



SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN KGAA
MÜNCHEN

GESCHÄFTSBERICHT 2016/17

GESCHÄFTSBERICHT 2016/17

INHALT	SEITE
Kennzahlen	2
Organe	4
Tagesordnungspunkte der Hauptversammlung	5
Lagebericht/Konzernlagebericht	6
Konzernbilanz	56
Konzerngewinn- und Verlustrechnung	58
Konzernanhang	63
Bestätigungsvermerk Konzern	82
Bericht des Aufsichtsrats	84

JAHRESABSCHLUSS DER SEDLMAYR KGAA

Bilanz	87
Gewinn- und Verlustrechnung	89
Anlagespiegel	90
Anhang	90
Bestätigungsvermerk	102

SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN KGAA
MÜNCHEN

KENNZAHLEN – JAHRESÜBERSICHT

KENNZAHLEN FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

	KONZERN			SEDLMAYR KGAA		
	2016/17	2015/16	2014/15	2016/17	2015/16	2014/15
Umsatz in Mio. €	113,1	96,1	101,1	30,3	33,8	37,1
Sonstige betriebliche Erträge in Mio. €	3,8	2,2	11,8	1,6	1,5	3,0
Abschreibungen und Wertminderungen	-15,9	-14,9	-14,1	-3,1	-2,5	-2,3
Finanzergebnis in Mio. €	-11,8	-12,1	-12,0	-4,0	-4,3	-4,1
EBITDA in Mio. €	74,0	64,6	76,2	43,6	42,1	40,0
Konzern- / Jahresüberschuss in Mio. €	30,3	25,0	32,7	27,9	26,0	25,0
Umsatzrentabilität in %	26,8	26,0	32,3	92,1	76,9	67,4
Ergebnis je Aktie/Anteil in €	45,37	37,94	48,32	–	–	–
FFO in Mio. €	50,2	41,6	44,7	–	–	–
FFO je Aktie/Anteil in €	68,39	56,67	60,86	–	–	–
Instandhaltung in Mio. €	10,7	9,9	10,4	–	–	–
Instandhaltung €/m ²	22,67	21,30	24,58	–	–	–
Vermietungsquote Bestand in %	99,8	99,9	99,6	–	–	–

KENNZAHLEN BILANZ

	KONZERN			SEDLMAYR KGAA		
	2016/17	2015/16	2014/15	2016/17	2015/16	2014/15
Bilanzsumme in Mio. €	827,3	737,3	644,4	422,4	365,0	337,3
Investitionen in Sachanlagen in Mio. €	71,2	85,3	52,4	56,7	6,5	7,0
Langfristiges Vermögen in Mio. €	748,9	695,1	623,1	374,3	320,9	316,9
Kurzfristiges Vermögen in Mio. €	78,4	42,2	21,3	48,1	44,1	20,4
Vermögensstruktur (langfristiges/kurzfristiges Vermögen) Faktor	9,6	16,5	29,3	7,8	7,3	15,5
Anlageintensität (langfristiges Vermögen/Bilanzsumme) in %	90,5	94,3	96,7	88,6	87,9	94,0
Umlaufintensität (kurzfristiges Vermögen/Bilanzsumme) in %	9,5	5,7	3,3	11,4	12,1	6,0
Eigenkapital in Mio. €* [*]	243,1	234,8	231,2	186,8	181,9	177,7
Finanzschulden in Mio. €	483,2	398,5	303,8	156,3	101,8	74,8
Deckung der langfristigen Vermögenswerte (EK + mittel-/langfristige Schulden/langfristiges Vermögen) in %	78,5	66,6	71,9	81,3	65,8	80,1
Eigenkapitalquote in %	29,4	31,9	35,9	44,3	49,9	52,7
Verschuldungsgrad bei Buchwertbetrachtung in %	58,4	54,0	47,1	37,0	27,9	22,2
Verschuldungsgrad bei Marktwertbetrachtung in %	18,4	16,7	15,8	–	–	–

* 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
2016/17	22,00	15,00	37,00
2015/16	20,00	15,00	35,00
2014/15	18,00	15,00	33,00

ORGANE

AUFSICHTSRAT

Dr. jur. Jobst Kayser-Eichberg, München

Vorsitzender

Yorck von Schmeling-Diringshofen, München

Stellvertretender Vorsitzender (bis 28.4.2017)

Dr. jur. Daniela Meier-Meitingner, München

Stellvertretende Vorsitzende (ab 28.4.2017)

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

Martin Schumacher

HAUPTVERSAMMLUNG

TAGESORDNUNG DER ORDENTLICHEN HAUPTVERSAMMLUNG DER SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN KGAA

am Freitag, den 27. April 2018, 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 2017 sowie des Berichts des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2016/17 und des Vorschlags zur Verwendung des Bilanzgewinns
- 2.** Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresabschlusses zum 30. September 2017
- 3.** Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns
- 4.** Beschlussfassung über die Entlastung der geschäftsführenden persönlich haftenden Gesellschafterin für das Geschäftsjahr 2016/17
- 5.** Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2016/17
- 6.** Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2017/18

München, im März 2018

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 16. März 2018.

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 positiven Haushaltsprognose, die auf längere Zeit eine nachhaltig hohe Wohnungsnachfrage erwarten lässt, in erheblichem Umfang vertreten. Elf Bestandsobjekte in Berlin und 23 in Leipzig ergänzen unser Portfolio.

Im Schwerpunkt befasst sich der Konzern mit der Bewirtschaftung, der Entwicklung und dem Ausbau des eigenen Immobilienbestandes. Die heute ausgewogene Mischung aus wohnungswirtschaftlich und gewerblich genutzten Flächen rührt aus den seit vielen Jahren verstärkten Akquisitionen in Wohngebäude, die flächenmäßig mittlerweile bereits über 50 % des Immobilienportfolios bestimmen.

Über die Beteiligungsgesellschaft Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH und deren Tochtergesellschaft SPG & Co. Berlin Projektentwicklungsgesellschaft mbH werden Projektentwicklungen in München und Berlin realisiert, wobei grundsätzlich auch Standorte im Umland vor allem von München von Interesse sind.

Das auf ein langfristiges und kontinuierliches Wachstum ausgerichtete Geschäftsmodell des Konzerns fokussiert im Interesse unserer Anteilseigner in den beiden Schwerpunktbereichen eine nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes des Konzerns.

KONZERNSTRATEGIE UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die Zielsetzungen der Geschäftsbereiche im Konzern blieben im Berichtszeitraum im Wesentlichen unverändert.

Im Bereich der langfristigen Bewirtschaftung von Immobilien richtet sich unser Hauptaugenmerk auf ein nachhaltiges Wachstum. Dazu gehört in erster Linie ein organisches Wachstum durch die Hebung vorhandener Baureserven bzw. Investitionen in Immobilienbestände mit Entwicklungs- und Ertragspotenzial, flankiert durch ausgewogene Mietpreisanpassungen bei Bestandsobjekten. Der Erwerb von Immobilien vervollständigt unser auf Nachhaltigkeit ausgerichtetes Konzept.

Im Bereich der Projektentwicklung liegt der Schwerpunkt auf der Schaffung von Wohnungs- oder Gewerbebaurecht auf unbebauten oder unzulänglich bebauten Grundstücken. Hierzu gehört in attraktiven Städten ebenfalls der Erwerb von Häusern mit einem entsprechenden Entwicklungspotenzial, die nach entsprechender Aufwertung wieder im Markt platziert werden können. Ab einem Projektvolumen von 20 Mio. € sind zudem Joint Ventures mit guten Partnern aus der Immobilienbranche möglich.

An den beiden Hauptstandorten München und Stuttgart profitiert der Konzern bei den gewerblich genutzten Flächen unverändert von der regen Nachfrage, die in erster Linie von den guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Bayern und Baden-Württemberg befördert wird. Im Bereich Wohnen begünstigt maßgeblich der Zuzug die hohe Nachfrage nach Wohnraum. 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.

Durch den Kauf eines derzeit noch überwiegend gewerblich genutzten Objekts in der Münchner Innenstadt zu Beginn des Kalenderjahres 2017 sowie aufgrund der Mietüberhänge der im Vorjahr unterjährig erworbenen Wohnanlage in München im Stadtteil Neuhausen erhöhten sich die Miet- und Pächterlöse im Konzern im Berichtszeitraum deutlich. Neben den erkennbar höheren Mieten aus den Objektzugängen sorgten die Anpassungen bei den Indexmieten und den Mieten nach Mietspiegel für das gestiegene Mietniveau. Die auch im Geschäftsjahr unter Berücksichtigung der marktspezifischen Gegebenheiten weiter verbesserte Bestandsqualität unserer Objekte sorgte zudem bei Neu- bzw. Anschlussvermietungen für ein marktkonformes Mietniveau.

Unsere Wohnungen entsprechen heute weitgehend den insgesamt gestiegenen Erwartungen der Mieter hinsichtlich Ausstattung und Standort. Dies veranschaulicht die seit vielen Jahren insgesamt sehr hohe Vermietungsquote unserer Objekte, die im Bereich Wohnen zum Ende des Geschäftsjahres 2016/17 bei 100 % lag. Vereinzelt nicht vermietet waren zu diesem Zeitpunkt Büro- und sonstige Gewerbeflächen in Randlagen, die den Vermietungsgrad Ende September 2017 leicht negativ beeinflussten.

Mit Blick auf das aktuelle Marktumfeld, in dem die Preisvorstellungen der Verkäufer immer irrealer anmuten, erscheint unsere klar definierte Akquisitionsstrategie als wenig aussichtsreich für einen Neuerwerb. Dennoch gelang es in den letzten beiden Geschäftsjahren unseren Immobilienbestand sowohl wohnungswirtschaftlich als auch gewerblich zu ergänzen. Wir sehen uns insofern in unseren strengen Auswahlkriterien bei Akquisitionen bestätigt.

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

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Wichtig blieb uns im Berichtszeitraum – wie bisher schon – eine langfristig ausgewogene Finanzierungsstruktur, bei der wir streng darauf achten, dass unsere Gesamtverschuldung nicht über 25% des Marktwertes des Immobilienportfolios der Sedlmayr- und der Dinkelacker Gruppe steigt. Damit sichern wir langfristig im Interesse unserer Anteilseigner, Mieter und Mitarbeiter das Wachstum der Gruppe. Die Finanzierung der laufenden Verpflichtungen 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. Unabhängig von konkreten Investitionsvorhaben pflegen wir daher einen engen Kontakt zu Banken und Finanzdienstleistern, um im Bedarfsfall jederzeit Zugang zu unterschiedlichen Finanzierungsquellen sicherzustellen.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2016/17 lag der Verschuldungsgrad auf Basis konservativer Marktwerte der Bestandsimmobilien der Sedlmayr- und der Dinkelacker Gruppe in Höhe von rd. 2,2 Mrd. € bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Darlehen von rd. neun Jahren und Finanzierungskosten von im Mittel 2,6% bei gut 18%. 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 für Immobilien des Anlagevermögens im Konzern auf 2,1% vermindern. Die Restlaufzeiten der Darlehen steigen danach rechnerisch auf durchschnittlich knapp 13 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

Zeigte sich der internationale Währungsfonds (IWF) im Frühjahr angesichts der protektionistischen Äußerungen der Trump-Regierung und dem bevorstehenden Austritt der Briten aus der EU noch deutlich reservierter hinsichtlich der weiteren Entwicklung der Weltwirtschaft, befindet sich diese gegen Ende des Kalenderjahres 2017 in einer Phase des Aufschwungs.

In Deutschland gewann der Aufschwung in der ersten Jahreshälfte 2017 mit einer aufs Gesamtjahr hochgerechneten Rate von +2,5 % deutlich an Stärke und Breite und sollte auch im 2. Halbjahr 2017 weiterhin aufwärtsgerichtet bleiben. Treibende Kräfte der wirtschaftlichen Expansion sind unverändert der Export und die inländische Verwendung, die vor allem von den Ausgaben der privaten Haushalte und den erhöhten Anlageinvestitionen der letzten Monate profitierten.

Die Ausfuhren in den Euroraum lagen zwischen Januar und Juni 2017 dabei erneut über dem Vorjahreswert, während sich die Lieferungen in die USA und in die südostasiatischen Schwellenländer angesichts der zwischenzeitlichen kräftigen Aufwertung des Euro gegenüber dem US-Dollar und anderen Währungen nur gedämpft positiv entwickelten. Aufgrund gut gefüllter Auftragsbücher sollten die Exporte in der 2. Hälfte des Kalenderjahres 2017 ebenfalls weiter kräftig zulegen und zum Jahresende 2017 real um rd. +3,7 % über dem Vorjahreswert liegen.

Die Einfuhren entwickelten sich nach einem schwachen Jahresauftakt durch die deutliche Ausweitung der Nachfrage nach Konsumgütern seitens privater Verbraucher erneut sehr dynamisch. Im weiteren Verlauf des Jahres dürfte sich die Entwicklung der Einfuhren allerdings wieder stärker an der Veränderung der Ausfuhren und der Ausrüstungsinvestitionen orientieren. Dabei wird erwartet, dass die Importe in 2017 um +4,5 % über den Vorjahreswert steigen und somit der Außenbeitrag zum Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) erneut nur marginal sein wird.

Getragen von den Investitionen im Wohnungsbau stößt die Bauwirtschaft allmählich an ihre Kapazitätsgrenze mit der Folge, dass sowohl die Arbeits- als auch die Materialkosten für Bauleistungen zuletzt deutlich anzogen.

Vor dem Hintergrund der anhaltend guten Arbeitsmarktlage und im historischen Vergleich außerordentlich günstiger Finanzierungsbedingungen wird die Nachfrage nach Wohnraum auch in den kommenden Monaten deutlich aufwärts gerichtet bleiben. Die Anzahl der genehmigten, aber noch nicht fertig gestellten Wohnungen entspricht bis zum Ende des 1. Halbjahres 2017 dabei mehr als der doppelten Bauleistung des vergangenen Jahres und betrifft in erster Linie den Mehrfamilienhausbau. Obschon die abermals gestiegenen Baupreise und die begrenzten Kapazitäten der Firmen den einen oder anderen Neubau verzögern wird, sollten die Wohnungsbauinvestitionen in 2017 um +4,7 % über dem Vorjahreswert liegen.

Demgegenüber dürfte die Entwicklung im gewerblichen Bereich mit einem Plus von +3 % etwas verhaltener ausfallen, insgesamt aber immer noch deutlich über dem Vorjahreswert liegen.

Gefragt blieben in diesem Segment Fabrik-, Handels- und Lagergebäude. Der weitere Ausbau des Breitbandnetzes und der Streckenausbau der Deutschen Bahn im öffentlichen Bereich unterstützen die Bautätigkeit hier zusätzlich.

Ergänzt um die vom Bund bereitgestellten Mittel für Investitionen in die kommunale Infrastruktur sollten die realen Bauinvestitionen bis zum Ende des Jahres 2017 über alle Bereiche insgesamt um +4,1 % zunehmen.

Maßgeblich unterstützt durch die gute Lage am Arbeitsmarkt und der bis Anfang September günstigen Notierungen für Öl nahmen die Ausgaben für den privaten Konsum bis zur Jahresmitte 2017 deutlich zu. In der 2. Jahreshälfte sollte sich der seit Mitte 2014 erkennbar unterhalb von +1 % liegende Preisauftrieb in Deutschland allerdings merklich beschleunigen. Dabei wirken neben den zuletzt wieder gestiegenen Öl- und Energiepreisen insbesondere die erhöhten Preise für Rohstoffe und Nahrungsmittel inflationstreibend. Darüber hinaus werden die Unternehmen nicht umhin können, ihre erhöhten Erzeugerpreise an die Verbraucher weiterzureichen. Bei den Dienstleistungen werden die nochmals gestiegenen Mieten zu Buche schlagen. Alles in allem dürften die Verbraucherpreise in 2017 wieder deutlich um rd. +1,7 % zulegen, nachdem in den zurückliegenden drei Jahren nahezu Preisstabilität herrschte.

Die Kerninflation ohne Einbeziehung der Energieträger wird in 2017 mit voraussichtlich +1,6 % ebenfalls deutlich über dem Vorjahreswert von rd. +1 % liegen.

Durch den kräftigen Anstieg der Bruttowertschöpfung im Baugewerbe, im Verarbeitenden Gewerbe sowie in zahlreichen weiteren Bereichen der Wirtschaft sollte das BIP im Jahresmittel 2017 um deutlich über +2,0 % zulegen und damit trotz einer im Vergleich zum Vorjahr geringeren Anzahl an Arbeitstagen in 2017 den Vorjahreswert sogar übertreffen.

Im Zusammenhang mit der guten wirtschaftlichen Lage in Deutschland erhöhte sich die Zahl der Erwerbstätigen bis zum Ende des Sommers konstant weiter. Getragen wurde diese erfreuliche Entwicklung – bei einer stagnierenden Anzahl an geringfügig Beschäftigten – erneut von einer weiteren Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung.

Mit insgesamt knapp 650.000 zusätzlichen Erwerbstätigen bis zum Jahresende 2017 würde die Zahl der Beschäftigten auf einen neuerlichen Höchstwert von rd. 44,3 Millionen steigen. Angesichts eines nur noch verhaltenen Anstiegs des Erwerbspersonenpotenzials durch Zuwanderung bis zum Jahreswechsel 2017 auf 2018 sollte die Zahl der registrierten Arbeitssuchenden in Deutschland damit auf durchschnittlich 5,7 % zurückgehen. Ursächlich für den festzustellenden Rückgang bei der Zuwanderung aus dem EU-Raum sind überwiegend die sich in den einzelnen Ländern allmählich verbessernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

DER IMMOBILIENMARKT

Ein gesundes makroökonomisches Umfeld bietet weiterhin die besten Voraussetzungen für den deutschen Immobilienmarkt. Sinnierte die Branche vor Jahresfrist noch darüber, dass sich die Geschäfte insbesondere mit Gewerbeimmobilien in diesem Jahr wieder deutlich beruhigen könnten, ist hiervon zum Ende des Geschäftsjahres 2016/17 nichts mehr zu spüren.

Relevant für den deutschen Immobilienmarkt bleiben mit Blick auf Großbritannien der Brexit und dessen Stimuli für die Nachfrage nach Immobilien in Kontinentaleuropa. Hinzu kommt die Zinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB), die weiterhin um den richtigen Zeitpunkt einer Zinswende ringt, der konkret allerdings noch nicht wirklich greifbar scheint und mit dem kurzfristig weiterhin nicht zu rechnen ist.

Damit unterstützt die Niedrigzinspolitik der EZB die anhaltende Verknappung renditeträchtiger Anlageformen, was die Entkopplung von Investment- und Mietmärkten weiter voran treibt und damit auch in 2017 sowohl die Preise für Wohn- als auch für Gewerbeimmobilien abermals steigen lässt. Vor allem die Metropolregionen profitieren über alle Marktsegmente vom Nachfrageüberhang durch in- und ausländische Kapitalanleger, die zuletzt vor allem in Regionen mit weiterem Zuzugspotenzial und einer guten öffentlichen Nahverkehrsanbindung investierten. Im Bereich der Wohnimmobilien standen dabei Standorte im Vordergrund, in denen noch kein vermeintliches Spitzenniveau bei den Wohnungspreisen erreicht wurde.

Denn die ungebremsten Preissteigerungen der vergangenen Perioden beim Kauf einer Immobilie scheinen zu Beginn des Winterhalbjahres 2017/18 allmählich ihren Zenit erreicht zu haben. Die zentrale Frage für viele Marktteilnehmer ist zwischenzeitlich nicht mehr der weitere Anstieg der Kaufpreise, sondern vielmehr wie lange sich das aktuelle Preisniveau auch vor dem Hintergrund einer auf absehbare Zeit zu Ende gehenden äußerst lockeren Geldpolitik noch halten lassen wird.

INVESTMENT- UND TRANSAKTIONSMARKT

Mit einer nahezu ungebremsten Dynamik in den Sommermonaten zog das Transaktionsvolumen mit Gewerbeimmobilien bis Ende September 2017 bundesweit auf rd. 39,0 Mrd. € an und übertraf damit den Neunmonatswert des Vorjahres um knapp +20 %.

Zusammengefasst entfielen rd. 52 % aller Käufe und Verkäufe auf die bevorzugten sieben großen Investment-Hochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart (Top-7). Damit blieben geeignete Objekte auch abseits der Metropolregionen für Anleger interessant, die je zur Hälfte aus dem Inland und dem Ausland – und hierbei vornehmlich aus Europa und Nordamerika – kamen.

Mit einem Anteil von knapp 43 % bzw. 16,8 Mrd. € waren Büroimmobilien trotz eines weiteren Rückgangs der Rendite auf nurmehr rd. 3,4 % im Mittel der Top-7-Standorte, die bevorzugte Assetklasse, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien, die bundesweit mit einem Transaktionsvolumen von rd. 8,5 Mrd. € auf knapp 22 % kamen. Angesichts des weiter zunehmenden Online-Handels verdoppelten Logistikflächen mit 6,7 Mrd. € ihren Anteil am Umsatz auf einen neuen Höchstwert von rd. 17 %.

Ob hinsichtlich der Renditen für Büroobjekte, die je nach Standort zwischen 3,0 % und 3,7 % schwanken, ein Basiswert erreicht ist der nicht weiter absinkt, bleibt abzuwarten. Offensichtlich erscheint jedoch, dass Käufer vermehrt erwartete Mietpreissteigerungen in ihre Kalkulation bei der Preisfindung für ein Objekt einrechnen.

Mit dem zweitbesten Transaktionsergebnis der letzten zehn Jahre generierte der Investmentmarkt München in den ersten drei Quartalen des Jahres 2017 einen Umsatz von knapp 4,1 Mrd. €. Überproportional hierzu beigetragen haben mit einem Anteil von 42 % Großabschlüsse im dreistelligen Millionenbereich, zu denen u. a. der Verkauf des Kap West im Hirschgarten und das Highrise One an der Rosenheimer Straße gehörten. Angebotsbedingt deutlich zurück fielen – relativ betrachtet – Objekte in zentralen Lagen bis zu einem Volumen von 25 Mio. €.

Mit einem deutlich verminderten Anteil von rd. 51 % blieben Büroimmobilien die gefragteste Anlageklasse in München. Ursächlich für den anteiligen Rückgang bei Büroobjekten war die im bisherigen Verlauf des Jahres stark gestiegene Nachfrage nach Hotels, die mit einem Anteil von gut 22 % auf einen Umsatz von 0,9 Mrd. € kamen und damit die Einzelhandelsliegenschaften von Platz zwei verdrängten, die mit rd. 0,5 Mrd. € noch für gut jede zehnte Transaktion standen.

Wenig Veränderung gab es aufseiten der Anleger. Wie im Vorjahr zeigten sich Spezialfonds, die jede fünfte Transaktion in München tätigten, besonders aktiv. Gleich dahinter mit 18,5 % positio-

nierten sich Projektentwickler, die sich insbesondere Bestandsgebäude und -areale für eine künftige Neubebauung oder Nachverdichtung sicherten. Vermögensverwalter, die im Auftrag anderer investierten und Versicherungen folgten auf den Plätzen und zeichneten für jeweils 10 % der Abschlüsse verantwortlich.

Als Kombination aus erwarteten Mietsteigerungen und einem gleichzeitig begrenzten Angebot an Objekten, insbesondere im Bürosegment, gaben die Renditen in München in den letzten Monaten weiter nach. Die Netto-Spitzenrendite für Büroobjekte lag zuletzt bei nurmehr 3,1 %. Für innerstädtische Geschäftshäuser waren Ende September 2017, wie im Vorjahr, im Mittel 3 % anzusetzen, die bei einzelnen Eigentümerwechseln sicherlich auch unterschritten wurden.

Für die Monate Oktober bis Dezember 2017 zeichnet sich angesichts konkret in Verhandlung befindlicher Transaktionen ebenfalls ein hohes Investitionsvolumen in München ab. Insgesamt kann wohl mit einem Umsatzvolumen mit gewerblich genutzten Immobilien von deutlich über 5 Mrd. € gerechnet werden. Dabei sind angesichts des großen Anlagedrucks und des unzureichenden Angebots weitere Zugeständnisse bei den Renditen durchaus wahrscheinlich. Ein Unterschreiten der 3 %-Marke für Büroobjekte erscheint daher aus heutiger Sicht nicht ausgeschlossen.

In Stuttgart führten eine Reihe von großvolumigen Abschlüssen bis zum Ende des 3. Quartals 2017 zu einem Transaktionsvolumen von gut 1 Mrd. €. Mit einem Anteil von 87 % dominierten Büroinvestments das Marktgeschehen, gefolgt von Hotels, die auf einen Anteil von 6 % kamen. Als Käufer zeigten sich Vermögensverwalter, die im Auftrag ihrer Mandanten Objekte erwarben mit rd. 31 % am aktivsten. Jeder fünfte Kauf erfolgte noch vonseiten der Versicherungsunternehmen. Im Vergleich zu den Vorjahren beteiligten sich ausländische Marktteilnehmer sowohl auf Käufer- als auch auf Verkäuferseite mit jeweils rd. 50 % mit einem signifikanten Anteil am Transaktionsvolumen.

Angesichts eines nicht nachfrageadäquaten Angebots an geeigneten gewerblich genutzten Objekten in den bevorzugten Lagen sank die Spitzenrendite für Büroimmobilien in Stuttgart Ende September 2017 auf 3,5 %. Bis zum Ende des Kalenderjahres 2017 könnte im Zusammenhang mit den in Verhandlung stehenden großvolumigen Transaktionen ein Umsatzvolumen in diesem Segment von über 1,5 Mrd. € stehen.

BÜROMIETMARKT

Die gute Beschäftigungslage in Deutschland mit einem weiter expandierenden Dienstleistungssektor blieb im zurückliegenden Geschäftsjahr die Grundlage für die hohe Nachfrage nach Büroflächen.

Angesichts des dynamischen Wachstums von Start-ups haben sich auf der Nutzerseite in Teilbereichen die Erwartungen an eine Bürofläche durchaus geändert, sodass auch in den sieben wichtigsten deutschen Bürostandorten das Angebot an Co-Working-Büroflächen in den letzten Monaten zunahm. Gefragt sind in diesem Bereich Flächen, die bei einer gegebenen Infrastruktur sehr flexibel auf die Wünsche ihrer potenziellen Mieter eingehen können.

Zusammen mit der Nachfrage nach klassisch aufgeteilten Büroeinheiten, die nach wie vor den Hauptanteil der Abschlüsse stellen, erhöhte sich der Flächenumsatz in Deutschland in den Top-7-Standorten – Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart – bis Ende September 2017 um gut +2 % auf 2,94 Mio. m². Dabei unterstützten die 29 größten Abschlüsse mit einem Anteil von 21 % am gesamten Flächenumsatz die deutsche Vermietungsstatistik kräftig. Angesichts eines Rückgangs an Fertigstellungen um rd. -40 % verminderte sich die Leerstandsquote bis zum Ende des Geschäftsjahres 2016/17 auf landesweit 4,9 %. Das Flächenangebot ging damit erneut um rd. 0,8 Mio. m² auf 4,56 Mio. m² zurück. In der Folge zogen die Mieten in den bevorzugten Standorten in der Spitze um durchschnittlich +3,6 % in einer Bandbreite zwischen +2,7 % bis +9,4 % sichtbar an.

Im Schlussquartal 2017 wird angesichts einer Reihe von großen Flächengesuchen mit einem zu den Vorquartalen vergleichbaren Abschlussvolumen gerechnet, sodass in den Top-7-Standorten erstmalig die registrierte Vermietungsleistung die Schwelle von 4 Mio. m² überschreiten könnte.

Der Münchner Büovermietungsmarkt zeigte sich mit einer Vermietungsleistung von rd. 600.000 m² in den ersten drei Quartalen 2017 erneut umsatzstark. Mit insgesamt 19 Großabschlüssen über 5.000 m² wurde das bereits sehr gute Vorjahresergebnis damit nochmals um gut +9 % übertroffen. Im Gegensatz zum Vergleichszeitraum gewannen dabei periphere Büromarktzonen mit einem Anteil an der Vermietungsleistung von 29 % wieder etwas an Bedeutung. Neben der Firma Infineon, die ihre Flächen in Neubiberg um rd. 15.000 m² erweiterte, mietete die Deutsche Pfandbriefbank für ihren neuen Firmensitz rd. 13.400 m² im Business Campus in Garching an. Das Europäische Patentamt komplettierte mit einem Abschluss über rd. 11.000 m² in Haar das Marktgeschehen im Münchner Einzugsgebiet.

Angesichts der breiten Nachfrage blieb es bis Ende September 2017 bei einer sehr homogenen Branchenverteilung. Mit knapp 22 % erfolgten die meisten Anmietungen durch die in München traditionell stark vertretenen Verwaltungen von Industrieunternehmen. Der Sektor der Informations- und Telekommunikationstechnologien ergänzte mit gut 18 % die Anmietungen, wobei neben den etablierten Konzernen vermehrt Start-ups für die rege Nachfrage sorgten. Zu den ersten fünf Branchen gehörten noch die sonstigen Dienstleister, die Öffentliche Verwaltung und die Beratungsgesellschaften, die jeweils für gut 10 % der Neuabschlüsse standen.

Durch den Umstand, dass zum Ende des Geschäftsjahres 2016/17 relativ wenig spekulativ fertiggestellte Büroflächen zur Vermietung standen und zahlreiche ehemalige Büroflächen über Abriss und Umnutzung – vorwiegend zu Hotel und Wohnen – dem Bestand dauerhaft entzogen wurden, baute sich der Büroleerstand in München weiter ab.

Die Leerstandsquote im gesamten Marktgebiet verringerte sich danach auf 3,6%. Im Stadtgebiet weist die Statistik mit 2,4% einen neuen Tiefstand aus. Als Reaktion auf das weiter rückläufige Angebot an Büroflächen zog die Neubautätigkeit im Laufe des Jahres wieder merklich an. Allerdings sind von den derzeit in Bau befindlichen rd. 604.000 m² bereits 57% vorvermietet. In Anbetracht der guten Nachfrage dürften auch die noch nicht vermieteten Flächen relativ schnell vom Markt absorbiert werden.

Im Zusammenhang mit dem weiter zurückgegangenen Angebot zogen die Büromieten in München bis Ende September 2017 erneut an. Im hochpreisigen Segment stiegen die Mieten um +3,8% auf 35,50 €/m² im Monat. Innerhalb der Stadtgrenzen verteuerten sich die Büromieten um knapp +8% deutlich auf im Schnitt 19 €/m² im Monat. Im Gegensatz dazu blieben die Mittelwerte in den peripheren Lagen mit 11,10 €/m² im Monat im Wesentlichen auf Vorjahresniveau. Die gewichtete Durchschnittsmiete für Büroflächen erhöhte sich damit zum Ende des 3. Quartals 2017 im gesamten Marktgebiet von München auf 16,70 €/m² im Monat und lag so um rd. +3,1% über dem Wert des Vorjahres.

Die auf einer breiten Basis stehende Nachfrage und die bereits bekannten in Verhandlung stehenden Flächengesuche lassen auf ein lebhaftes Marktgeschehen im 4. Quartal 2017 schließen. Für das Gesamtjahr 2017 zeichnet sich damit aus heutiger Sicht ein Flächenumsatz im Bereich von 800.000 m² ab. Dies wäre das beste Ergebnis der letzten zehn Jahre. Infolge des als unzureichend empfundenen Angebots an modernen Büroflächen in den bevorzugten Lagen und einer in den vergangenen Jahren im Vergleich zur Entwicklung der Wohnungsmieten sehr zurückhaltenden Mietpreisentwicklung, dürften sich im gleichen Zeitraum die Büromieten bei einem nochmaligen Rückgang der Flächenreserven weiter verteuern.

In Stuttgart federte ein umsatzstarkes 3. Quartal 2017 die fehlenden Abschlüsse zum Halbjahr etwas ab. Mit knapp 216.000 m² wurde der im Vorjahr erzielte Höchstwert bei den Bürovermietungen im Marktgebiet – einschließlich Leinfelden-Echterdingen – danach zum Ende der Berichtsperiode noch um gut -17% unterschritten.

Mit einem Anmietungsanteil von rd. 54% zeigten sich Industrieunternehmen, die verstärkt als Eigennutzer auftraten, besonders aktiv, gefolgt von unternehmensbezogenen Dienstleistern, die für gut jede achte Anmietung standen. Die meisten Anmietungen erfolgten dabei in den Flächensegmenten bis 500 m², auf die ein Anteil von rd. 65% entfiel. Angesichts eines deutlichen Rück-

gangs der Fertigstellungen, die zudem bereits weitgehend vorvermietet waren, verminderte sich der Leerstand in Stuttgart bis Ende September 2017 auf nurmehr 2,9 %.

Im Zusammenhang mit dem generellen Nachfrageüberhang zog die Durchschnittsmiete zum Ende des Berichtszeitraums 2016/17 um +6,3 % auf 13,40 €/m² im Monat an. Am oberen Ende blieb es im Teilmarkt City mit 22 €/m² im Monat im Wesentlichen beim Vorjahreswert.

Nach dem außergewöhnlichen Flächenumsatz von 423.000 m² im Vorjahr kann bis zum Jahresende 2017 aufgrund des fehlenden Vorlaufs bis Ende September und des limitierten Angebots an nachgefragten Büroflächen nurmehr von einer Vermietungsleistung um die 280.000 m² ausgegangen werden. Damit würde allerdings immer noch ein deutlich über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre liegender Wert erreicht.

EINZELHANDELSMARKT

Mit einem prognostizierten Anstieg auf 474,2 Mrd. € wird der Einzelhandelsumsatz auch in 2017 und damit im siebten Jahr in Folge weiter zulegen. Trotz des Online-Handels, der bei nachlassender Wachstumsdynamik zwischenzeitlich auf einen Umsatzanteil von rd. 10 % kommt, sollte sich damit die Flächenproduktivität der Einzelhändler bis zum Jahresende aufgrund des insgesamt stagnierenden Bestands an Handelsflächen erhöhen.

Hinter dieser auf den ersten Blick sehr erfreulichen Entwicklung verbergen sich allerdings sehr differenzierte Entwicklungen. Der Einzelhandel befindet sich seit geraumer Zeit in einem Transformationsprozess, der als größte Veränderung seit Einführung der Selbstbedienung angesehen werden darf. Auslöser dieser Entwicklung ist der Online-Handel in Kombination mit der rasant fortschreitenden digitalen Kommunikation der Kunden auch untereinander. Sichtbar wird dies in einem veränderten Kaufverhalten, wie einige langjährig erfolgreiche, mittlerweile aber in die Jahre gekommene Angebote einzelner Anbieter, vornehmlich aus dem Fashion-Bereich, bereits schmerzlich erfahren durften. Danach verändert die digitale Kommunikation durchaus die Unterscheidungsmerkmale der verschiedenen Einzelhandelskonzepte, die vom reinen Verkaufsraum zum Showroom mutieren und sich zudem durch eine erhöhte Aufenthaltsqualität in ihren Geschäften vom Wettbewerber zunehmend abgrenzen.

Gewinner dieser veränderten Marktbedingungen sind Anbieter, die in der Vergangenheit aufgrund des übergroßen Nachfrageüberhangs in den bevorzugten Lagen der Innenstädte nicht zum Zuge kamen. Neben internationalen Konzepten, vor allem aus dem Textilbereich, sind dies vermehrt Lebensmittel- und Drogeriemarktketten, aber auch Online-Anbieter, die ihre digitale Präsenz im stationären Bereich ergänzen.

Unterstützt durch die große Nachfrage internationaler Handelsunternehmen aus den europäischen Nachbarländern, die im 1. Halbjahr 2017 für jede fünfte Neuanmietung sorgten, erhöhte sich die Zahl der registrierten Abschlüsse bis zum Juni 2017 merklich. Bundesweit dominierten von Januar bis Juni 2017 dabei die innerstädtischen Haupt- und Nebenlagen mit 58 % aller Anmietungen das Marktgeschehen.

Nachdem der Anteil an Neuvermietungen für Läden über 500 m² Verkaufsfläche in den beiden Vorjahren deutlich im Fokus der Einzelhändler stand und im Jahr 2016 bei rd. 65 % lag, verminderten sich die großflächigen Abschlüsse bis Ende Juni 2017 auf ca. 57 %.

Deutlich rückläufig, aber mit rd. 28 % noch weit vor allen anderen Branchen, mieteten die Textilanbieter landesweit die meisten Ladengeschäfte an. Die Gesundheits- und Beautybranche und der Bereich Gastronomie und Food folgen mit jeweils rd. 18 %.

Nach der weitgehenden Stabilisierung der Ladenmieten im Vorjahr kam es bis zum Sommer in einigen deutschen Städten aufgrund der vorgenannten Einflussfaktoren zu einem leichten Rückgang bei den Mieten. Vor allem bei größeren Flächen, bei denen eher der wirtschaftliche Erfolg und nicht nur die Präsenz des Händlers vor Ort im Vordergrund steht und die zur Auswahl stehenden Mieter geringer sind, gerieten die Mieten unter Druck.

Auch wenn Berlin aktuell die größte Dynamik bei der Nachfrage nach Einzelhandelsflächen aufweist, blieben die Fundamentaldaten in diesem Segment in München weiterhin unschlagbar. Das Shopperlebnis konzentriert sich hier neben jungen und trendigen Szenelagen und wenigen großen Einkaufszentren weiterhin besonders stark auf die 1A-Lagen in der Altstadt rund um den Marienplatz, in der mehr als 30 % des gesamten Umsatzes im Münchner Einzelhandel realisiert werden und in der eine hohe Passantenfrequenz bei einem passenden Angebot eine gute Flächenproduktivität garantiert. Dies wird durch die im bundesweiten Vergleich höchsten Mieten, aber auch durch die starke Nachfrage nationaler wie internationaler Händler unterstrichen.

Mit einer Reihe von Neuanmietungen beschränkten sich die Mieterwechsel im Einzelhandel in der Münchner Innenstadt im Berichtsjahr 2016/17 mit wenigen Ausnahmen auf frei werdende Flächen im Bestand. So eröffnete neben anderen das polnische Modelabel Reserved einen Flagship-Store in der Kaufingerstraße und TKMaxx löste den glücklosen Modehändler Forever 21 ab. Mitte August zog das britische Modeunternehmen Topshop und Topman im Untergeschoss der Galeria Kaufhof direkt am Marienplatz auf rd. 1.500 m² ein und Arket – ein Label der H&M Gruppe – eröffnete Anfang Oktober 2017 in einem Neubau an der Weinstraße auf rd. 850 m² einen neuen Laden für Kleidung und Accessoires. Im November ist Walt Disney nach 15 Jahren Abwesenheit mit einem Laden in einem unserer Gebäude in der Neuhauser Straße in die Fußgängerzone zurückgekehrt.

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Die Mietpreise für kleinere Ladeneinheiten in den bevorzugten Lauflagen der Münchner Innenstadt pendelten sich angesichts des erreichten hohen Niveaus wenig verändert zum Vorjahr bis zuletzt bei gut 370 €/m² im Monat ein.

Mit der Eröffnung des Dorotheen-Quartiers im Sommer erweiterte sich das Angebot an Verkaufsflächen in zentraler Lage der Stuttgarter Innenstadt um 30 Ladeneinheiten im Premium- und Luxussegment. Damit stehen den Kunden jetzt gut 1 Mio. m² an Verkaufsflächen zur Verfügung, von denen sich rd. 58 % in der City befinden.

Auch in der Königstraße, die weiterhin zu einer der meistfrequentierten Fußgängerzonen Deutschlands zählt, veränderten sich die Namen einer Reihe von Mietern. Mit Uniqlo und Saks OFF 5TH siedelten sich zwei starke internationale Textilhändler an, die zusammen mit den neuen Flagship-Stores von Hunkemöller und dem zum Philip-Morris-Konzern gehörenden Iqos-Konzept die Einkaufsmöglichkeiten in der Königstraße veränderten. Noch vor Weihnachten 2017 soll der 2. Primark-Standort im ehemaligen Karstadt in der Königstraße eröffnet werden, bevor Anfang 2018 am südlichen Ende der Straße das niederländische Kaufhauskonzept Hema das Angebot ergänzt. In welchem Ausmaß sich die erwartete Verschiebung der Passantenströme in Richtung Süd-Ost auf die Einkaufslagen oberhalb der Königstraße auswirken wird, bleibt abzuwarten. Festzustellen ist angesichts des Flächenzuwachses der letzten Jahre bereits eine erhöhte kurz- und mittelfristige Verfügbarkeit an Bestandsläden größer 100 m². Bei Ladeneinheiten bis 100 m², für die in den A-Lagen weiterhin ein deutlicher Nachfrageüberhang besteht, stabilisierte sich die erzielbare Spitzenmiete bis Ende September 2017 bei rd. 280 €/m² im Monat.

WOHNUNGSMARKT

Der Erwerb von Wohnportfolios ab 30 Wohneinheiten blieb auch in 2017 ein bevorzugtes Anlageziel vieler Investoren. Zum Ende des 3. Quartals 2017 summierte sich bei knapp 250 einzelnen Transaktionen mit rd. 84.000 Wohneinheiten ein Umsatzvolumen von rd. 9,7 Mrd. €, das um knapp ein Drittel über dem Vorjahreswert lag. Besonders kleinere Portfolios und Projektentwicklungen beförderten dabei das Marktgeschehen. Im Gegensatz zum Jahr 2015, als noch 20 Portfolios mit über 2.500 Einheiten gehandelt wurden, beruhigte sich die Nachfrage in dieser Hinsicht im bisherigen Verlauf des Jahres 2017 auf lediglich noch drei Transaktionen.

Obwohl die ganz großen Abschlüsse damit weiter ausblieben, entfielen auf den Bereich des dreistelligen Millionenumsatzes bis Ende September 2017 knapp 40 % aller Transaktionen. Hierbei blieben mit etwas über 50 % neuere Bestandsportfolios im Mittelpunkt des Kaufinteresses der Anleger. Wie im Vorjahr folgen Projektentwicklungen, die mit dem Verkauf von Wohnungspaketen erneut einen Anteil von rd. 28 % beisteuerten.

Während bei den Projektentwicklungen in der Vergangenheit in der Regel Fonds als Käufer auftraten, die mit dem langfristig anzulegenden Kapital der Versorgungs- und Pensionskassen auf Einkaufstour gingen, wurden in den zurückliegenden Monaten vermehrt auch kommunale Wohnungsgesellschaften aktiv. So erwarben u. a. drei Berliner Wohnungsbaugesellschaften ein komplett neues Wohnquartier und in Frankfurt sicherte sich die Nassauische Heimstätte ein gemischt genutztes Ensemble.

Nach einer kurzen Auszeit im Nachgang zu den großen Übernahmen zeigten sich in 2017 zudem wieder Immobilienaktiengesellschaften und Wohn-REITs besonders kauffreudig. Knapp 30 % des investierten Kapitals in diesem Bereich kam von dieser Käufergruppe, die ihren Vermögensaufbau damit weiter vorantrieben. Mit deutlichem Abstand folgen die Spezialfonds, die überwiegend in wohnungswirtschaftliche Projektentwicklungen investierten. Die Gruppe der Vermögensverwalter trennte sich im Gegensatz dazu mehrheitlich von Wohnobjekten.

Mit rd. 2,7 Mrd. € entfiel gut ein Viertel aller Transaktionen mit Wohnimmobilien auf ausländische Investoren, die überwiegend aus Israel, Frankreich und Großbritannien kamen. Ungeachtet der weiter deutlich gestiegenen Preise investierten damit vor allem deutsche Anleger in den Geschosswohnungsbau, der im Vergleich zu Anlagealternativen und trotz den nicht ausschließbaren weiteren Eingriffen des Gesetzgebers in das Mietrecht, offensichtlich immer noch bevorzugt wird.

Durch den Rückgang der Nachfrage nach Immobilien in Sekundärlagen und nach einfacheren Objektqualitäten sowie der weiter gestiegenen Investmenttätigkeit im Bereich der Projektentwicklungen verteuerte sich der durchschnittliche Kaufpreis für eine Wohneinheit binnen Jahresfrist um +32 % auf € 126.100. Die Netto-Anfangsrendite verminderte sich im Schnitt bundesweit für Bestandsobjekte auf Werte zwischen 3,3 % bis 3,8 %, für Neubauobjekte zwischen 3,2 % und 3,7 %.

Für das Jahresschlussquartal kann aufgrund der unverändert günstigen Rahmenbedingungen mit einer anhaltend hohen Investmenttätigkeit gerechnet werden. Vor allem internationale Anleger, die ihr Kapital verstärkt in deutsche Metropolregionen investieren, werden hierzu beitragen. Zum Jahresende wird daher mit einem Transaktionsvolumen am deutschen Wohninvestmentmarkt von über 13 Mrd. € gerechnet. Nach dem Ausnahmejahr 2015 entspricht dies in etwa dem Mittelwert der vergangenen Jahre.

Im Marktgebiet von München erhöhte sich das Transaktionsvolumen mit mehrgeschossigen Mietswohnhäusern zum Ende des 1. Halbjahres 2017 auf rd. 430 Mio. €. Bei einem Rückgang der Vertragszahlen um -12 % stieg der Geldumsatz gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um +5 %.

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Im Bereich der Wohnungs- und Teileigentumseinheiten verminderten sich durch ein deutlich reduziertes Angebot sowohl die Anzahl der verkauften Einheiten, als auch der Geldumsatz bis Ende Juni 2017 jeweils um rd. -18%, obwohl sich die Preise für wiederverkaufte Wohnungen und für Neubauwohnungen im gleichen Zeitraum weiter erhöhten.

Bei den bis zum Halbjahr 2017 insgesamt 4.700 verkauften Eigentumswohnungen entfielen gut 30% auf neu gebaute Einheiten, für die in durchschnittlichen Wohnlagen nach vorläufigen Auswertungen des Gutachterausschusses der Stadt München im Mittel rd. 7.100 €/m² Wohnfläche aufgerufen wurden und in guten Lagen im Schnitt rd. 7.600 €/m² zu zahlen waren.

Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen stiegen in München binnen Jahresfrist um +4,7% auf einen Medianwert von 6.790 €/m². Dabei verteuerte sich insbesondere das untere Preissegment um durchschnittlich +7,4% auf 4.940 €/m² und das Spitzensegment um fast +9% auf 9.310 €/m², während die dazwischen liegenden Angebote für Wohneigentum um +5% bis +7% anzogen.

Für ab 2012 gebaute Wohnungen mussten Käufer im Median rd. 7.410 €/m² bzw. rd. +4,9% mehr als vor einem Jahr aufbringen. In innerstädtischen Lagen näherte sich das mittlere Preisniveau dabei der Marke von 10.000 €/m². Lediglich im Münchner Westen waren Neubauwohnungen bis Ende Juni 2017 bei einem leicht erhöhten Angebot gegenüber dem Vorjahr noch für unter 7.000 €/m² zu erwerben.

Bei den Mieten verstärkte sich der Aufwärtstrend in den ersten sechs Monaten des Kalenderjahres 2017 angesichts des unverminderten Zuzugs in die Stadt deutlich. Danach verteuerten sich die inserierten Wohnungen über alle Stadtteillagen innerhalb eines Jahres um +10,5% auf im Median 18,70 €/m² im Monat. Seit Jahresbeginn stiegen die Angebotsmieten um +6,6% und damit so stark wie noch nie in den letzten zehn Jahren. Neben dem deutlichen Nachfrageüberhang wirkt dabei auch die Verschiebung der Angebote zwischen den Stadtbezirken und durch einen erhöhten Anteil an Neubauobjekten preiserhöhend. Darüber hinaus verzeichneten insbesondere Wohnungen im oberen Preissegment mit auf Jahressicht zwischen +15% und +18% gestiegenen Mieten einen deutlich höheren Mietpreiszuwachs als Wohnungen im unteren Viertel des Angebots, die sich mit +6% bis +7% erkennbar verhaltener verteuerten.

Am günstigsten blieben Wohnungen im Westen von München, die im Schnitt für 15,50 €/m² im Monat angeboten wurden und je nach Baualter und Ausstattung zwischen 12,50 €/m² und 20,55 €/m² im Monat zu mieten waren. Am oberen Ende blieben die Mieten in den Innenstadtbzirken Mitte-Nord und Mitte-Süd sowie in München Schwabing, in denen die Angebote im Median deutlich über 20 €/m² im Monat lagen, die teuersten. Die günstigsten Wohnungen gab es

hier für rd. 15 €/m² im Monat, während die teuersten 10 % bereits für über 30 €/m² im Monat angeboten wurden.

Als eine der attraktivsten Metropolen Deutschlands, die angesichts einer starken und breit aufgestellten Wirtschaft ein hohes Wachstum an Arbeitsplätzen generiert und damit neben dem seit Jahren anhaltenden Geburtenüberschuss viele Neubürger anzieht, wächst München seit 2011 deutlich schneller als andere Millionenstädte in Deutschland. Damit wird es auf absehbare Zeit keine Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt geben, auch wenn am westlichen Stadtrand in Freiham in den nächsten Jahren bis zu 8.000 Wohnungen und auf dem Gelände der Bayernkaserne bis zu 6.000 Wohnungen für insgesamt 35.000 Einwohner entstehen sollen. An der Trabrennbahn Daglfing könnten zukünftig womöglich weitere 18.000 Wohnungen gebaut werden. Nur sehr zäh entwickeln sich zudem die Bemühungen der Stadt im Dialog mit den Umlandgemeinden dort Wohnraum zu schaffen und diesen durch deutlich verbesserte infrastrukturelle Maßnahmen an die Stadt anzubinden. Die auf absehbare Zeit zu geringe Bautätigkeit und der große Nachfrageüberhang lassen daher grundsätzlich weiter steigende Mieten erwarten.

Nach dem deutlichen Anstieg der Kaufpreise im Vorjahr verteuerten sich die Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Stuttgart bis Ende Juni 2017 insgesamt verhalten um +2,6 % auf im Median 4.000 €/m². Ursächlich hierfür sind ein deutlicher Rückgang der Angebote an Neubauwohnungen sowie eine sichtbar schwächere Preisdynamik für Bestandswohnungen im oberen Preissegment. Hier lagen die Preissteigerungen vor einem Jahr bei bis zu +30 % und dürften damit vorerst ein preisliches Limit erreicht haben.

Im Gegensatz dazu stiegen die Preise der zum Kauf angebotenen Bestandswohnungen im unteren Viertel des Angebots bei Werten zwischen 2.800 €/m² und 3.400 €/m² um bis zu +12 %. Im Neubaubereich zogen die Angebotspreise im Median um +5,3 % auf 5.740 €/m² über alle Stadtteillagen an. Hier mussten vor allem in den Innenstadtbezirken und im Nordwesten deutlich höhere Preise als im Vorjahr gezahlt werden.

Die Angebotsmieten in Stuttgart stiegen im Median im 1. Halbjahr 2017 gegenüber dem Vorjahr um +8 % auf 13,55 €/m² im Monat. Nach einer vergleichsweise zum Gesamtmarkt moderaten Entwicklung der Mieten in den Innenstadtbezirken im Vorjahr zogen diese bis Ende Juni 2017 um +11,1 % auf 14,80 €/m² im Monat an und erreichten in der Spitze beinahe 22 €/m² im Monat. Die preiswertesten Wohnungen gab es bei einem Mittelwert von 11,60 €/m² im Monat weiterhin im Stuttgarter Norden. Im unteren Viertel erhöhten sich die inserierten Mieten im Bestand im Gegensatz hierzu über alle Stadtteillagen mit +6 % bis +7 % leicht unterdurchschnittlich auf Werte zwischen 10 €/m² und 11,30 €/m² im Monat.

Angesichts eines verstärkten Neubaus in den südlichen Ortsteilen sowie in Feuerbach und Weilimdorf im Nordwesten wuchs die Bevölkerung in der Stadt im Berichtszeitraum etwas schwächer als im Vorjahr. Allerdings nahm dieser Umstand nur etwas Druck von dem weiterhin vorhandenen Nachfrageüberhang in den Stuttgarter Innenbezirken, sodass ein moderater Mietpreisanstieg in den nächsten Monaten wahrscheinlich erscheint. Dies gilt gleichfalls für die Kaufpreise von Wohnimmobilien.

GESCHÄFTSVERLAUF

IMMOBILIENBESTAND IM KONZERN

Der Bestand an Immobilienobjekten im Konzern verringerte sich im Berichtszeitraum 2016/17 auf 312 Objekte. Während sich in München ein Zugang und ein Abgang saldierten, verminderten sich die Immobilienobjekte bei Dinkelacker um ein Objekt in Esslingen. Demgegenüber erhöhte sich die Anzahl der Einzelgebäude unter Berücksichtigung unserer Häuser in Berlin und Leipzig auf 441. Bei einer vermietbaren Wohn-/Nutzfläche von zusammen 470.272 m² (Vj. 463.147 m²) und weiterer Brauerei- und Logistikflächen von 128.748 m² stieg der Bestand an Wohnungen im Konzern zum Ende des Geschäftsjahres 2016/17 auf 3.705 Wohnungen.

Nach dem Erwerb der letzten Anteile von der KGAL Verwaltungs GmbH zum 31. Dezember 2016/ 1. Januar 2017 ist die "SPATENHAUS" Grundbesitz GmbH & Co. oHG ("SPATENHAUS" oHG) eine 100% Tochtergesellschaft der "Spatenhaus" Grundbesitz-Beteiligungs GmbH. Mit dem Erwerb der letzten Geschäftsanteile wurden zu Beginn des Kalenderjahres die Mietverträge auf die "SPATENHAUS" oHG übertragen. Zuvor erfolgte die Vermietung in Form eines „Generalanmietvertrages“ über die Sedlmayr KGaA. Dadurch entfielen ab dem 1. Januar 2017 bei der Sedlmayr KGaA sowohl Miet- und Pächterlöse als auch die entsprechenden Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen.

IMMOBILIENBESTAND DER SEDLMAYR GRUPPE

In der Sedlmayr Gruppe erhöhte sich der Immobilienbestand im Berichtsjahr 2016/17 durch den Kauf einer überwiegend gewerblich genutzten Immobilie in der Münchner Innenstadt und der Fertigstellung zweier Stadthäuser um vier Häuser auf 276 Einzelgebäude. Die Anzahl an Objekten blieb demgegenüber mit 191 (Vj. 191) zum Vorjahr unverändert, da der Zugang der gewerblichen Immobilien mit dem Verkauf eines unbebauten Grundstücks zu saldieren war.

Die Sedlmayr KGaA erwarb mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2017 angrenzend an unsere Immobilie an der Neuhauser Straße Gebäude und Freiflächen an der Herzog-Wilhelm-

Übersicht Immobilienbestand im Konzern per 30. September 2017

Ort	Immobilien- objekte Anzahl	Gebäude Anzahl	Grundstücks- fläche in m ²	Vermietbare Nutzfläche in m ²	davon Büros/ Ladengeschäfte in m ²
München					
– Zentrum	29	47	33.982	88.186	61.235
– Schwabing	10	10	9.881	31.736	20.024
– Nymphenburg/Neuhausen	18	41	22.457	41.696	2.525
– Laim/Pasing/Aubing	5	9	7.326	12.931	4.321
– Großhadern/Forstenried Thalkirchen/Solln	10	17	25.758	11.942	2.881
– Untersending/Ludwigvorstadt Isarvorstadt	26	49	27.964	50.031	9.335
– Au/Haidhausen/Giesing	21	29	16.374	38.281	7.884
– Perlach/Trudering	4	7	13.762	4.193	–
– Bogenhausen/Oberföhring	5	7	8.766	5.041	383
– Freimann/Ludwigsfeld Milbertshofen	5	9	22.599	11.271	904
München Land	4	8	13.916	5.124	837
Großraum München	12	14	23.874	9.968	1.853
Sonstiges Bayern	3	6	10.346	4.013	1.279
Betriebsgrundstücke Brauerei	4	11	128.748	–	–
unbebaute Grundstücke	1	–	4.356	–	–
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	276	575.688	325.960	116.997
Berlin	11	28	8.795	26.403	1.277
Leipzig	23	28	16.232	20.992	491
Dinkelacker Gruppe	87	109	78.544	96.917	32.424
Summe	312	441	679.259	470.272	151.189

davon Gastronomie in m ²	davon Sonstiges in m ²	davon Wohnungen in m ²	HGB Buchwert in T€	Nettomieten 2016/17 in T€	Vermietungs- grad in %	Nettomieten 2015/16 in T€
4.181	4.455	18.315	158.240	25.392	99,6	24.191
1.813	1.303	8.596	16.714	3.910	100,0	3.888
2.130	140	36.901	88.190	6.123	100,0	5.070
773	1.768	6.069	11.980	1.794	96,2	1.748
2.242	830	5.989	14.666	1.787	100,0	1.804
3.437	2.288	34.971	47.060	7.601	100,0	7.507
3.117	634	26.646	40.461	6.442	100,0	6.269
1.596	166	2.431	3.147	723	100,0	708
1.349	38	3.271	2.018	903	100,0	930
642	5.400	4.325	10.438	1.209	100,0	1.193
1.693	606	1.988	679	852	96,9	858
2.890	37	5.188	15.411	1.284	100,0	956
1.468	112	1.154	1.700	418	100,0	433
–	–	–	55.994	1.338	–	1.338
–	–	–	–	72	–	73
–	–	–	212	4	–	4
–	–	–	81	–	–	–
7.252	257	502	7.997	1.382	100,0	1.251
34.583	18.034	156.346	474.988	61.234	99,7	58.221
–	1.127	23.999	50.209	2.478	100,0	2.343
–	376	20.125	22.114	1.371	100,0	1.299
9.439	1.401	53.653	125.051	15.866	99,8	15.759
44.022	20.938	254.123	672.362	80.949	99,8	77.622

Straße 3 und an der Herzogspitalstraße 18/20 mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 2.085 m² und einer Nutzfläche von rd. 6.660 m². Damit verfügt die Gesellschaft jetzt über ein zusammenhängendes Areal von knapp 5.400 m² Grundstücksfläche zwischen der Neuhauser Straße, der Herzog-Wilhelm-Straße und der Herzogspitalstraße.

Verkauft wurde ein Grundstück an der Freisinger Landstraße, auf dem ein Baurecht auch auf lange Sicht nicht zu erwarten gewesen wäre. Aus dem Verkauf resultierte ein Buchgewinn in der Madari Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG von T€761, der steuerlich in gleicher Höhe in die Rücklagen gemäß § 6b EStG eingestellt wurde.

Durch den Zugang der Häuser in der Münchner Innenstadt sowie dem Abschluss von Ausbau- und Umbaumaßnahmen im Bestand, erhöhten sich die Wohn- und Nutzflächen in der Sedlmayr Gruppe zum 30. September 2017 um 7.604 m² auf 325.960 m². Demgegenüber verminderten sich durch den Verkauf des unbebauten Grundstücks die Grundstücksflächen insgesamt um 4.000 m² auf 575.688 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

In der Unteren Grasstraße konnte zu Beginn des Geschäftsjahres 2016/17 der Neubau zweier Stadthäuser mit rd. 285 m² Wohnfläche und einem jeweiligen Gartenanteil zum Abschluss gebracht werden.

Mit der Fertigstellung der Dachgeschossausbauten in der Abtstraße in München entstanden bis Ende April 2017 darüber hinaus vier weitere neue Wohneinheiten mit einer Wohn-/Nutzfläche von rd. 289 m².

In der Denisstraße konnte durch die Abtrennung einer vormals zusammenhängenden Bürofläche ein eigenständig vermietbares Bürohaus mit einer vermietbaren Nutzfläche von rd. 1.100 m² hergestellt werden, das eine nachhaltige Vermietbarkeit sicherstellt.

Bis auf wenige Restarbeiten waren zum Ende des Berichtsjahres der Aus- bzw. Umbau der Dachgeschosse im Vorder- und Mittelgebäude sowie der Neubau des Zwischengebäudes mit Gaststätte in der Türkenstraße abgeschlossen. Bei einem Neubauvolumen von rd. 680 m² entstanden nach Abriss des alten Zwischengebäudes insgesamt rd. 575 m² an zusätzlicher Wohn- und Nutzfläche. Diese verteilen sich auf insgesamt vier neue und sechs gänzlich überarbeitete Wohnungen sowie eine neu gestaltete Gaststätte.

Gegen Ende des Geschäftsjahres begann der Ausbau des Dachgeschosses in der Frundsbergstraße. Dort werden bis zum Sommer 2018 vier neue Wohnungen mit einer Wohnfläche von rd. 294 m²

entstehen. Ebenfalls in Umsetzung befand sich zum Ende des Berichtszeitraums 2016/17 der Um- und Wiederausbau des Dachgeschosses in der Mauerkircherstraße. Dort werden bis Ende Juni 2018 zwei Wohnungen mit einer Wohnfläche von rd. 300 m², die teilweise über zwei Wohnebenen gehen, neu erstellt. Im Zuge der Maßnahmen erfolgt die Erneuerung der Lüftungsführung am Gebäude für beide Gaststättenobjekte und die Überarbeitung des Eingangsbereiches.

INVESTITIONEN UND INSTANDHALTUNG

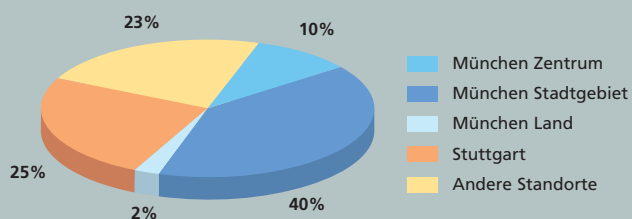
Zusätzlich zu den vorgenannten Maßnahmen fanden im Berichtsjahr aufgrund von Mieterwechseln eine Reihe von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen statt. Die aktivierungspflichtigen Veränderungen an Bestandsobjekten der Sedlmayr Gruppe, die im Zusammenhang mit Neubau-, Umbau- und Ausbaumaßnahmen standen, addierten sich einschließlich der Anlagen im Bau im Berichtszeitraum auf insgesamt 6,7 Mio. €.

Die Aufwendungen für Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung summieren sich zusammen mit den Kleinreparaturen auf zusätzliche 7,8 Mio. €. Hiervon entfielen ca. 2,4 Mio. € auf die Modernisierung bzw. Renovierung von Wohnungen. Weitere ca. 0,7 Mio. € betrafen Umbauten und Modernisierungen von gewerblich genutzten Flächen. An Aufwendungen für den Erhalt und die Modernisierung von Bestandsflächen in der Sedlmayr Gruppe errechnen sich damit rd. 23,80 €/m² im Jahr.

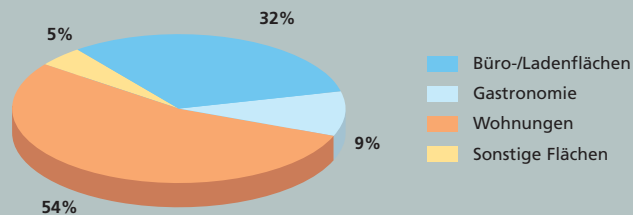
GEWERBEFLÄCHEN

Durch den Zugang der überwiegend gewerblich genutzten Immobilie in der Münchner Innenstadt sowie kleinerer umbaubedingter Flächenanpassungen erhöhten sich die gewerblich genutzten Mietflächen in der Sedlmayr Gruppe zum Ende des Geschäftsjahres 2016/17 deutlich um rd. 5.263 m² auf 135.031 m² (Vj. 129.768 m²). Im Zusammenhang mit dieser Flächenmehrung nahm der Anteil der Gewerbeflächen zum Ende des Berichtszeitraums leicht auf 41,4% (Vj. 40,8%) zu. Für die Flächen in der Fußgängerzone bietet sich jedoch mittelfristig eine Neuplanung

Anzahl der Objekte nach Regionen



Mietflächen nach Nutzungsarten



gemeinsam mit einem Nachbarn an, die zu erheblichen Veränderungen in der Nutzung des Areals führen können.

Ursächlich durch diesen Erwerb erhöhten sich derzeit die Einzelhandels- und Ladenflächen auf 53.756 m² (Vj. 48.322 m²). Demgegenüber verminderten sich die Büroflächen in erster Linie umwidmungsbedingt geringfügig auf 63.241 m² (Vj. 63.385 m²). Die sonstigen Gewerbeflächen – überwiegend Kinos, Werkstätten und Lagerräume – reduzierten sich umbaubedingt ebenfalls leicht auf 18.034 m² (Vj. 18.061 m²).

Im Einzelabschluss der Sedlmayr KGaA erhöhten sich die vermietbaren gewerblich genutzten und sonstigen Flächen trotz der in die "SPATENHAUS" Grundbesitz GmbH & Co. oHG umgliedernden Flächen durch den zuvor genannten Erwerb sowie kleinerer Veränderungen im Bestand Ende September 2017 deutlich auf 29.574 m². Der Vergleichswert des Vorjahres belief sich einschließlich der sonstigen gewerblich genutzten Flächen auf 28.004 m².

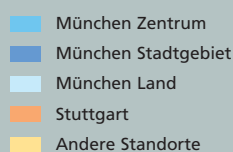
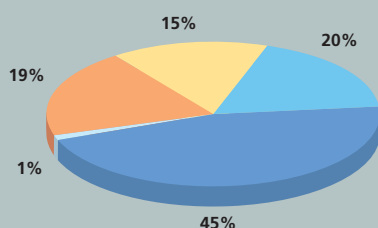
Durch den innerstädtischen Zugang erhöhten sich die Einzelhandelsflächen in der Sedlmayr KGaA im Berichtsjahr auf 12.782 m² (Vj. 8.846 m²) und stellen damit den größeren Flächenanteil der zur gewerblichen Nutzung vermieteten Einheiten in der Gesellschaft.

Die Anschluss- bzw. Neuvermietungen in der Sedlmayr KGaA beliefen sich im Berichtszeitraum 2016/17 auch im Zusammenhang mit dem Erwerb bei einem Flächenvolumen von rd. 7.217 m² (Vj. 703 m²) auf ein jährliches Mietvolumen von rd. T€ 1.756 (Vj. T€ 96).

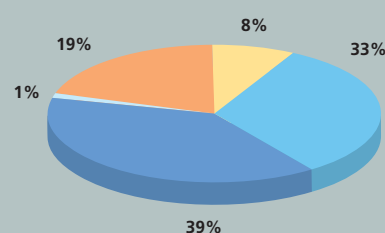
In der Sedlmayr Gruppe stiegen die Neu- und Anschlussvermietungen von Büro-, Lager- und Ladenflächen im Berichtszeitraum erkennbar auf rd. 8.642 m² (Vj. 3.052 m²).

Durch das deutlich erhöhte Abschlussvolumen addierten die Jahresnettomieten für diese Verträge auf rd. T€ 4.150. Vier der neu abgeschlossenen Gewerbemietverträge überstiegen dabei ein jährliches Mietvolumen von T€ 100.

Mietflächen nach Regionen



Nettomieten nach Regionen



LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Zum Ende des Berichtsjahres 2016/17 standen Büro- und Lagerflächen von rd. 969 m² (Vj. 160 m²) zur Anmietung zur Verfügung. Trotz dieses erhöhten Leerstands zum Geschäftsjahresende von rd. 0,7% (Vj. 0,1%) in Bezug auf die Gewerbeflächen, liegt die Leerstandsquote bei den gewerblich genutzten Einheiten in der Sedlmayr Gruppe weiterhin deutlich unter der Kenngröße im Münchner Marktgebiet.

WOHNUNGEN

Nach dem deutlichen Anstieg durch den überwiegend wohnungswirtschaftlich genutzten Gebäudekomplex in München-Neuhausen im Vorjahr erhöhte sich der Wohnungsbestand im Berichtsjahr 2016/17 durch die Fertigstellung von Dachgeschossausbauten und Umbauten vormalig gewerblich genutzter Flächen sowie durch den Zugang in der Münchner Innenstadt auf 2.300 (Vj. 2.280) Wohneinheiten. Die zur Vermietung zur Verfügung stehenden Wohn- und Nutzflächen stiegen im gleichen Zeitraum um rd. 2.201 m² auf 156.346 m² (Vj. 154.145 m²). Mit ca. 48,0% (Vj. 48,4%) stellen sie unverändert die stärkste Nutzflächenkategorie in der Sedlmayr Gruppe.

In der Sedlmayr KGaA verminderte sich der Wohnungsbestand im Berichtszeitraum in erster Linie durch die Übertragung der Mietverträge auf die "SPATENHAUS" Grundbesitz GmbH & Co. oHG auf 1.030 (Vj. 1.400) Wohnungen. Die Wohn- und Nutzflächen in der Gesellschaft verringerten sich hierdurch auf 73.116 m² (Vj. 98.872 m²).

Trotz der in der Sedlmayr Gruppe weiter gestiegenen Anzahl an Wohnungen erhöhte sich die Zahl der Neu- und Wiedervermietungen mit 256 (Vj. 250) erneut leicht unterdurchschnittlich im Vergleich zu den letzten Jahren. Bei einem jährlichen Mietvolumen von rd. T€ 2.840 wurden insgesamt 16.521 m² neu bzw. wieder vermietet. Die nach Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen bei Anschlussvermietungen erzielten Mieten lagen mit 14,65 €/m² im Monat im Durchschnitt um +13,9% über den bisherigen Mieten. Insgesamt stieg das Mietniveau der Bestandswohnungen in der Sedlmayr Gruppe durch Mieterwechsel, Indexanpassungen und Anpassungen nach Mietspiegel auf Jahressicht um +0,9% auf 12,55 €/m² im Monat.

Mit Ausnahme von vorübergehenden Leerständen bei Mieterwechseln bzw. bei Sanierungen, Modernisierungen und Umbauten standen im Berichtszeitraum keine Wohnungen über einen längeren Zeitraum leer. Zum Ende des Geschäftsjahres 2016/17 waren alle Wohnungen vermietet.

GASTSTÄTTEN

Die zur Vermietung stehenden Gastronomieflächen, die im Rahmen eines Generalpachtvertrages bis 2024 an die Spaten-Löwenbräu-Gruppe verpachtet sind, erhöhten sich im Berichtsjahr 2016/17 durch Umbaumaßnahmen geringfügig auf 34.583 m² (Vj. 34.443 m²).

Durch den Zugang insbesondere bei den Büro- und Ladenflächen reduzierte sich der Flächenanteil der Gastronomie Ende September 2017 leicht auf 10,6 % nach 10,8 % im Vorjahr und vervollständigt damit das Flächenportfolio der Sedlmayr Gruppe.

BERLIN

Der Bestand an Häusern in der Mars-Immobilien GmbH & Co. KG belief sich zum Ende des Geschäftsjahres 2016/17 unverändert zum Vorjahr auf elf überwiegend wohnungswirtschaftlich genutzte Immobilien. Nach dem Abschluss der umfassenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in einem Gebäude in der Kollwitzstraße in bester Lage im Bezirk Prenzlauer Berg beläuft sich die Wohn-/Nutzfläche aller Häuser per Ende September 2017 auf rd. 26.400 m², bei insgesamt 315 Wohnungen.

Bei 42 Mieterwechseln stiegen die neuen Mieten auch infolge der umfassenden Sanierungsmaßnahmen in der Kollwitzstraße um +41,3 % auf durchschnittlich 11,83 €/m² im Monat. Die Mieten variierten dabei in einer Bandbreite von 10 €/m² bis 17,50 €/m² in der Spitze. Zum Ende des Berichtszeitraums waren alle Wohnungen in Berlin vermietet.

LEIPZIG

Die Zweite Mars-Immobilien GmbH & Co. KG ergänzt den Bestand in Leipzig mit insgesamt 23 Häusern und 283 Wohnungen. Die Wohn-/Nutzfläche beläuft sich weiterhin insgesamt auf knapp 21.000 m².

In Leipzig stiegen die Mieten bei 37 Neuvermietungen auf durchschnittlich 6,41 €/m² im Monat. Das waren +15,9 % mehr als zuvor. Auch in Leipzig waren zum Ende der Berichtsperiode alle Wohnungen vermietet.

PROJEKTENTWICKLUNGEN

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 im Zuge der Umplanung der benachbarten Bayernkaserne zu einem Stadtquartier durch die Landeshauptstadt München das Areal an der Heide mannstraße zu einem überwiegenden Wohngebiet. Im Berichtszeitraum 2017/18 erwarten wir den Billigungsbeschluss, mit dem Satzungsbeschluss wird Ende 2018 gerechnet.

Zu erwarten ist die Genehmigung von einer Geschossfläche von 120.000 m², der Sobonanteil beträgt rd. 40 %.

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Im Eigentum der Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH befindet sich seit 2015 zudem ein rd. 46.000 m² großes Bauerwartungsland in Karlsfeld zwischen München und Dachau. Das Grundstück soll in den nächsten Jahren, nach entsprechender Baureifmachung Bauträgern zum Kauf angeboten werden.

Das im Sommer 2015 in Berlin-Mitte für 6,8 Mio. € (einschließlich Kaufpreisnebenkosten) erworbene Gewerbegrundstück wurde im letzten Jahr mit einem Bauvorbescheid für die Errichtung von Bürogebäuden mit einer Geschossfläche von rd. 15.000 m² verkauft. Der Eigentumsübergang und damit die Vereinnahmung des Ergebnisses aus dieser Projektentwicklung erfolgten im April 2017. Bei einem Verkaufspreis von 13,5 Mio. € realisierte sich für uns ein Projektergebnis von rd. 4,9 Mio. € vor Ertragsteuern.

Nach Erhalt eines bestandskräftigen Bauvorbescheids für eine künftige Wohnnutzung zum Ende des Kalenderjahres 2016 wurde ein bis dahin gewerblich genutztes Objekt in Berlin-Neukölln im Berichtszeitraum verkauft. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten und damit die Vereinnahmung des Kaufpreises wird jedoch im Geschäftsjahr 2017/18 erfolgen.

Für das in Berlin-Lankwitz im Mai 2016 verkaufte gewerbliche Grundstück war Ende September 2017 das B-Planverfahren zur Errichtung einer Wohnanlage noch nicht abgeschlossen. Der Abschluss des Verfahrens ist im Berichtsjahr 2017/18 zu erwarten und damit auch die Kaufpreiszahlung. Auf dem gut 9.000 m² großen Gelände werden Wohngebäude mit rd. 13.500 m² Bruttogeschossfläche entstehen.

Von der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH werden derzeit weitere drei Objekte zur Projektentwicklung gehalten. Unsere Beteiligungsgesellschaft SPG & Co. Berlin Projektentwicklungsgesellschaft mbH hält ihrerseits auch drei Objekte.

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 2016/17 vor allem von Modernisierungsmaßnahmen, Ausbauten im Bestand und von Neubaumaßnahmen bestimmt.

Nach der Ausübung des Vorkaufsrechtes für ein durch die Dinkelacker AG im Erbbaurecht vergebene Grundstück in der Östl. Karl-Friedrich-Straße in Pforzheim im Vorjahr, erfolgte im Berichtszeitraum die Sanierung des in zentraler Lage und fußläufig zum Bahnhof liegenden Gebäudes.

Mit dem Abschluss der Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen im August 2017 entstanden durch den Umbau bei insgesamt 36 Ein- und Zweizimmerwohnungen drei neue Wohnungen, die bis zum Ende des Berichtszeitraums alle vermietet waren.

Abgeschlossen wurde im April 2017 zudem der Umbau bzw. die Revitalisierung des ehemaligen Bürogebäudes an der Heilbronner Straße/Ecke Im Kaisemer, in dem im Mai 2017 ein Yoga-Zentrum eröffnete. Darüber hinaus konnten die durch Aufstockung des Gebäudes neu geschaffenen vier Wohnungen in der Rotebühlstraße im Laufe des Aprils von den Mietern bezogen werden.

Die Sanierung der Haustechnik im Büro- und Geschäftshaus in der Königstraße konnte im 1. Quartal 2017 abgeschlossen werden. Die Büroflächen im 4. und 5. Obergeschoss wurden danach planmäßig an die Mieter übergeben.

Im Wohngebäude in der Friedrichstraße erfolgte anlässlich der Dachsanierung mit zeitgemäßer Wärmedämmung der Einbau von zwei Dachgeschosswohnungen mit zusammen 120 m².

Noch in planmäßiger Ausführung befand sich der Neubau zweier Wohngebäude mit Tiefgarage mit zusammen jetzt 24 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit mit einer Wohnnutzfläche von rd. 1.500 m² an der Hauptstätter Straße in Stuttgart. Bis zum Ende des Geschäftsjahres waren die Rohbauten fertiggestellt, sodass bei einem weiterhin planmäßigen Baufortschritt die Gebäude bis April 2018 bezugsfertig sein sollten.

Der zweite Neubau betrifft die Errichtung eines Wohngebäudes in der Tannenbergsstraße in Kirchheim/Teck. An diesem Standort konnte bereits im Herbst des vergangenen Jahres ein altes Wohn- und Geschäftsgebäude mit Gaststätte abgerissen werden. Bei einer weiterhin planmäßigen Ausführung der Baumaßnahmen sollen die beiden über ein gemeinsames Treppenhaus verbundenen Häuser mit Tiefgarage mit insgesamt 16 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von rd. 1.400 m² bis Ende Dezember 2017 bezugsfertig werden.

In der Wagenburgstraße in Stuttgart befand sich die Sanierung des unter Denkmalschutz stehenden Wohn- und Gaststättengebäudes zum Ende des Berichtsjahres 2016/17 in Ausführung. Nach Fertigstellung einer Reihe von Modernisierungsmaßnahmen in Stuttgarts ältestem Liveclub und der Gaststätte, befand sich die Sanierung der Wohnungen im Hauptgebäude Ende September

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

2017 noch in termingerechter Ausführung. Im Sommer 2018 soll die Gaststätte mit Biergarten eröffnet und die Wohnungen an die Mieter übergeben werden.

In der Aspergstraße sind zum Geschäftsjahresende die Vorbereitungen zur Erneuerung der Dach- eindeckung und des Austausches von Fenstern abgeschlossen. Im Rahmen der Dacherneuerung wird zudem ein heute nicht genutzter Teil der Flächen im Dachgeschoss mit zwei Wohnungen aus- gebaut. Der ursprünglich für Sommer 2017 vorgesehene Baubeginn hatte sich aufgrund von zusätzlichen Brandschutzauflagen in den Oktober 2017 verschoben.

Anlässlich eines vorzeitigen Pächterwechsels in der Tübinger Straße in Stuttgart waren die dort anstehenden Maßnahmen an vier gastronomischen Einheiten, von denen sich eine im Gebäude- untergeschoss befand, vorzuziehen. Die in der Vergangenheit gastronomisch genutzte Fläche im Untergeschoss des Gebäudes wird zukünftig entfallen und nach Umbau die angrenzende Tief- garage in diesem Bereich erweitern. Mit der Ausführung der Maßnahmen an den Objekten wurde Ende September 2017 begonnen.

Durch das Ende eines Erbbaurechts für ein reines Gastronomieobjekt in Esslingen und den Abriss der Gebäude in Kirchheim/Teck verminderten sich die Wohn- und Nutzflächen bei Dinkelacker per Ende September 2017 trotz der Flächenmehrungen durch Aus- und Umbaumaßnahmen vorübergehend um rd. 474 m² auf rd. 96.917 m².

Während die Wohnflächen saldiert mit dem Abriss in Kirchheim/Teck durch den Ausbau eines Dachgeschosses bis zum Ende des Geschäftsjahres 2016/17 um rd. 184 m² zunahmen und die Lagerflächen durch Ausbau um 160 m² über dem Vorjahreswert lagen, verringerten sich die Büro- und Ladenflächen sowie die Gastronomieflächen durch das zuvor erwähnte Ende des Erbbau- rechts und aufgrund des Gebäudeabrisses zusammen um 818 m². Der Bestand an Wohnungen in der Dinkelacker Gruppe erhöhte sich per Ende September 2017 auf 807 Einheiten.

Unverändert zum Vorjahr standen angesichts der großen Nachfrage Ende September 2017 keine Wohnungen leer. Im gewerblichen Bereich blieb eine Bürofläche in Leinfelden-Echterdingen mit 167 m² unvermietet. Die Leerstandsquote bei Dinkelacker lag damit – wie im Vorjahr – bei 0,2 %, sodass weiterhin von einer Vollvermietung gesprochen werden kann.

Im Zusammenhang mit Mieterwechseln wurden im Berichtszeitraum bei 120 Wohnungsneu- vermietungen 39 Wohnungen modernisiert. Die Wohnungsmieten bei Wiedervermietung in Stuttgart erhöhten sich danach um +12,5 % auf durchschnittlich 12,80 €/m² im Monat.

Im Bereich der Beteiligungen leistete die Cäcilienpark am Neckar GbR in Heilbronn, an der die Dinkelacker AG zu einem Drittel beteiligt ist, wie im Vorjahr nurmehr einen geringen Beitrag zum Ergebnis. Zum Vermögen der Gesellschaft zählen nur noch drei Wohnrechte.

Bei der Wilhelmsbau AG erhöhte sich der Jahresüberschuss auf T € 995 (Vj. T € 862). Die Verbesserung des Beteiligungsergebnisses ergab sich überwiegend aus der Wiedervermietung von im Vorjahr temporär leerstehenden Einheiten. An der Gesellschaft ist Dinkelacker mit einem unveränderten Anteil von 32,9% beteiligt.

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

KONZERN

Die Bilanzstruktur im Konzern veränderte sich im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie in der Münchner Innenstadt und durch neue Projektentwicklungen der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH (SPG) in Berlin bei einem Anstieg der Bilanzsumme um 90,0 Mio. € auf 827,3 Mio. € im Geschäftsjahr 2016/17 insgesamt wie folgt:

	Sedlmayr-Konzern	
	30.9.2017	Vorjahr
	%	%
Vermögensstruktur		
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	88,7	92,2
Finanzanlagen	1,8	2,1
Umlaufvermögen	9,4	5,6
Rechnungsabgrenzung	0,1	0,1
Bilanzsumme	100,0	100,0
	%	%
Kapitalstruktur		
Eigenkapital	29,4	31,9
Rückstellungen	5,6	6,4
Verbindlichkeiten	60,0	56,0
Rechnungsabgrenzung	0,3	0,3
Passive latente Steuern	4,7	5,4
Bilanzsumme	100,0	100,0

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Durch den Erwerb der überwiegend gewerblich genutzten Immobilie in München sowie aufgrund weiterer aktivierungspflichtiger Maßnahmen erhöhte sich das Sachanlagevermögen im Konzern Ende September 2017 erkennbar um 54,8 Mio. € auf 734,2 Mio. €. Den aktivierten Neu- und Umbauten sowie dem Objektzugang von insgesamt 71,1 Mio. €, standen planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von 15,9 Mio. € gegenüber. Aus dem Verkauf eines unbebauten Grundstücks und den Ausbuchungen vollständig abgeschriebener Sachanlagen resultierten Buchwertabgänge von 0,4 Mio. €.

Die Finanzanlagen im Konzern verminderten sich in erster Linie aufgrund eines Rückgangs der Beteiligungen im Bereich der Projektentwicklungen geringfügig um 1,0 Mio. € auf 14,6 Mio. €.

Das Umlaufvermögen im Konzern stieg Ende September 2017 um 36,3 Mio. € auf 77,8 Mio. €. Ursächlich für diesen Anstieg war die Bereitstellung von Mitteln für Projektentwicklungen in Berlin und München, die zu einem entsprechenden Anstieg der sonstigen Vermögensgegenstände führte. Im Posten der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und unfertigen Bauten befinden sich weiterhin Projektentwicklungen in Berlin und ein Grundstück in Karlsfeld bei München.

Im Zusammenhang mit dem weiteren Anstieg der Bilanzsumme durch die Objekte im Anlage- und Umlaufvermögen, die zum großen Teil mit Fremdmitteln erworben wurden, verminderte sich die Eigenkapitalquote im Konzern einschließlich der Anteile anderer Gesellschafter auf 29,4 % (Vj. 31,9%).

Die Rückstellungen im Konzern gingen insgesamt geringfügig um 0,5 Mio. € auf 46,6 Mio. € zurück. Nach dem durch den Gesetzgeber veranlassten deutlichen Rückgang der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen im Vorjahr verminderten sich diese im Berichtsjahr 2016/17 noch geringfügig um 0,7 Mio. € auf 29,1 Mio. €. Demgegenüber stiegen die sonstigen Rückstellungen im Konzern in erster Linie aufgrund höherer Instandhaltungsrückstellungen, während sich die Rückstellungen für Steuern aufgrund erhöhter Vorauszahlungen entsprechend verringerten.

Die Verbindlichkeiten im Konzern lagen insbesondere im Bereich der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern im Wesentlichen durch den Erwerb der Immobilie in München und dem Zugang von Projektentwicklungen in Berlin zum Bilanzstichtag mit insgesamt 496,2 Mio. € um 83,2 Mio. € über dem Wert des Vorjahres.

Der Ausweis der passiven latenten Steuern verminderte sich per Ende September 2017 um 0,9 Mio. € auf 39,0 Mio. €. 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.

Die Umsatzerlöse im Konzern erhöhten sich im Berichtszeitraum deutlich um T€ 16.990 auf T€ 113.109. Ursächlich hierfür war im Wesentlichen die Realisierung einer Projektentwicklung in Berlin, die mit T€ 13.500 den maßgeblichen Anteil zum Anstieg der Umsatzerlöse beisteuerte. Die Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung stiegen durch Erwerb sowie aufgrund von Mietanpassungen nach Umbau-, Ausbau- und Neubaumaßnahmen und infolge von Mieterlösüberhängen aus im Vorjahr hinzugekommenen Objekten gleichfalls deutlich um T€ 3.327 bzw. +4,3 % auf T€ 80.949.

Das Ergebnis vor Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin und Ertragsteuern im Konzern verbesserte sich danach sichtbar um +22,8 % bzw. T€ 8.599 auf T€ 46.256. Bei im Wesentlichen proportional zu den Umsatzerlösen aus Vermietung und Verpachtung gestiegenen Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen erhöhten sich die übrigen Aufwendungen infolge gestiegener Abschreibungen auf Sachanlagen und in Summe sich ausgleichender Aufwendungen für Personal und übriger betrieblicher Aufwendungen noch geringfügig um T€ 1.067 auf T€ 25.383. Nach Berücksichtigung der weiter verbesserten Aufwands- und Ertragsposten nahm das um Sondereffekte angepasste Ergebnis vor Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin und Ertragsteuern im Konzern erneut deutlich um rd. +6,2 % zu.

Nach Abzug des Gewinnanteils der persönlich haftenden Gesellschafterin sowie der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag verbesserte sich das Ergebnis nach Steuern im Konzern um T€ 7.026 bzw. +25,7 % auf T€ 34.361 (Vj. T€ 27.335).

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

SEDLMAYR KGAA

Im Wesentlichen bedingt durch den Objektzugang in der Münchner Innenstadt und die daraus resultierende Aufnahme von Bankdarlehen veränderte sich die Vermögens- und Kapitalstruktur der Sedlmayr KGaA im Geschäftsjahr 2016/17 wie folgt:

	Sedlmayr KGaA	
	30.9.2017	Vorjahr
	%	%
Vermögensstruktur		
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	30,3	20,3
Finanzanlagen	58,3	67,6
Umlaufvermögen	11,3	12,0
Rechnungsabgrenzung	0,1	0,1
Bilanzsumme	100,0	100,0
	%	%
Kapitalstruktur		
Eigenkapital *	44,3	49,9
Rückstellungen *	10,4	12,4
Verbindlichkeiten	43,4	35,5
Passive latente Steuern	1,9	2,2
Bilanzsumme	100,0	100,0

*) einschl. 50% Sonderposten mit Rücklageanteil

Im Zusammenhang mit den zuvor angeführten Veränderungen erhöhte sich die Bilanzsumme der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA zum Ende des Berichtsjahres in erster Linie durch einen Anstieg des Anlagevermögens und der Verbindlichkeiten um 57,4 Mio. € auf 422,4 Mio. €.

Durch die überwiegende Fremdfinanzierung des Investments verringerte sich die Eigenkapitalquote der Gesellschaft unter Berücksichtigung von 50% des Sonderpostens mit Rücklageanteil Ende September 2017 auf 44,3% (Vj. 49,9%).

Infolge des Zugangs der Immobilie in der Münchner Innenstadt sowie weiterer aktivierter Neubau- und Ausbaumaßnahmen nahm das Sachanlagevermögen der Sedlmayr KGaA einschließlich

der Anlagen im Bau deutlich um 56,7 Mio. € zu. Diesen Zugängen standen planmäßige Abschreibungen von 3,1 Mio. € gegenüber, sodass sich das Sachanlagevermögen zum Ende des Geschäftsjahres 2016/17 auf 127,8 Mio. € erhöhte.

Bei den Finanzanlagen der Gesellschaft gab es mit Ausnahme der erwarteten Tilgung der Sonstigen Ausleihungen keine Veränderungen. Mit 246,5 Mio. € entspricht der Bilanzposten nahezu dem Vorjahreswert.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich zum Bilanzstichtag um 4,0 Mio. € auf 47,8 Mio. €. Dabei nahmen die Forderungen gegen verbundene Unternehmen im Zusammenhang mit der Bereitstellung finanzieller Mittel an die Mars-Immobilien GmbH & Co. KG und an die Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH um insgesamt 4,8 Mio. € zu.

Die sonstigen Vermögensgegenstände verminderten sich demgegenüber in erster Linie infolge des nun aufgebrauchten Körperschaftsteuerminderungsguthabens gemäß § 37 KStG um rd. 0,4 Mio. € auf 0,3 Mio. €.

Das Guthaben bei Kreditinstituten ging nach einem Anstieg im Vorjahr zum Ende des Berichtsjahres 2016/17 wieder auf 2,6 Mio. € (Vj. 3,1 Mio. €) zurück.

Die Rückstellungen der Gesellschaft verminderten sich insgesamt um 0,8 Mio. € auf 22,8 Mio. €. Bei im Wesentlichen unveränderten sonstigen Rückstellungen reduzierten sich die Steuerrückstellungen zum Bilanzstichtag 2017 auf 0,9 Mio. €. Nach der vom Gesetzgeber veranlassten Änderung des Rechnungszinssatzes für die Abzinsung von Pensionsrückstellungen und eines angepassten Rententrends, die im Vorjahr zu einer Reduzierung der Pensionsrückstellung geführt hatte, erhöhte sich diese zum Ende des Geschäftsjahres 2016/17 wieder auf 13,8 Mio. €.

Die Verbindlichkeiten in der Sedlmayr KGaA nahmen bis Ende September 2017 um 53,5 Mio. € auf 183,2 Mio. € zu. Maßgeblich hierfür war der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie gegenüber anderen Kreditgebern, die überwiegend im Zusammenhang mit dem Neuerwerb in der Münchner Innenstadt um 54,5 Mio. € über dem Vorjahreswert lagen. Gegenläufig hierzu verminderten sich die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 0,8 Mio. € auf 3,1 Mio. €.

Die latenten Steuern betragen zum Geschäftsjahresende kaum verändert 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.

Durch die Umstellung der Mietverträge erfolgte die Vereinnahmung der Mieten und Pachten aus Objekten der "SPATENHAUS" Grundbesitz GmbH & Co. oHG ab Januar 2017 direkt in der Gesellschaft. Dadurch verminderten sich die Umsatzerlöse in der Sedlmayr KGaA im Berichtsjahr 2016/17 trotz des Objektzugangs in der Münchner Innenstadt auf T € 30.335.

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Korrespondierend zu den hierdurch reduzierten Umsatzerlösen in der Sedlmayr KGaA verminderten sich die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen in der Gesellschaft entsprechend.

Nach Abzug niedrigerer sonstiger betrieblicher Aufwendungen und einem leicht verbesserten Saldo aus Zinserträgen und Zinsaufwendungen sowie erkennbar gestiegener Erträge aus Beteiligungen und aus Gewinnabführungsverträgen erhöhte sich das Ergebnis vor Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin und Ertragsteuern trotz deutlich höherer Aufwendungen für Personal und gestiegener Abschreibungen auf das Anlagevermögen deutlich um +3,4% bzw. T € 1.199 auf T € 36.490. Ursächlich für die erhöhten Abschreibungen war in erster Linie der Objektzugang in München. Die Personalkosten lagen nach der Normalisierung der Aufwendungen für Altersversorgung, die durch einen Eingriff des Gesetzgebers im Vorjahr verkürzt waren, erwartungsgemäß über dem Vorjahreswert.

Nach Berücksichtigung des Gewinnanteils der persönlich haftenden Gesellschafterin in Höhe von T € 3.610 (Vj. T € 3.447) sowie erkennbar niedrigeren gewinnabhängigen Steuern, erhöhte sich das Ergebnis nach Steuern der Sedlmayr KGaA im Geschäftsjahr 2016/17 um rd. T € 1.934 auf T € 27.919 (Vj. T € 25.985). Dabei verminderten sich im Berichtsjahr bei den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag die latenten Steuern wesentlich auf T € 41 (Vj. T € 1.040). Unter Hinzurechnung des Gewinnvortrags des Vorjahres von T € 80 (Vj. T € 207) und nach Abzug der sonstigen Steuern stieg der Bilanzgewinn der Sedlmayr KGaA nach Dotierung einer Gewinnrücklage von T € 3.500 (Vj. T € 3.000) auf T € 24.484 (Vj. T € 23.180).

KAPITALFLUSSRECHNUNG

Auf Grundlage eines verbesserten Jahresergebnisses und einer soliden Finanzlage der Sedlmayr KGaA erhöhte sich der Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit insgesamt um 1,6 Mio. € auf 30,1 Mio. € (Vj. 28,5 Mio. €).

Den Zahlungsmittelzuflüssen aus laufender Geschäftstätigkeit standen Zahlungsmittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von insgesamt 50,1 Mio. € sowie Zahlungsmittelzuflüsse aus der Finanzierungstätigkeit von 19,5 Mio. € gegenüber.

Der Finanzmittelfonds in der Sedlmayr KGaA verminderte sich danach unter Berücksichtigung einer durch den Immobilienerwerb deutlich erhöhten Nettoaufnahme zusätzlicher Fremdmittel um 0,5 Mio. € auf 2,6 Mio. €.

Im Konzern erhöhte sich der Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit auf 62,2 Mio. € (Vj. 45,4 Mio. €). Neben dem deutlich verbesserten Jahresergebnis resultierte der Anstieg in erster Linie aus höheren Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens und einer sichtbar

verminderten Veränderung der Forderungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind.

Im Zusammenhang mit der Investitionstätigkeit flossen im Konzern im Berichtsjahr 2016/17 insgesamt 107,8 Mio. € ab, denen leicht erhöht zum Vorjahr 1,8 Mio. € an Einzahlungen aus Abgängen und erhaltener Zinsen gegenüberstanden.

Nach Hinzurechnung des Cash-Flows aus der Finanzierungstätigkeit von 43,5 Mio. € verminderte sich der Finanzmittelbestand im Konzern geringfügig auf 5,3 Mio. €.

Dem Konzern standen zum 30. September 2017 von verschiedenen Kreditinstituten eingeräumte Kreditlinien in Höhe von 7,5 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 2016/17 durch die kontinuierlich und weiter fortgeführten Aufwertungen im Bestand und durch den Objektzugang erneut positiv.

Die Eigenkapitalquote ging durch die überwiegende Fremdfinanzierung der Zugänge im Bestand und bei der Projektentwicklung auf 29,4% zurück. Auf Basis der im Anlagevermögen zu fortgeführten Anschaffungswerten bewerteten Immobilien ist das im Branchenvergleich weiterhin ein hohes Niveau. Darüber hinaus verfügt der Konzern über ausreichend Liquidität und weist durch die Langfristigkeit seiner Kreditverbindlichkeiten 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 im Geschäftsbericht entnommen werden.

MITARBEITER DER SEDLMAYR GRUPPE

Die fortlaufende Digitalisierung in vielen Bereichen des Lebens verlangt auch von der Immobilienwirtschaft Anpassungen bei den betrieblichen Abläufen. Das betrifft nicht nur Technologien, gesetzliche Rahmenbedingungen und Anforderungen der Mieter, sondern auch die Art, wie wir zusammen arbeiten und miteinander kommunizieren.

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Um in Zukunft so erfolgreich zu bleiben wie in der Vergangenheit gilt es mit Augenmaß die Prozesse im Unternehmen darauf abzustimmen und unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Arbeits- und Betriebsmittel an die Hand zu geben, die ein zeitgemäßes Arbeiten ermöglichen und so Freiräume für ein innovatives Handeln öffnen.

Hierbei hilft uns die seit Jahren vorhandene Kontinuität im Mitarbeiterstamm, der anstehende Veränderungen mit großer Sach- und Fachkompetenz begleitet. Im Gegenzug 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.

Zur Förderung des Nachwuchses im Ausbildungsberuf der Immobilienkauffrau bzw. des Immobilienkaufmanns erhielten auch im Berichtsjahr 2016/17 wieder eine Reihe junger Menschen im Rahmen eines Praktikums eine erste Vorstellung vom Berufsbild.

Als Ausbildungsbetrieb sorgen wir darüber hinaus für einen fachkundigen Nachwuchs in unserer Branche sowie erstmals auch im Berufsbild der Kauffrau bzw. des Kaufmanns für Büromanagement.

Zum Ende des Berichtsjahres 2016/17 beschäftigte die Sedlmayr KGaA insgesamt 44 (Vj. 41) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon drei in Ausbildung. Die Zahl der hauptberuflichen Hausmeister verminderte sich im gleichen Zeitraum auf fünf Personen.

RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

Die Sedlmayr KGaA prüft für sich und für ihre Tochtergesellschaften (Sedlmayr Gruppe) 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 insbesondere 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 – seit 2010 beschleunigt – anzusteigen. Neben den guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen trägt hierzu mehrheitlich das seit mittlerweile vielen Jahren ununterbrochene Bevölkerungswachstum in München bei, das auch in 2016 anhielt und den Bevölkerungsstand zum Jahresende auf einen neuerlichen Höchstwert von 1,543 Millionen Einwohnern beförderte. Bei dem seit 2011 zu beobachtenden Anstieg der Haushalte um knapp +10% zeigt die Erhöhung des Wohnungsbestands im gleichen Zeitraum von gerade einmal gut +4% den offensichtlichen Mangel. Dabei entsteht neuer Wohnraum zunehmend am Stadtrand und in weniger dicht bebauten Stadtteilen. An der Prognose, dass durch Zuwanderung die Stadt bis 2030 weiter auf über 1,7 Millionen Einwohner bzw. um 115.000 Haushalte anwachsen wird, hat sich auch im Berichtszeitraum wenig geändert. Um diesem Umstand aktiv zu begegnen entstehen in Freiam, dem derzeit größten

Planungsareal der Stadt, aktuell 8.000 Wohnungen für bis zu 20.000 Einwohner. Darüber hinaus kalkuliert die Stadt München in ihrem Programm „Wohnen in München VI“ für den Zeitraum 2017 bis 2021 mit einer neuen Zielgröße von jährlich 8.500 Neubauwohnungen, die auf Grundstücken durch Neuentwicklungen, Umstrukturierungen und Nachverdichtungen entstehen sollen. 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 zurückgehenden Neubautätigkeit und einer über dem Durchschnitt liegenden Anmietung weiter rückläufig. Daneben wird durch die laufende Konvertierung von Flächen in andere Nutzungsarten der strukturelle Leerstand deutlich verringert. Bei weiter gestiegenen Büromieten ist auch in den kommenden Monaten mit keiner durchgreifenden Änderung der Marktlage in diesem Bereich zu rechnen.

Obwohl es durch den Internethandel zwischenzeitlich zu einer Umverteilung der Geschäftstätigkeit im Einzelhandel gekommen ist, muss in München auf absehbare Zeit nicht damit gerechnet werden, dass Ladengeschäfte in guten Lagen mit einem Rückgang bei der Nachfrage konfrontiert werden zumal die ersten reinen Onlineanbieter ihre digitale Präsenz durch eine stationäre Dependance ergänzen.

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 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.

Dem potenziellen Liquiditätsrisiko begegnen wir durch eine jährliche Liquiditätsplanung, die fortlaufend überprüft und im Bedarfsfall angepasst wird. Zudem werden dem Geschäftsumfang entsprechend ausreichend freie Kreditlinien 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 2017 unter Berücksichtigung der bereits fest vereinbarten Anschlussfinanzierungen bei ca. 13 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, positionierten sich einzelne Parteien im Bundestagswahlkampf 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 Modernisierungumlage 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.

Auch wenn die Wirksamkeit der Mietpreisbremse in Bayern aufgrund eines Formfehlers durch das Landgericht München zuletzt für unwirksam erklärt wurde, ist davon auszugehen, dass die Politik dem Druck der Mietervereine und den sich auf Mieterseite damit befassenden Anwälten wenigstens in Teilbereichen nachgeben wird und einige der vorgenannten Verschärfungen einführt.

Wann und in welchem Umfang diese Verschärfungen des Mietrechts kommen bzw. umgesetzt werden, bleibt abzuwarten. Für das Ergebnis des Geschäftsjahres 2017/18 erwarten wir dennoch keine gravierenden Einschnitte durch die Einführung einer modifizierten Mietpreisbremse. In

diesem Zusammenhang bleiben wir jedoch bei unserer Einschätzung, 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 Softwarelösung 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, auch wenn das Finden eines geeigneten Mitarbeiters in einzelnen Bereichen ohne professionelle Hilfe zunehmend schwieriger wird.

Steuerliche Risiken

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

Zusammenfassung

Im Geschäftsjahr 2016/17 und aktuell sind – einschließlich der vorgenannten ausgewählten Einzelrisiken – 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 Konjunktorentwicklung auch Chancen hinsichtlich einer noch besseren Vermietbarkeit der Objekte ergeben können, ist offensichtlich und liegt auf der Hand.

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 2016/17 konnten die gesteckten Ziele erreicht und teilweise sogar erkennbar 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 ohne den in der Prognose nicht enthaltenen unterjährigen Erwerb der Immobilie in der Münchner Innenstadt

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

mit einem Plus von +3,2 % innerhalb der prognostizierten Bandbreite von +3,0 % bis 3,5 %. Die um die Mietüberhänge des im Geschäftsjahr 2015/16 korrigierten Mieterlöse stiegen mit +1,5 % ebenfalls im erwarteten Umfang der vor einem Jahr mit +1,5 % bis 2,0 % angenommenen Größe.

Ausgehend von der Vermietungsquote von 99,9 % zu Beginn der Berichtsperiode 2016/17, die einer Vollvermietung entsprach, stand das Halten der Kennzahl in einer Bandbreite von 99,5 % bis 99,9 % als Ziel im Vordergrund. Mit einer Vermietungsquote von 99,8 % zum Ende des Geschäftsjahres 2016/17 wurde dieses Ziel erreicht.

Die Aufwendungen für die Modernisierung und den Erhalt der Bestandsobjekte summierten sich im Berichtszeitraum auf rd. 23,80 €/m² im Jahr. Unsere Zielgröße der Instandhaltungsaufwendungen von 21 €/m² bis 23 €/m² wurde danach geringfügig überschritten. Demgegenüber blieben die aktivierungspflichtigen Investitionen in den Bestand mit 6,7 Mio. € in der Sedlmayr Gruppe deutlich unter der Plangröße von 11,8 Mio. €, sodass die Ausgaben für die vorgenannten Maßnahmen im Bestand insgesamt unter der Plangröße im Prognosezeitraum blieben. Ursächlich für die niedrigeren Investitionen waren zeitliche Verschiebungen in der Realisierung von Maßnahmen sowie Kosteneinsparungen bei deren Umsetzung.

Die Finanzierung der Instandhaltungsmaßnahmen und Teile der aktivierungspflichtigen Investitionen konnten, wie erwartet, aus dem Cash-Flow bedient werden. Der Anstieg der Bankverbindlichkeiten für Immobilien der Sedlmayr Gruppe resultierte im Wesentlichen aus dem Mittelbedarf für den großen Objektzugang in der Münchner Innenstadt.

Das Ergebnis vor Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin und Ertragsteuern in der Sedlmayr KGaA verbesserte sich im Berichtsjahr 2016/17 um +3,4 %, bereinigt um Sondereffekte aus Buchgewinnen durch Anlagenabgänge sowie der Veränderungen im Bereich der Pensionen um +4,1 %. Es lag damit deutlich über dem prognostizierten Wert von wenigstens +1,5 %.

Im Konzern erhöhte die Realisierung einer Projektentwicklung in Berlin deutlich das Ergebnis der Gruppe. Bereinigt um diesen Sondereffekt und um Korrekturen wie zuvor im Einzelabschluss beschrieben, lag das Ergebnis vor Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin und Ertragsteuern mit +6,2 % auch im Konzern deutlich über dem erwarteten Wert von wenigstens +1,5 %.

Ausblick

Nachdem die Wahlen in den Niederlanden und in Frankreich nicht zu Erfolgen der europakritischen Parteien geführt haben und sich die chinesische Wirtschaft zuletzt wieder stabilisierte, sollte sich der Aufschwung in Deutschland auch angesichts der bislang nicht spürbaren Auswirkungen der protektionistischen Tendenzen in den USA und der aus europäischer Sicht unklugen Brexit-Entscheidung der Briten weiter fortsetzen.

Nach Auswertungen der Statistiker stieg die Wirtschaftsleistung im Sommerquartal bis Ende September 2017 erneut deutlich um +0,8 % gegenüber dem Vorquartal. Die Kombination aus guter Stimmung in der gewerblichen Wirtschaft sowie einer ausgezeichneten Auftragslage in der Industrie und die unverändert hohe Konsumbereitschaft der Verbraucher sprechen deshalb für einen anhaltenden Aufschwung im nächsten Jahr, der bei einem prognostizierten Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um +2,6 % in 2018 noch an Dynamik zulegen sollte.

Einzig der zunehmende Mangel an geeignetem Personal, vornehmlich im Verarbeitenden Gewerbe, könnte der Expansion der deutschen Wirtschaft im nächsten Jahr Grenzen setzen. Dies gilt gleichfalls für die Bauwirtschaft, deren weitere Produktionsausweitung, neben witterungsbedingten Einflüssen, durch knapper werdende Ressourcen am Arbeitsmarkt limitiert sein dürfte.

Nachdem sich die Auftragslage im Baugewerbe infolge insgesamt leicht rückläufiger Wohnungsbaugenehmigungen – vornehmlich im individuellen Hausbau und bei Wohnheimen – im bisherigen Verlauf des Jahres 2017 etwas beruhigte, wird es angesichts des unverändert begrenzten Angebots an Wohn- und Gewerbeflächen insbesondere in den Ballungsräumen auch in 2018 zu keiner wahrnehmbaren Entspannung auf dem Mietmarkt kommen.

Auf Grundlage dieser weiterhin positiven Einschätzung der generellen Wirtschaftslage in Deutschland und des Immobilienmarkts im Speziellen gehen wir angesichts der Qualität, der Lage und der diversifizierten Ausrichtung unserer Portfolien im kommenden Berichtsjahr 2017/18 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:

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Die Umsatzerlöse der Bestandsimmobilien werden im Zusammenhang mit den Überhängen aus den Objektzugängen oder Dachgeschossausbauten im Vorjahr, aufgrund von Mietanpassungen durch Index und Mietspiegel sowie nach umfangreichen Modernisierungen der Wohnungen im Berichtsjahr 2017/18 erneut steigen. Im Bestand führt eine grundsätzlich verhaltene Preisentwicklung in Deutschland allerdings dazu, dass indexierte Mieten im Prognosezeitraum weiterhin etwas weniger stark zulegen werden als in früheren Jahren. Auch Mietanpassungen nach Mietspiegel werden hiervon grundsätzlich betroffen sein.

Einschließlich der Überhänge aus den Zugängen rechnen wir mit einem Anstieg der Mieten zwischen +2,0% und +2,5%. Bereinigt um den unterjährigen Erwerb des Vorjahres sollte der Anstieg der Mieterlöse in der Sedlmayr Gruppe noch in der Bandbreite zwischen +1,3% bis 1,6% liegen.

Ausgehend von einer Vermietungsquote von 99,8% zum Ende der Berichtsperiode 2016/17 ist eine weitere Verbesserung der Kennzahl unwahrscheinlich. Für das Berichtsjahr 2017/18 wird 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 2017/18 und in den Folgejahren Aufwendungen für den Erhalt und die Modernisierung der Bestandsobjekte im Bereich zwischen 22 €/m² und 24 €/m² im Jahr ergeben. Zusätzlich sind im Berichtsjahr 2017/18 aktivierungspflichtige Investitionen von rd. 10,4 Mio. € geplant.

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

Im Bereich der Projektentwicklung sind im Berichtsjahr 2017/18 in Abhängigkeit vom Abschluss einzelner Projektentwicklungen weiter positive Ergebnisbeiträge zu erwarten. Sondereffekte bzw. negative Einflüsse durch politisch motivierte Eingriffe werden im Berichtszeitraum nicht erwartet.

Auf Basis der vorhandenen Kenntnislage wird mit einer Geschäftsentwicklung im Geschäftsjahr 2017/18 gerechnet, die einen Anstieg des um Sondereffekte bereinigten Ergebnisses vor Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin und Ertragsteuern der Sedlmayr KGaA um wenigstens +2,0% und damit auch eine Erhöhung der Dividende grundsätzlich ermöglichen sollte. Dies gilt auch für das ebenfalls bereinigte Konzernergebnis der Sedlmayr Gruppe.

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

Seit dem 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 a.F. bzw. § 315 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 HGB a.F. sowie § 289a HGB a.F. 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 2017 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.

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Die Kapitalverhältnisse der Kommanditaktionäre zum 30. September 2017 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

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. abuberufen. 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 a.F.
BZW. § 315 ABS. 2 NR. 5 HGB a.F.**

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 gesetzes- 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 a.F.

Die freiwillig nach § 289a HGB a.F. 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 Vermögenseinlage 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 Treuhandgesellschaft 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 Treuhandgesellschaft mbH ein Gremium geschaffen, das in Ergänzung zu den Kompetenzen und der Tätigkeit 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 Überwachung, die den Anforderungen an eine verantwortungsbewusste und gute Unternehmensführung 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 a.F.)

Bei der Prüfung und Beurteilung der ausschließlich auf die Verhältnisse von kapitalmarktorientierten Aktiengesellschaften als Publikumsgesellschaften abgestellten Verhaltensregeln des Deutschen Corporate Governance Kodex gelangten Aufsichtsrat und persönlich haftende Gesellschafter wie bereits in den Vorjahren zu der Überzeugung, dass die Leitung und die Überwachung der Sedlmayr KGaA – wie im Aktiengesetz vorgeschrieben – einer ordnungsgemäßen Unternehmensführung 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 Fassung vom 7. Februar 2017 und 5. Mai 2015 im Geschäftsjahr 2016/17 und im laufenden Geschäftsjahr 2017/18 nicht zur Anwendung kommen und ihnen auch weiterhin nicht entsprochen wird.

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

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 generationsübergreifender 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 a.F.)

Geschäftsleitung

Die persönlich haftende Gesellschafterin ohne Vermögenseinlage, die Sedlmayr Geschäftsführungsgesellschaft mbH, wird durch deren Geschäftsführer (Geschäftsleitung) vertreten. Die Herren Thomas Wagner (Sprecher) und Martin Schumacher 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

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Sedlmayr KGaA sowie des Halbjahresabschlusses und des Jahresabschlusses des Konzernes. 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 Aufsichtsratsitzungen 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 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 2017

AKTIVA

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
A. Anlagevermögen				
I. <i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>				
Entgeltlich erworbene Sonstige Rechte	(1)		31.714	44
II. <i>Sachanlagen</i>	(1)			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		724.164.187		670.597
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		642.924		288
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		9.420.351		8.490
			734.227.462	679.375
III. <i>Finanzanlagen</i>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		59.255		25
2. Beteiligungen		362.777		2.575
3. Anteile an assoziierten Unternehmen	(3)	12.754.402		11.499
4. Wertpapiere des Anlagevermögens		11.635		12
5. Sonstige Ausleihungen	(2)	1.424.784		1.528
			14.612.853	15.639
			748.872.029	695.058
B. Umlaufvermögen				
I. <i>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</i>	(4)			
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und unfertige Bauten		19.702.932		19.624
2. Andere Vorräte		51.461		38
			19.754.393	19.662
II. <i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>	(5)			
1. Forderungen aus Vermietung		365.039		484
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		102.449		101
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		38.500		–
4. Sonstige Vermögensgegenstände		52.182.388		15.658
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr €8.060 –				(8)
			52.688.376	16.243
III. <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</i>			5.312.397	5.632
			77.755.166	41.537
C. Rechnungsabgrenzungsposten	(11)		694.953	724
			827.322.148	737.319

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		12.356.191		11.977
		14.287.809		13.908
II. <i>Kapitalrücklage</i>		60.924.709		60.925
III. <i>Gewinnrücklagen</i>				
1. Gesetzliche Rücklage		342.974		343
2. Andere Gewinnrücklagen		77.935.093		77.537
		78.278.067		77.880
IV. <i>Konzernbilanzgewinn</i>		48.648.519		41.872
– davon Konzerngewinnvortrag € 18.374.848 –				(16.918)
V. <i>Anteile anderer Gesellschafter</i>		23.821.429		23.039
		243.120.533		234.784
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(7)	29.112.304		29.751
2. Steuerrückstellungen	(8)	3.079.888		3.628
3. Sonstige Rückstellungen	(9)	14.445.293		13.741
		46.637.485		47.120
C. Verbindlichkeiten	(10)			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		380.299.412		328.921
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		102.896.300		69.615
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		479.675		397
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.536.759		4.976
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern		3.635.914		4.015
6. Sonstige Verbindlichkeiten		4.350.059		5.095
– davon aus Steuern € 549.886 –				(545)
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 1.962 –				(2)
		496.198.119		413.019
D. Rechnungsabgrenzungsposten	(11)	2.332.223		2.465
E. Passive latente Steuern	(12)	39.033.788		39.931
		827.322.148		737.319

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. OKTOBER 2016 BIS 30. SEPTEMBER 2017

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	(13)	113.108.883		96.119
2. Bestandsveränderungen		-8.270.121		17
3. Sonstige betriebliche Erträge	(14)	3.771.023		2.128
		108.609.785		98.264
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	(15)	27.386.703		25.749
		81.223.082		72.515
5. Personalaufwand	(16)			
a) Löhne und Gehälter		4.611.575		4.668
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung u. U. – davon für Altersversorgung € 1.511.657 –		2.165.332	6.776.907	690 (39)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(17)	15.909.096		14.873
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(18)	2.697.068		4.085
		25.383.071		24.316
		55.840.011		48.199
8. Erträge aus assoziierten Unternehmen	(19)	2.179.255		1.543
9. Erträge aus Beteiligungen – davon aus verbundenen Unternehmen € 5.620 –	(19)	5.620		4 (4)
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	(19)	50.953		46
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	(19)	698.410		303
		2.934.238		1.896
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		–		4
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(19)	12.518.283		12.434
		-9.584.045		-10.542
14. Ergebnis vor pHG-Gewinnanteil und Steuern		46.255.966		37.657
15. Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin		3.610.000		3.447
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(20)	8.284.852		6.874
17. Ergebnis nach Steuern		34.361.114		27.336
18. Sonstige Steuern		16.502		15
19. Anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn		4.070.941		2.367
20. Konzernjahresüberschuss		30.273.671		24.954
21. Konzerngewinnvortrag		18.374.848		16.918
22. Konzernbilanzgewinn		48.648.519		41.872

KONZERNEIGENKAPITAL- UND KONZERNANLAGESPIEGEL

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

in T€	Gezeichnetes Kapital	Kapitaleinlage phG	Kapital- rücklage
1. Oktober 2015	17.160	13.654	60.925
Konzernergebnis	–	–	–
Dividende	–	–	–
Veränderung Konsolidierungskreis	–	–	–
Entnahme/Einstellung	–	–	–
Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	–	254	–
30. September 2016 / 1. Oktober 2016	17.160	13.908	60.925
Konzernergebnis	–	–	–
Dividende	–	–	–
Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	–	380	–
30. September 2017	17.160	14.288	60.925

KONZERNANLAGESPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016/17

in T€	Stand 1.10.2016	Anschaffungs-/Herstellungskosten		
		Zugänge 2016/17	Abgänge 2016/17	Umbuchungen 2016/17
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Sonstige Rechte	162	–	–	–
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	921.951	62.664	1.129	7.101
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.117	494	54	–
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	8.490	8.031	–	-7.101
	934.558	71.189	1.183	–
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25	34	–	–
2. Beteiligungen	2.575	–	2.212	–
3. Anteile an assoziierten Unternehmen	11.549	1.594	339	–
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	12	–	–	–
5. Sonstige Ausleihungen	1.555	–	104	–
	15.716	1.628	2.655	–
	950.436	72.817	3.838	–

Gewinnrücklagen/ Konzernbilanzgewinn	Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter	Konzern- eigenkapital
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
30.274	30.274	4.071	34.345
-23.100	-23.100	-3.288	-26.388
-	380	-	380
126.926	219.299	23.822	243.121

Stand 30.9.2017	Abschreibungen			Stand 30.9.2017	Buchwerte	
	Stand 1.10.2016	Zugänge 2016/17	Abgänge 2016/17		Stand 30.9.2017	Stand 30.9.2016
162	118	12	-	130	32	44
990.587	251.354	15.758	689	266.423	724.164	670.597
4.557	3.829	139	54	3.914	643	288
9.420	-	-	-	-	9.420	8.490
1.004.564	255.183	15.897	743	270.337	734.227	679.375
59	-	-	-	-	59	25
363	-	-	-	-	363	2.575
12.804	50	-	-	50	12.754	11.499
12	-	-	-	-	12	12
1.451	27	-	1	26	1.425	1.528
14.689	77	-	1	76	14.613	15.639
1.019.415	255.378	15.909	744	270.543	748.872	695.058

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. OKTOBER 2016 BIS 30. SEPTEMBER 2017

	T€	Vorjahr T€
Jahresergebnis	34.345	27.320
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	–	-529
Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	3.610	3.447
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	15.909	14.873
Zinsaufwendungen/Zinserträge	11.820	12.131
Ertragsteueraufwand/-ertrag	8.285	6.874
Ertragsteuerzahlungen	-8.736	-8.772
Veränderung der Rückstellungen	-1.153	-4.045
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Anlagevermögen	-761	312
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	210	-4.235
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.724	-2.254
Zuführung zur Rücklage der persönlich haftenden Gesellschafterin	380	254
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	62.185	45.376
Auszahlungen für Investitionen in		
– Immaterielle Vermögensgegenstände	–	-32
– Sachanlagevermögen	-71.189	-85.343
– Finanzanlagevermögen	-1.628	-2.213
– zum Verkauf bestimmte Grundstücke und unfertige Bauten	-80	-168
– Übrige Aktiva, die der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	-34.904	–
	-107.801	-87.756
Einzahlungen aus Abgängen von		
– Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.199	339
– Finanzanlagevermögen	443	123
– zum Verkauf bestimmte Grundstücke und unfertige Bauten	–	620
	1.642	1.082
Erhaltene Zinsen	181	84
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-105.978	-86.590
Auszahlung Dividende/Gewinnausschüttung	-26.388	-24.480
Auszahlung Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	-3.447	-3.276
Veränderung aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	137.000	104.900
Veränderung aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-52.340	-25.173
Gezahlte Zinsen	-11.352	-10.988
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	43.473	40.983
Veränderung der Zahlungsmittel	-320	-231
Konsolidierungskreisbedingte Änderung des Finanzmittelbestandes	–	125
Finanzmittelbestand 1.10.*	5.632	5.738
Finanzmittelbestand 30.9.*	5.312	5.632

*) nahezu ausschließlich Bankguthaben

KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016 / 17

INHALT	SEITE
A. Allgemeine Erläuterungen	64
B. Konsolidierungskreis	64
C. Konsolidierungsgrundsätze	66
D. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	67
E. Angaben zur Konzernbilanz	69
F. Angaben zur Konzerngewinn- und Verlustrechnung	73
G. Sonstige Angaben	76
H. Angaben zu den Organen	77
I. Inanspruchnahme von §§ 264 Abs. 3, 264b HGB	78
J. Anteilsbesitz per 30. September 2017	79
K. Corporate Governance Kodex	81
L. Gewinnverwendungsvorschlag	81
M. Nachtragsbericht	81

KONZERNANHANG

A. ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der Konzernabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA (nachfolgend: Sedlmayr Konzern) für das Geschäftsjahr 2016/17 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.

Die Sedlmayr KGaA mit Sitz in München ist im Handelsregister B des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 45405 eingetragen.

Im Geschäftsjahr wurden erstmals die Umsatzerlöse unter Berücksichtigung der Änderungen durch das Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) dargestellt. Somit wurden die Umsatzerlöse als auch die sonstigen betrieblichen Erträge aus der Vorjahresspalte hierbei an die neue Definition nach BilRUG angepasst.

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	9.557
Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH, München	100	10.372	1.158
"Franziskus"-Verwaltungs GmbH, Pullach i. Isartal	100	3.774	5
"Haus am Karlstor" Grundstücksverwaltung GmbH, München	100	1.334	8.284
"Schwabinger Bräu" Grundbesitz GmbH, München	100	4.403	573
"Spatenhaus" Grundbesitz-Beteiligungs GmbH, München	100	2.526	6.318
"SPATENHAUS" Grundbesitz GmbH & Co. oHG, München ¹⁾	100	2.522	5.027
"Franziskus" Grundstücks GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal	100	68.092	2.255
Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München	100	139	35
Zweite Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München	100	689	246
MADARI Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Grünwald ¹⁾	94,9	1.122	538
Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH	51	3.706	3.549
Dinkelacker AG, Stuttgart	70,1	63.833	8.708
und deren konsolidierten Tochtergesellschaften:			
Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart	99,3	12.259	4.697
Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs GmbH & Co. KG, Stuttgart	100	71.544	3.268
KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	100	728	1.252
KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart	100	517	328

¹⁾ Ergebnis durch die "Spatenhaus" Grundbesitz-Beteiligungs GmbH vereinnahmt

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

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

	Anteil am Kapital* %	Eigen- kapital T€	Jahres- überschuss T€
SIG 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
“SPATENHAUS” Grundbesitz Verwaltung GmbH, München ³⁾ ⁴⁾)	100	22	–

*) entspricht Anteilen an den Stimmrechten

¹⁾ Ergebnisabführungsvertrag

²⁾ über die Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH

³⁾ über die “Spatenhaus” Grundbesitz-Beteiligungs 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.

Mit Kaufvertrag vom 9. November 2016 wurden 100 % der “SPATENHAUS” Grundbesitz Verwaltung GmbH durch die “Spatenhaus” Grundbesitz-Beteiligungs 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	7.686	995
Cäcilienpark am Neckar GbR, Heilbronn ^{1) 3)}	33,3	300	29
Heide Grund GmbH & Co. KG, München ^{2) 3)}	32,5	6.227	6.227
Beteiligungsgesellschaft Heide Grund mbH, München ^{2) 3)}	32,4	1.071	94

*) entspricht Anteilen an den Stimmrechten

¹⁾ über die Dinkelacker AG

²⁾ über die Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH

³⁾ Geschäftsjahr = Kalenderjahr

Auf eine Konsolidierung der über die Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH, München, gehaltenen Gesellschaftsanteile bzw. des dahinter stehenden Grundstücksvermögens der Hermannstraße 227 Grundbesitz GmbH, Berlin, der SPG & Co. Berlin Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin, der Rungestr. 28 Grundbesitz GmbH, Berlin, der Carmer 16 GmbH & Co. KG, Berlin, und der Grafrath brixx Beteiligungs GmbH & Co. KG, München, wurde gemäß § 296 Abs. 1 Nr. 3 HGB aufgrund von Weiterveräußerungsabsichten im Rahmen der Projektentwicklung verzichtet.

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 2017 im Sedlmayr Konzern bilanzierten Anteilen an assoziierten Unternehmen Heide Grund GmbH & Co. KG, München, und dem anteiligen Eigenkapital dieser Gesellschaft am 31. Dezember 2016 beträgt T€7.877 und betrifft im Wesentlichen stille Reserven im Sachanlagevermögen. Die Unterschiede bei den übrigen Gesellschaften sind von nachrangiger Bedeutung.

Nicht konsolidierte Tochtergesellschaften werden – mit Ausnahme der nach § 296 Abs. 1 Nr. 3 HGB zum Verkauf Bestimmten – 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 von drei bis zehn Jahren 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.

KONZERNANHANG

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

Pensionsrückstellungen sind auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen ermittelt. Die Pensionsrückstellungen werden auf Basis der Projected-Unit-Credit-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 3,77 % (Vj. 4,08 %), eines Anwartschaftstrends von 2,0 % p. a. (Vj. 2,0 % p. a.), eines Rententrends von 1,5 % p. a. (Vj. 1,5 % 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 3,17 % (Vj. 3,53 %), eines Anwartschaftstrends von 2,4 % p. a. (Vj. 2,4 % p. a.) und einer erwarteten Rentensteigerung mit 1,5 % p. a. (Vj. 1,75 % 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.

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

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.

E. ANGABEN ZUR KONZERNBILANZ

(1) Anlagevermögen

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist dem Anlagenspiegel (Seiten 59/60) zu entnehmen.

(2) Sonstige Ausleihungen

Die **sonstigen Ausleihungen** beinhalten im Wesentlichen 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 bebaute Grundstücke in Berlin.

(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 Forderungen an Unternehmen, die zum Verkauf bestimmt sind, in Höhe von T €40.029 und kurzfristige Ausleihungen in Höhe von T €9.002.

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

Das **gezeichnete Kapital** beträgt zum 30. September 2017 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 2017 insgesamt T € 12.356 gegenüber T € 11.977 im Vorjahr.

Die Entwicklung des **Eigenkapitals** ist dem Konzerneigenkapitalsspiegel zu entnehmen. Vom Eigenkapital stehen T € 132.762 als ausschüttbarer Betrag den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zur Verfügung. Weitere T € 14.288 unterliegen einer satzungsgemäßen Ausschüttungssperre und T € 1.412 unterliegen einer gesetzlichen Ausschüttungssperre.

(7) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Den **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** liegen versicherungsmathematische Gutachten zugrunde. Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt T € 2.148.

(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 gemäß 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€365.061 (Vj. T€281.517) und Wertpapierpfandrechte T€0 (Vj. T€32.369) gesichert –	380.299 (328.921)	137.375 (173.366)	92.421 (84.067)	150.503 (71.488)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern – davon durch Grundpfandrechte gesichert: T€102.697 (Vj. T€69.615) –	102.896 (69.615)	4.622 (935)	48.689 (46.028)	49.585 (22.652)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	480 (397)	480 (397)	– (–)	– (–)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.537 (4.976)	2.031 (2.132)	1.004 (1.147)	1.502 (1.697)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	3.636 (4.015)	3.636 (4.015)	– (–)	– (–)
Sonstige Verbindlichkeiten und erhaltene Anzahlungen	4.350 (5.095)	3.637 (4.129)	453 (546)	260 (420)
Gesamt	496.198 (413.019)	151.781 (184.974)	142.567 (131.788)	201.850 (96.257)

In den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind auch fällige Steuern, Leibrenten in Höhe von T€858 und Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Beteiligungsunternehmen in Höhe von T€1.305 (Vj. T€1.230) 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

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 2017 T € 6.215. 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.

(11) Rechnungsabgrenzung

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

(12) Aktive und Passive latente Steuern

Bei der Berechnung der **latenten Steuern** 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	
	30.9.2017	30.9.2016	30.9.2017	30.9.2016
Immaterielle Vermögensgegenstände	11	11	–	–
Sachanlagevermögen	233	266	41.167	42.250
Nach der Equity-Methode bewertete Anteile an assoziierten Unternehmen	–	–	11	11
Sonstige Vermögensgegenstände	1	1	–	–
Pensionsrückstellungen	1.698	1.658	–	–
Sonstige Rückstellungen	1.051	1.161	322	325
Sonstige Verbindlichkeiten	–	–	528	522
Steuerliche Verlustvorträge	–	80	–	–
	2.994	3.177	42.028	43.108
Aufrechnung	-2.994	-3.177	-2.994	-3.177
Gesamt	–	–	39.034	39.931

F. ANGABEN ZUR KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(13) Umsatzerlöse

Die **Umsatzerlöse** erhöhten sich im Geschäftsjahr 2016/17 auf T €113.109 (Vj. T €96.119).

Die ausschließlich im Inland erzielten Umsätze setzen sich wie folgt zusammen:

in T €	2016/17	2015/16
Mieten aus Wohnungen	32.710	30.615
Mieten aus Gewerbeobjekten	48.239	47.007
Sonstige Erlöse	32.160	18.497
Gesamt	113.109	96.119

Die hierin enthaltenen Erlöse der Dinkelacker Gruppe betragen T €18.486 (Vj. T €18.415).

(14) Sonstige betriebliche Erträge

in T €	2016/17	2015/16
Buchgewinne aus Sachanlagenabgängen	761	–
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten	996	1.325
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und aus Eingang ausgebuchter Forderungen	26	52
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	640	220
Übrige	1.348	530
Gesamt	3.771	2.127

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind T €1.783 (Vj. T €1.377) periodenfremd.

(15) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

in T €	2016/17	2015/16
Betriebskosten	12.941	11.868
Instandhaltungsaufwendungen	10.666	9.868
Miet- und Pachtlaufwendungen	251	430
Erbbauszinsen	752	716
Grundsteuer	2.268	2.316
Übrige	509	551
Gesamt	27.387	25.749

KONZERNANHANG

(16) Personalaufwand

in T€	2016/17	2015/16
Löhne und Gehälter	4.611	4.668
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	654	651
Aufwendungen für Altersversorgung	1.512	39
Gesamt	6.777	5.358

Im Jahresdurchschnitt waren 51 (Vj. 51) Mitarbeiter (ausschließlich Angestellte) beschäftigt. Hiervon entfallen im Berichtsjahr 2016/17 insgesamt 10 Mitarbeiter (Vj. 10 Mitarbeiter) auf die Dinkelacker AG.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsleitung bezifferten sich auf T€ 644 (Vj. T€ 872). An frühere Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene wurden T€ 1.068 (Vj. T€ 1.064) bezahlt; die Rückstellungen für diese Pensionsverpflichtungen belaufen sich auf T€ 10.344 (Vj. T€ 10.536).

(17) Abschreibungen

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

(18) Sonstige betriebliche Aufwendungen

in T€	2016/17	2015/16
Betriebsaufwendungen	48	83
Verwaltungsaufwendungen	1.984	2.771
Vertriebsaufwendungen	52	80
Wertberichtigungen auf Forderungen	85	71
Übrige	528	1.080
Gesamt	2.697	4.085

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 2016/17 wie im Vorjahr T€ 208.

Die für Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers im Geschäftsjahr 2016/17 angefallenen Honorare bei der Sedlmayr KGaA betragen inkl. Auslagen wie im Vorjahr T € 108. 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 €	2016/17	2015/16
Ergebnis aus at equity bewerteten Anteilen an assoziierten Unternehmen	2.179	1.543
Ergebnis aus Beteiligungen	6	4
Beteiligungsergebnis	2.185	1.547
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	51	46
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	698	304
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-12.518	-12.434
Abschreibungen auf Finanzanlagen	–	-4
Finanzergebnis	-11.769	-12.088

Der in der Veränderung der Pensionsrückstellung enthaltene Zinsanteil beträgt T € 1.055 (Vj. T € 1.159).

(20) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Von den **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** ist im Berichtsjahr ein Aufwand in Höhe von T € 56 (Vj. Ertrag T € 35) aus Vorjahren enthalten. Der Ertrag aus latenter Steuer beträgt im Berichtsjahr T € 897 (Vorjahr T € 20).

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€	2016/17	2015/16
Ergebnis vor Ertragsteuern	42.629	34.195
Konzernsteuersatz in %	32,98	32,98
Ertragsteueraufwand zum Konzernsteuersatz	-14.059	-11.277
Steuersatzunterschiede	5.985	5.338
Steuerfreie Erträge/Verluste	-106	-106
Steueraufwand/-ertrag Vorjahre	-56	-1.271
Steuerliche Verluste/Zinsvortrag	-2	-2
Steuerliche Zu-/Abschreibungen	-233	-242
At equity Gesellschaften	200	106
Sonstige Abweichungen	-14	580
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-8.285	-6.874
Steuerquote in %	19,4%	20,1%

G. SONSTIGE ANGABEN

(21) Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

in T€	30.9.2017	30.9.2016
Leasingverpflichtungen	193	276
Bestellobligo	2.193	2.850

Unter den Leasingverpflichtungen sind die aus bestehenden Mobilienleasingverträgen resultierenden jährlichen Leasingraten ohne Abzinsung erfasst. Diese Verträge haben eine maximale Laufzeit bis zum Jahr 2020.

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 Dinkelacker AG, Stuttgart
Vorsitzender des Aufsichtsrats der Löwenbräu AG, München
Vorsitzender des Aufsichtsrats der Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden
Stellvertretender Vorsitzender des Stiftungsrats der Schörghuber Stiftung & Co. Holding KG,
München
Beirat der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH, München
Beirat der SPG & Co. Berlin Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin
- 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
(bis 28. April 2017)
- Dr. jur. Daniela Meier-Meitingner, München
Stellvertretende Vorsitzende
Geschäftsführerin der HF Sedlmayr Grundstücksverwaltung-Beteiligungs GmbH
(ab 28. April 2017)
- 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

Martin Schumacher, München
Kaufmännische und technische 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, München, 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 2017

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	9.557
2 Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH, München		100,0	10.372	1.158
3 “Franziskus”-Verwaltungs GmbH, Pullach i. Isartal		100,0	3.774	6
4 “Haus am Karlstor” Grundstücksverwaltung GmbH, München	1)	100,0	1.334	8.284
5 “Schwabinger Bräu” Grundbesitz GmbH, München	3)	100,0	4.403	573
6 “Spatenhaus” Grundbesitz-Beteiligungs GmbH, München	1)	100,0	2.526	6.318
7 “Franziskus” Grundstücks GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal		100,0	68.092	2.255
8 MADARI Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Grünwald	2)	94,9	2.478	1.364
9 Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München	4)	100,0	139	35
10 Zweite Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München	4)	100,0	689	246
11 Dinkelacker AG, Stuttgart		70,1	63.833	8.708
12 Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart	5)	99,3	12.259	4.697
13 Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs GmbH & Co. KG, Stuttgart	5)	100,0	71.544	3.268
14 KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	5)	100,0	728	1.252
15 KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart	5)	100,0	517	328
16 Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH, München		51,0	3.706	3.549
17 “SPATENHAUS” Grundbesitz GmbH & Co. oHG, München	2)	100,0	2.522	5.027

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	6
2 “SPATENHAUS” Grundbesitz Verwaltung GmbH, München	2) 6)	100,0	22	–
III. Assoziierte Unternehmen				
1 Cäcilienpark am Neckar GbR, Heilbronn	5) 6)	33,3	300	29
2 Wilhelmsbau AG, Stuttgart	5) 6)	32,9	7.686	995
3 Heide Grund GmbH & Co. KG, München	4) 6)	32,5	6.227	6.227
4 Beteiligungsgesellschaft Heide Grund mbH, München	4) 6)	32,4	1.071	94
IV. Beteiligungen				
<i>– Keine Konsolidierung wegen § 296 Abs. 2 bzw. 3 HGB –</i>				
1 Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden	4) 6)	49,0	1.707	303
2 Heide Grund II GmbH & Co. KG, München	4) 6)	32,5	79	29

1) Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrags abgeführtes oder übernommenes Ergebnis

2) über “Spatenhaus” Grundbesitz-Beteiligungs GmbH

3) über “Haus am Karlstor” Grundstücksverwaltung GmbH

4) über Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH

5) über Dinkelacker AG

6) Geschäftsjahr = Kalenderjahr

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 2017 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 2017 ausgewiesenen Bilanzgewinn. Die Erstellung des Jahresabschlusses der Sedlmayr KGaA erfolgte nach den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften.

Wir schlagen der Hauptversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2016/17 in Höhe von €24.483.830,20 zur Ausschüttung einer Dividende von €22,00 je dividendenberechtigter Stückaktie und eines Bonus in Höhe von €15,00 je dividendenberechtigter Stückaktie zu verwenden.

M. NACHTRAGSBERICHT

Es haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres 2016/17 keine Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

München, 19. Januar 2018

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 2016 bis 30. September 2017 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 aufgrund 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, 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 2018

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 2016/17 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 9. Dezember 2016 wurde die Finanz- und Ergebnisplanung des Konzerns für das Geschäftsjahr 2016/17 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 3. Februar 2017 nahm der Aufsichtsrat nach umfassender Erörterung und Prüfung den Jahresabschluss und den Konzernabschluss zum 30. September 2016 zustimmend zur Kenntnis. Dem Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung wurde einstimmig zugestimmt.
- In der Sitzung am 28. April 2017, die im Anschluss an die Hauptversammlung der Sedlmayr KGaA stattfand, wurde der Vorsitzende des Aufsichtsrats als dessen Vorsitzender bestätigt. Frau Dr. Daniela Meier-Meitingen wurde nach ihrer Wahl durch die Hauptversammlung zur stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Die Geschäftsführung berichtete zusammenfassend noch über den Geschäftsverlauf bis zum Ende des 1. Halbjahres des Geschäftsjahres 2016/17.

- In der Sitzung am 14. Juli 2017 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.

Jahres- und Konzernabschluss 2016/17

Der von der geschäftsführenden persönlich haftenden Gesellschafterin für das Geschäftsjahr 2016/17 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 €3.500.000 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 Februar 2017 gelangten Aufsichtsrat und Geschäftsführung erneut zu der Überzeugung, dass die Leitung und die Überwachung der Gesellschaft vollumfänglich einer ordnungsgemäßen Unternehmensführung entspricht, 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 2016/17 nicht zur Anwendung kommen. Mit Beschluss vom Februar 2018 wurde festgestellt, dass den Empfehlungen auch im laufenden Geschäftsjahr 2017/18 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 2016/17 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens Dank und Anerkennung aus.

München, im Februar 2018

Der Aufsichtsrat

Dr. Jobst Kayser-Eichberg
Vorsitzender

BILANZ

BILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2017

AKTIVA

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
A. Anlagevermögen				
I. <i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i> (3)				
Entgeltlich erworbene Sonstige Rechte			16.375	28
II. <i>Sachanlagen</i> (4)				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		126.391.937		71.820
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		431.281		228
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		1.012.360		2.202
			127.835.578	74.250
III. <i>Finanzanlagen</i> (5)				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		245.180.954		245.181
2. Wertpapiere des Anlagevermögens		356		.
3. Sonstige Ausleihungen		1.278.448		1.367
			246.459.758	246.548
			374.311.711	320.826
B. Umlaufvermögen				
I. <i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i> (6)				
1. Forderungen aus Vermietung		152.791		77
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		92.671		92
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		44.635.394		39.837
4. Sonstige Vermögensgegenstände		314.803		710
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 8.060 –				(8)
			45.195.659	40.716
II. <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</i>				
			2.610.540	3.099
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
			264.935	309
			422.382.845	364.950

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		12.356.191		11.977
			14.287.809	13.908
II. Kapitalrücklage	(7)		60.924.709	60.925
III. Gewinnrücklagen	(8)			
1. Gesetzliche Rücklage		342.974		343
2. Andere Gewinnrücklagen		48.421.984		44.922
			48.764.958	45.265
IV. Bilanzgewinn			24.483.830	23.180
– davon Gewinnvortrag €79.569 –				(207)
			165.621.306	160.438
B. Sonderposten mit Rücklageanteil	(9)		42.510.396	42.991
C. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(10)	13.760.526		13.629
2. Steuerrückstellungen	(11)	926.461		1.803
3. Sonstige Rückstellungen	(12)	8.134.299		8.185
			22.821.286	23.617
D. Verbindlichkeiten	(13)			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		151.861.073		101.839
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		4.406.998		–
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		79.933		64
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.093.395		3.934
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		17.478.877		17.064
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern		3.635.914		4.015
7. Sonstige Verbindlichkeiten		2.638.173		2.794
– davon aus Steuern €290.540 –				(201)
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit €21.237 –				(21)
			183.194.363	129.710
E. Rechnungsabgrenzungsposten			23.941	24
F. Passive latente Steuern	(14)		8.211.553	8.170
			422.382.845	364.950

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. OKTOBER 2016 BIS 30. SEPTEMBER 2017

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	(15)		30.335.426	33.806
2. Sonstige betriebliche Erträge	(16)		1.568.180	1.527
			31.903.606	35.333
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	(17)		14.503.745	17.814
			17.399.861	17.519
4. Personalaufwand	(18)			
a) Löhne und Gehälter		3.472.831		3.381
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung u. U.		1.310.065	4.782.896	547
– davon für Altersversorgung € 810.582 –				(54)
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(19)		3.147.844	2.453
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(20)		1.677.038	1.938
			9.607.778	8.319
			7.792.083	9.200
7. Erträge aus Beteiligungen		18.120.470		17.147
– davon aus verbundenen Unternehmen € 18.120.470 –				(17.147)
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		14.607.938		13.240
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		50.953		46
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	(21)	257.215		298
– davon aus verbundenen Unternehmen € 239.812 –				(255)
		33.036.576		30.731
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		–		4
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(21)	4.338.680		4.636
			28.697.896	26.091
13. Ergebnis vor pHG-Gewinnanteil und Steuern			36.489.979	35.291
14. Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin			3.610.000	3.447
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(22)		4.961.277	5.858
16. Ergebnis nach Steuern			27.918.702	25.986
17. Sonstige Steuern			14.441	13
18. Jahresüberschuss			27.904.261	25.973
19. Gewinnvortrag			79.569	207
20. Einstellung in andere Gewinnrücklagen			-3.500.000	-3.000
21. Bilanzgewinn			24.483.830	23.180

ANLAGESPIEGEL · ANHANG

ANLAGESPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016/17

in T€	Anschaffungs-/Herstellungskosten			
	Stand 1.10.2016	Zugänge 2016/17	Abgänge 2016/17	Umbuchungen 2016/17
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Sonstige Rechte	117	.	–	–
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	152.755	55.954	–	1.650
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.508	306	–	–
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.202	461	–	-1.650
	158.465	56.721	–	–
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	245.181	–	–	–
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	1	–	–	–
3. Sonstige Ausleihungen	1.394	–	90	–
	246.576	–	90	–
	405.158	56.721	90	–

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016/17

A. GRUNDSÄTZE UND METHODEN

(1) Allgemeine Grundsätze und Informationen

Der Jahresabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA (nachfolgend: Sedlmayr KGaA) für das Geschäftsjahr 2016/17 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.

Die Sedlmayr KGaA mit Sitz in München ist im Handelsregister B des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 45405 eingetragen.

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

Stand 30.9.2017	Abschreibungen			Stand 30.9.2017	Buchwerte	
	Stand 1.10.2016	Zugänge 2016/17	Abgänge 2016/17		Stand 30.9.2017	Stand 30.9.2016
117	89	12	–	101	16	28
210.359	80.935	3.032	–	83.967	126.392	71.820
3.814	3.280	103	–	3.383	431	228
1.013	–	–	–	–	1.013	2.202
215.186	84.215	3.135	–	87.350	127.836	74.250
245.181	–	–	–	–	245.181	245.181
1	1	–	–	1	.	.
1.304	27	–	2	25	1.279	1.367
246.486	28	–	2	26	246.460	246.548
461.789	84.332	3.147	2	87.477	374.312	320.826

Angaben zum Anteilsbesitz sind unter Abschnitt J im Konzernanhang auf den Seiten 79/80 zu finden.

Im Geschäftsjahr wurden erstmals die Umsatzerlöse unter Berücksichtigung der Änderungen durch das Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) dargestellt. Somit wurden sowohl die Umsatzerlöse als auch die sonstigen betrieblichen Erträge aus der Vorjahresspalte hierbei an die neue Definition nach BilRUG angepasst.

(2) Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten erfasst und werden ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer entsprechend von drei bis zehn Jahren linear abgeschrieben.

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert und – soweit deren Nutzung zeitlich begrenzt ist – planmäßig über deren voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer

ANHANG

abgeschrieben. Gebäude werden überwiegend linear und über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 50 bzw. 66,67 Jahren planmäßig abgeschrieben.

Bewegliches Sachanlagevermögen wird grundsätzlich über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei bis zehn Jahren 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 3,77 % (Vj. 4,08 %), eines Anwartschaftstrends von 2,0 % p. a. (Vj. 2,0 %), eines Rententrends von 1,5 % p. a. (Vj. 1,5 %) 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.

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.

B. ANGABEN ZUR BILANZ

ANLAGEVERMÖGEN

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist dem Anlagenspiegel (Seiten 90/91) 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 sowie den Kauf des Objekts Herzogspitalstraße 18,20 und Herzog-Wilhelm-Straße 3.

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 Forderungen aus Versicherungsfällen in Höhe von T€230.

ANHANG

EIGENKAPITAL

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

Das **gezeichnete Kapital** beträgt zum 30. September 2017 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 2017 insgesamt T€ 12.356 gegenüber T€ 11.977 im Vorjahr.

(8) Gewinnrücklagen

Die Geschäftsführung hat gemäß § 28 der Satzung – nach Anhörung des Aufsichtsrats – aus dem Jahresergebnis 2016/17 einen Betrag von T€ 3.500 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€ 42.510 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€ 1.069.

(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		
	30.9.2017 (30.9.2016)	bis 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (davon durch Grund- und Wertpapierpfandrechte gesichert: T€136.861; Vj. T€86.839)	151.861 (101.839)	41.635 (75.964)	26.241 (14.908)	83.985 (10.967)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (davon durch Grundpfandrechte gesichert: T€4.407; Vj. T€0)	4.407 (–)	236 (–)	987 (–)	3.184 (–)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	80 (64)	80 (64)	– (–)	– (–)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.093 (3.934)	714 (1.379)	877 (858)	1.502 (1.697)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.479 (17.064)	17.479 (17.064)	– (–)	– (–)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	3.636 (4.015)	3.636 (4.015)	– (–)	– (–)
Sonstige Verbindlichkeiten	2.638 (2.794)	1.925 (2.050)	453 (472)	260 (272)
Gesamt	183.194 (129.710)	65.705 (100.536)	28.558 (16.238)	88.931 (12.936)

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

ANHANG

(14) Latente Steuern

Zum 30. September 2017 sowie zum Vorjahresstichtag besteht jeweils ein passivischer Überhang latenter Steuern. 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 Steuern 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€	30.9.2017	30.9.2016
Aktive Steuerlatenzen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	71	71
Sachanlagen	1.976	1.874
Sonstige Vermögensgegenstände	1.224	1.224
Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.457	1.261
Sonstige Rückstellungen	4.408	4.742
Steuerliche Verbindlichkeiten	2.148	2.148
Steuerliche Sonderposten	1.839	2.009
Zwischensumme	13.123	13.329
Passive Steuerlatenzen		
Sachanlagen	53.257	54.016
Finanzanlagen	1.016	1.016
Sonstige Vermögensgegenstände	1.905	1.939
Sonstige Verbindlichkeiten	6.891	6.103
Steuerliche Sonderposten	101	101
Zwischensumme	63.170	63.175
Summe Temporäre Differenzen	50.047	49.846
Passive latente Steuern	8.212	8.170

C. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(15) Umsatzerlöse

in T€	2016/17	2015/16
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
Mieten aus Wohnungen	11.627	13.773
Mieten aus gewerblichen Objekten	10.920	11.537
Mieten aus Stell-/Parkplätzen	179	165
Sonstige Erlöse	6.301	7.061
	29.027	32.536
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	763	717
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	545	553
Gesamt	30.335	33.806

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

(16) Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2016/17	2015/16
Periodenfremde Erträge aus		
dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	–	259
der Auflösung von Rückstellungen	680	358
der Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil	481	481
Sonstige	8	282
Übrige Erträge	399	148
Gesamt	1.568	1.528

In den übrigen Erträgen sind im Wesentlichen Versicherungserstattungen berücksichtigt.

(17) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

In den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von T€ 14.504 (Vj. T€ 17.814) sind neben Miet- und Pacht aufwendungen, Betriebskosten, Aufwendungen für Instandhaltung, Erbbauzinsen sowie sonstige objektbezogene Aufwendungen enthalten.

ANHANG

(18) Personalaufwand

Im Jahresdurchschnitt waren 41 (Vj. 41) Mitarbeiter (ausschließlich Angestellte) beschäftigt.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsleitung bezifferten sich auf T € 644 (Vj. T € 872). An frühere Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene wurden T € 1.068 (Vj. T € 1.064) bezahlt; die Rückstellungen für diese Pensionsverpflichtungen belaufen sich auf T € 10.344 (Vj. T € 10.536).

(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 2016/17 und nach Berücksichtigung der Ertragsteuern insgesamt zu einem positiven Effekt in Höhe von T € 1.401 (Vj. T € 1.401) in Hinblick auf das Jahresergebnis geführt.

Das Ausmaß der künftigen Steuermehrbelastungen aufgrund der Übertragung der § 6b EStG-Rücklage und der damit verbundenen geringeren Abschreibungen verteilt sich entsprechend der Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände auf einen langen Zeitraum.

(20) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von T € 1.677 (Vj. T € 1.938) beinhalten neben Pkw-Kosten und übrigen Betriebsaufwendungen in erster Linie Verwaltungskosten. Die Vergütungen an den Aufsichtsrat betragen für das Geschäftsjahr 2016/17 T € 208 (Vj. T € 208).

(21) Zinsergebnis

Der **Zinsaufwand** in Höhe von T € 4.339 (Vj. T € 4.636) enthält im Wesentlichen Zinsen aus der Finanzierung langfristiger Investitionen in Höhe von T € 3.298 (Vj. T € 3.622), den in der Veränderung der Pensionsrückstellung enthaltenen Zinsanteil in Höhe von T € 556 (Vj. T € 578) sowie Zinsen aus der Abzinsung von Leibrenten in Höhe von T € 36 (Vj. T € 44) und Jubiläumsverpflichtungen in Höhe von T € 1 (Vj. T € 2). Dem gegenüber stehen **Zinserträge** in Höhe von T € 257 (Vj. T € 298).

(22) Steuern

Von den **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** betreffen T € 41 (Vj. T € 1.040) latente Steuern und T € 0 Erstattungen aus Vorjahren (Vj. T € 74).

(23) Kapitalflussrechnung

T€	2016/17	2015/16
Jahresergebnis	27.904	25.973
Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	3.610	3.447
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.148	2.453
Zinsaufwendungen/Zinserträge	4.081	4.338
Sonstige Beteiligungserträge	-6.312	-6.312
Veränderung des Sonderposten mit Rücklageanteil	-481	-481
Veränderung der Rückstellungen	-640	-1.266
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	–	-259
Verlust aus Abgang von Anlagevermögen	–	11
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-264	389
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-1.098	-575
Zuführung phG-Rücklage	380	254
Ertragsteueraufwand/-ertrag	4.961	5.858
Ertragsteuerzahlungen	-5.222	-5.380
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	30.067	28.450
Auszahlungen für Investitionen in das		
– Sachanlagevermögen und für immaterielle Vermögensgegenstände	-56.722	-6.566
– Finanzanlagevermögen	–	-9
Einzahlungen aus		
– Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	–	638
– Tilgung des Finanzanlagevermögens	87	108
Erhaltene Zinsen	257	298
Erhaltene Dividenden	6.312	6.312
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-50.066	781
Auszahlung Dividende	-23.100	-21.780
Auszahlung Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	-3.447	-3.276
Veränderung aus der Aufnahme von (Finanz-)krediten	91.000	30.500
Veränderung aus der Tilgung von (Finanz-)krediten	-36.571	-3.422
Gezahlte/Erhaltene Zinsen	-3.746	-4.007
Auszahlung (-)/Einzahlung aus der kurzfristigen Konzernfinanzierung	-4.625	-26.830
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	19.511	-28.815
Veränderung der Zahlungsmittel	-488	416
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.099	2.683
Finanzmittelfonds am Ende der Periode*	2.611	3.099

*) 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 2017 T€6.215. 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€	30.9.2017	30.9.2016
Leasingverpflichtungen	193	199
Bestellobligo	2.193	2.850

Unter den Leasingverpflichtungen sind die aus bestehenden Mobilienleasingverträgen resultierenden jährlichen Leasingraten ohne Abzinsung erfasst. Diese Verträge haben eine maximale Laufzeit bis zum Jahr 2020.

Die Leasingraten für Immobilien belaufen sich bis 2020 auf T€11.300 (Vj. T€14.869) und sind durch laufende Mieteinnahmen gedeckt.

(26) Organe

Die Angaben zu den Organen der Gesellschaft finden Sie unter Abschnitt H im Konzernanhang auf den Seiten 77/78.

(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 2016/17 in Höhe von € 24.483.830,20 zur Ausschüttung einer Dividende von € 22,00 je dividendenberechtigter Stückaktie und eines Bonus in Höhe von € 15,00 je dividendenberechtigter Stückaktie zu verwenden und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.

(30) Nachtragsbericht

Es haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres 2016/17 keine Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

München, 19. Januar 2018

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 2016 bis 30. September 2017 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, 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 2018

KPMG Bayerische Treuhandgesellschaft Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Prof. Dr. Grottel
Wirtschaftsprüfer

Harrieder
Wirtschaftsprüfer

BASISINFORMATIONEN ZU KENNZAHLEN

Bestandsimmobilien	Immobilien des Sachanlagevermögens der Sedlmayr Gruppe (einschließlich Berlin und Leipzig) und der Dinkelacker Gruppe
Dinkelacker Gruppe	Dinkelacker AG sowie deren Tochtergesellschaften (diese sind der Übersicht Anteilsbesitz – Kennziffer 5 – zu entnehmen)
EBITDA	Ergebnis vor Finanzergebnis, Steuern und Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände; 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

