

Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA
München

Marsstraße 46–48, 80335 München
Telefon (0 89) 51 22 -0, Telefax (0 89) 51 22 25 20
E-Mail: investor.relations@sedlmayr-kgaa.de
Homepage: www.sedlmayr-kgaa.de

Hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Papier = praktizierter Umweltschutz

