



**SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN KGAA  
MÜNCHEN**

**HALBJAHRESFINANZBERICHT  
KONZERN 2017/18**

---

**FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. OKTOBER 2017 BIS 31. MÄRZ 2018**

# KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

---

## GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Die Grundlagen des Konzerns hinsichtlich Struktur, Strategie und Steuerung haben sich, wie im Geschäftsbericht 2016/17 ausführlich dargestellt, nicht verändert.

## WIRTSCHAFTSBERICHT

### WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Nach einer Delle zum Jahresauftakt befindet sich die deutsche Wirtschaft im Frühjahr 2018 weiter im Expansionsmodus.

Unterstellt, dass weder von den rauer gewordenen handelspolitischen Rahmenbedingungen mit den USA, noch vom Brexit im weiteren Verlauf des Jahres nennenswert dämpfende Impulse ausgehen, wird der Export in den Euroraum sowie in die USA und nach China auch in 2018 weiter deutlich um voraussichtlich gut +5% zulegen. Nach der Bestmarke im Vorjahr wäre dies ein weiterer Anstieg auf ein neues Rekordausfuhrvolumen von rd. 1.340 Mrd. €, dem dann ein um +7% erhöhter Importwert von rd. 1.104 Mrd. € gegenüber stehen könnte.

Einzig die erkennbar knapper werdenden gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten dürften bremsend auf die Konjunkturentwicklung wirken, sodass die Dynamik der Entwicklung der Wirtschaftsleistung im Vergleich zum Vorjahr bei einer weiterhin sehr starken Inlandsnachfrage insgesamt etwas an Schwung verlieren dürfte.

Diese Kapazitätsengpässe zeigen sich zunehmend bereits in der Bauwirtschaft. Nach mittlerweile zehn Jahren einer stetig aufwärts gerichteten Bautätigkeit und hoher Auftragsbestände zogen die Baupreise zuletzt merklich an. Zusammen mit den am langen Ende gestiegenen Zinsen - die im historischen Vergleich allerdings immer noch äußerst günstig sind - wird sich die Wachstumsdynamik in der Bauwirtschaft in 2018 deshalb etwas beruhigen, auch wenn von der Auftragsgeberseite kein sichtbarer Nachfragerückgang zu erwarten ist.

Vor allem der Wohnungsbau bleibt eine treibende Größe, wenngleich die Anzahl der Baugenehmigungen in diesem Segment zuletzt stagnierte. Angesichts der hohen Auftragsbestände und den von der Bundesregierung im Koalitionsvertrag angekündigten Förderleistungen sollten die Investitionen im Wohnbereich im laufenden Kalenderjahr mit +3% sogar etwas stärker zulegen als im Vorjahr.

Auch der gewerbliche Bau dürfte neben den Impulsen durch die Bauprojekte der Deutschen Bahn vor allem von den spürbar gestiegenen Auftragseingängen im gewerblichen Hochbau profitieren, der im Zusammenhang mit der Erneuerung und dem Ausbau des Maschinenparks in der Industrie notwendig wird. Weiter aufwärts gerichtet, wenn auch verhaltener, bleibt zudem die Nachfrage seitens der öffentlichen Auftraggeber, die angesichts der verbesserten Einnahmesituation vieler Kommunen weiterhin in den Ausbau der Infrastruktur investieren können.

## **KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT**

---

Alles in allem sollten die realen Bauinvestitionen in 2018 trotz der zunehmenden Engpässe bei den ausführenden Unternehmen - nach einem Plus von +2,7% im Vorjahr - um weitere +2,1% zulegen und damit einen deutlichen Beitrag zum inländischen Wachstum leisten.

Getragen von einer erneuten Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung stieg die Zahl der Erwerbstätigen in 2017 mit rd. 650.000 Personen nochmals deutlich an. Für die nächsten Monate deuten die Frühindikatoren und eine bei den Arbeitsagenturen hohe Zahl an gemeldeten offenen Stellen auf einen anhaltenden Anstieg der Beschäftigung hin, auch wenn das Wachstumstempo nach vier Jahren der kontinuierlichen Beschleunigung etwas nachlassen dürfte, zumal es für die Betriebe zunehmend schwieriger wird, geeignete Arbeitskräfte zu finden. Dennoch sollte die Zahl der Erwerbstätigen bis zum Jahresende 2018 nochmals um insgesamt 585.000 Personen auf einen neuerlichen Höchstwert von dann rd. 44,9 Millionen Erwerbstätigen zunehmen. Die Arbeitslosenquote ginge damit auf durchschnittlich 5,2% in 2018 zurück.

Unter der Annahme, dass die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Wesentlichen unverändert zum Vorjahr bleiben - was im Hinblick auf die Einführung bzw. Erhöhung von Zöllen auf bestimmte Wirtschaftsgüter und einer noch nicht absehbaren Entwicklung der politischen Gemengelage im Nahen Osten nicht zweifelsfrei vorausgesetzt werden kann - wird das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland in 2018 aufgrund der zuvor erläuterten Entwicklungen und eines weiterhin steigenden privaten Konsums bei einer Inflationsrate in der Bandbreite von +1,4% bis +1,8% um voraussichtlich +2,2% zulegen und damit etwas stärker, als noch im Herbst des Vorjahres von den führenden Wirtschaftsforschungsinstituten prognostiziert.

### **BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **INVESTMENT- UND TRANSAKTIONSMARKT**

Der deutschen Immobilienwirtschaft hilft das gesunde makroökonomische Umfeld, das in Deutschland von einem starken Export, aber ebenfalls auch von einer sehr hohen Inlandsnachfrage getragen wird. Dachte die Branche im letzten Jahr noch darüber nach, ob sich die Nachfrage insbesondere nach Gewerbeimmobilien wieder deutlich beruhigen könnte, schreibt die Realität zum Jahreswechsel auf 2018 mit einem landesweit neuerlichen Höchstwert beim Transaktionsvolumen mit Gewerbeimmobilien von über 58 Mrd. € als zweitbestes, jemals registriertes Ergebnis, ein neues Kapitel.

Relevant für den deutschen Markt blieben in den vergangenen Monaten mit Blick auf Großbritannien der Brexit und dessen Stimulation für die Nachfrage nach Immobilien in Kontinentaleuropa. Hinzu kommt die Zinspolitik der EZB, die weiterhin um den richtigen Zeitpunkt einer Zinswende ringt, der konkret allerdings noch nicht wirklich greifbar scheint und mit dem kurzfristig wohl auch nicht zu rechnen ist.

## KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

---

Nach dem Rekordergebnis des Vorjahres verminderte sich der Geldumsatz der Immobilientransaktionen in München im Jahr 2017 um knapp -7% bzw. um rd. 900 Mio. € auf 12,0 Mrd. €. Der stärkste Umsatzrückgang entfiel dabei auf die deutlich gesunkene Anzahl von Verkäufen großer Bürokomplexe.

Nachdem im Schlussquartal 2017 die großen Eigentümerwechsel bei den Gewerbeimmobilien in München noch fehlten, erreichten die Transaktionen mit Gewerbeimmobilien im 1. Quartal 2018 mit 2,65 Mrd. € einen neuen Höchstwert, der um knapp +70% über dem Vorjahresvolumen lag. Ursächlich für dieses außergewöhnliche Ergebnis waren insgesamt acht Abschlüsse im dreistelligen Millionenbereich, die für rd. 61% des gesamten Transaktionsvolumens standen und mit einem Anteil von über 72% auf Büroobjekte entfielen.

Das große Interesse der unterschiedlichen Käufergruppen am Standort München spiegelt sich dabei auch in der Anlegerstruktur wider, in der sechs verschiedene Investorentypen mit zweistelligen Prozentanteilen zu diesem Ergebnis beitrugen. Nach den deutlichen Renditerückgängen der letzten Jahre stabilisierte sich die Netto-Anfangsrendite für Bürohäuser bei niedrigen rd. 3%, während für innerstädtische Geschäftshäuser in Top-Lage sogar 2,9% akzeptiert wurden. Bei Logistikimmobilien gingen die Renditen binnen Jahresfrist auf rd. 4,5% zurück.

Mit einem erfassten Transaktionsvolumen von insgesamt ca. 1,4 Mrd. €, das zu rd. 80% mit Büroobjekten generiert wurde, zeigte sich der Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt auch im Jahr 2017 weiterhin sehr lebhaft. Bei Spitzenrenditen für Büroimmobilien von im Mittel 3,8% kamen sowohl die Käufer, als auch die Verkäufer mit annähernd 50% aus dem Ausland. Nach dem vermeintlich schwachen Vorjahreswert erhöhte sich das Transaktionsvolumen mit Gewerbeimmobilien in Stuttgart bis Ende März 2018 auf einen neuen Rekordwert von rd. 650 Mio. €.

### **BÜROMIETMARKT**

Mit einem Volumen von knapp 1 Mio. m<sup>2</sup> verfehlte der Bürovermietungsmarkt in München den bisherigen Rekordwert aus dem Jahr 2001, als die so genannte „New Economy“ die Nachfrage bestimmte, im Jahr 2017 nur knapp. Dabei resultierte das Umsatzplus von rd. +28% gegenüber dem Vorjahreswert auch aus einem überproportionalen Anteil der Eigennutzer wie BMW, deren beide Projektentwicklungen „FIZ Future“ und „Zentrum III“ insgesamt rd. 160.000 m<sup>2</sup> zu den Abschlüssen beisteuerten.

Im Zusammenhang mit einer Reihe weiterer großer Abschlüsse über 1.000 m<sup>2</sup>, die überwiegend das Ergebnis von Flächenexpansionen waren, erreichte die Nettoabsorption mit fast 300.000 m<sup>2</sup> den höchsten Wert der vergangenen Jahre. Als Folge des bis zuletzt weiter gestiegenen Flächenumsatzes und eines im Verhältnis dazu relativ geringen Neubauvolumens verringerten sich die Flächenreserven in München bis zum Jahresende auf den niedrigsten Wert der letzten 16 Jahre.

## KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

---

Mit einer Vermietungsleistung von rd. 230.000 m<sup>2</sup> setzte sich die große Nachfrage nach Büroflächen in München bis Ende März 2018 unvermindert fort, auch wenn der Ausnahmewert des Vorjahres um gut 9% verfehlt wurde. Ausschlaggebend für das im Zehnjahresvergleich zweitbeste Resultat ist eine breite Nachfragebasis in allen Marktsegmenten, wenngleich Großabschlüsse über 10.000 m<sup>2</sup> auch zu Beginn des Kalenderjahres 2018 die Vermietungsstatistik positiv beeinflussten. Neben den traditionell wichtigen Verwaltungen von Industrieunternehmen, die knapp 19% der Abschlüsse stellten, zeigten sich insbesondere die öffentliche Verwaltung mit gut 17% und die Unternehmen der Informations- und Kommunikationstechnologien sowie die Banken und Finanzdienstleister, die jeweils rd. 11% beisteuerten, besonders aktiv.

Angesichts der im Vergleich zur Nachfrage weiterhin eher verhaltenen Neubautätigkeit verringerte sich der Leerstand in München bis Ende März 2018 weiter auf deutlich unter 700.000 m<sup>2</sup>. Im gesamten Marktgebiet sank die Leerstandsquote danach auf 3,2%; im Stadtgebiet von München waren es nurmehr 2,2%.

Die insgesamt vermietetfreundliche Angebots- und Nachfragekonstellation führt dabei, wie im Vorjahr, zu weiter steigenden Mieten. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete für Büroflächen in München erhöhte sich zum Ende des 1. Quartals 2018 binnen Jahresfrist um gut +9% auf 17,50 €/m<sup>2</sup> im Monat. Am oberen Ende verteuerten sich die Büromieten nochmals geringfügig und notieren aktuell bei rd. 35,70 €/m<sup>2</sup> im Monat.

Nach dem Umsatzplus von +50% im Vorjahr, das auch durch Anmietungen von Eigennutzern begünstigt war, normalisierte sich in Stuttgart die Nachfrage nach Büroflächen in 2017 wieder auf einen immer noch vergleichsweise hohen Wert von 270.000 m<sup>2</sup>. Bei einem Angebot zum Jahresende 2017 von gerade einmal knapp 165.000 m<sup>2</sup> ging die Leerstandsquote auf dem Bürovermietungsmarkt in Stuttgart weiter auf 2,1% zurück. Insbesondere in den Zentrumslagen verminderten sich die Flächenreserven dabei signifikant.

Im Zusammenhang mit dem erkennbaren Nachfrageüberhang insbesondere nach gut ausgestatteten Flächen in der City stieg die Spitzenmiete für Büroräume in Stuttgart binnen Jahresfrist um +5,7% auf 24,30 €/m<sup>2</sup> im Monat. Im flächengewichteten Durchschnitt verteuerten sich die Büros im gleichen Zeitraum noch um gut +3% auf im Mittel 13,40 €/m<sup>2</sup> im Monat.

Erneut ausgelöst durch Eigennutzer, die großflächig in Stuttgart-Feuerbach und in der City anmieteten, erhöhte sich der Büroflächenumsatz in Stuttgart im 1. Quartal 2018 um knapp +20% auf rd. 90.000 m<sup>2</sup>. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete für Büros stieg bis Ende März 2018 erneut leicht auf im Mittel 13,50 €/m<sup>2</sup> im Monat.

### EINZELHANDELSMARKT

Im Einzelhandel, der sich durch den Internethandel und die fortschreitende digitale Kommunikation der Kunden auch untereinander seit geraumer Zeit in einem Transformationsprozess befindet,

## KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

---

der als größte Veränderung seit der Einführung der Selbstbedienung in den 1950er Jahren angesehen werden darf, verminderte sich die Nachfrage nach Ladenflächen im Kalenderjahr 2017 bundesweit um gut -7%, obwohl der Einzelhandelsumsatz in Deutschland im gleichen Zeitraum um gut +3% zunahm.

Mit steigender Tendenz fokussiert sich die Nachfrage des stationären Handels im neuen Jahr dabei auf Flächen bis 250 m<sup>2</sup>, die in den ersten drei Monaten des Kalenderjahres 2018 für knapp 60% aller Anmietungen standen. Zu den Gewinnern der veränderten Marktbedingungen gehörten dabei Anbieter, die in der Vergangenheit aufgrund des übergroßen Nachfrageüberhangs in den bevorzugten Lagen der Innenstädte nicht zum Zuge kamen. Neben Online-Anbietern, die ihre digitale Präsenz zunehmend auch im stationären Bereich ergänzen, zählen hierzu insbesondere internationale Mode-Labels aus den Niederlanden und den USA.

In München konzentriert sich das Einkaufserlebnis neben den jungen und trendigen Szenelagen und den vergleichsweise wenigen großen Einkaufszentren weiterhin besonders stark auf die A-Lagen in der Altstadt rund um den Marienplatz. Dabei bleibt die Einkaufswelt in der Innenstadt durch zahlreiche Flagship-Stores und international bekannte Marken sowie durch eine Vielzahl von Münchner Traditionsunternehmen geprägt, die zuletzt vermehrt in ihre Läden investierten, um sich gegenüber dem zunehmenden internationalen Wettbewerb und dem digitalen Handel zu behaupten.

Mit einer Reihe von Neuanmietungen vor allem in der Theatinerstraße und der Kaufingerstraße beschränkten sich die Mieterwechsel mit wenigen Ausnahmen auf frei werdende Flächen im Bestand. Die Mietpreise blieben dabei überwiegend auf einem stabilen Niveau und erreichen aktuell für einen kleineren Laden in den bevorzugten Lagen der Fußgängerzone rd. 380 €/m<sup>2</sup> im Monat.

Mit der Eröffnung des Dorotheen-Quartiers im Sommer 2017 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. m<sup>2</sup> an Verkaufsflächen zu Verfügung, von denen sich rd. 58% in der City befinden.

Trotz aller Veränderungen bleibt die Königstraße die beliebteste und am meisten besuchte A-Lage, in der es in den letzten Monaten eine Reihe von Mieterwechseln gab. Während sich hier die Verfügbarkeit an Ladenflächen größer 100 m<sup>2</sup> und in Randlagen durchaus verbesserte, blieb es im Übrigen bei dem deutlichen Nachfrageüberhang nach Geschäften bis 100 m<sup>2</sup>. Die Spitzenmiete für diese kleineren Ladeneinheiten pendelte wenig verändert zum Vorjahr um die 280 €/m<sup>2</sup> im Monat.

## WOHNUNGSMARKT

Bei den Kaufpreisen für Wohnraum scheint der deutschlandweite Anstieg angesichts eines gestiegenen Angebots und einer leicht nachlassenden Nachfragedynamik seinen Zenit überschritten zu haben.

## KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

---

Insgesamt lagen die aufgerufenen Kaufpreise für Wohneigentum nach +8,8% im Vorjahr in 2017 bundesweit nochmals um +7,9% über dem Vergleichswert und verteuerten sich damit auf 2.120 €/m<sup>2</sup>. Die Mietpreise zogen im Vergleich dazu um +4,3% auf durchschnittlich 7,46 €/m<sup>2</sup> im Monat an.

Bei den Kaufpreisen für Wohneigentum in München hielt der Aufwärtstrend auch im 2. Halbjahr 2017 an, obschon auch hier die niedrigsten Preissteigerungen in einem Halbjahr seit 2009 registriert wurden. Auf Jahressicht verteuerten sich Eigentumswohnungen bis zum Jahresende 2017 noch um +4,4% auf nun 6.880 €/m<sup>2</sup> im Median. Während im 1. Halbjahr 2017 die Preise insbesondere im unteren und im höchsten Preissegment angebotsbedingt deutlich anzogen, zeigten diese bis Ende Dezember 2017 kaum noch weitere Preiszuwächse. Überdurchschnittlich verteuerten sich demgegenüber die gefragten Lagen in der Maxvorstadt und in Nymphenburg/Neuhausen, die im Mittel um +6,7% über dem Vorjahreswert lagen, gefolgt von den Lagen im Münchner Westen, die durch ihre Neubauprojekte zunehmend im Interesse der Käufer stehen.

Insgesamt blieb die Zahl der angebotenen Neubauwohnungen im gesamten Stadtgebiet von München nahezu konstant zum Vorjahr. Die Preisentwicklung in diesem Segment entsprach dabei bis zuletzt der allgemeinen Marktpreisentwicklung für Eigentumswohnungen.

Mit einem Plus von +5% erhöhten sich die Angebotsmieten für Neubau- und Bestandswohnungen in München in der zweiten Jahreshälfte 2017 im Vergleich zum Vorjahr auf im Median 18,45 €/m<sup>2</sup> im Monat erneut spürbar, obwohl die Dynamik der Mietpreisentwicklung zwischen Juni und Dezember 2017 angesichts des erreichten Niveaus bereits sichtbar nachließ.

Die durchschnittlichen Wiedervermietungsmieten bewegten sich zu Beginn des Kalenderjahres 2018 in den günstigeren Wohnlagen im Westen der Stadt dabei um die 13,20 €/m<sup>2</sup> im Monat, während die Innenstadtlagen im Schnitt für 18,70 €/m<sup>2</sup> im Monat angeboten wurden. Eine geringere Preiselastizität zeigte sich zudem im gehobenen Marktsegment, in dem die Preise im zweiten Halbjahr vereinzelt nachgaben und im Westen bei 21,40 €/m<sup>2</sup> im Monat begannen und in den bevorzugten Lagen der Altstadt bis über 30 €/m<sup>2</sup> im Monat reichten.

Im Neubausegment zogen die Angebotsmieten bis zum Jahreswechsel 2017 auf 2018 unterdurchschnittlich zum Gesamtmarkt im Mittel um +2,3% auf 19,75 €/m<sup>2</sup> im Monat an. Die teuersten Angebote bewegten sich hier in den innerstädtischen Lagen um die 26,00 €/m<sup>2</sup> im Monat.

Ob es sich bei dem verhaltener ausgefallenen Mietpreisanstieg des zweiten Halbjahres 2017 um eine vorübergehende Konsolidierungsphase handelt, oder ob die Angebotsmieten in München in den nächsten Monaten weiter deutlich steigen werden, wird sich zeigen. Angesichts der unverändert zu geringen Bautätigkeit und den im Vergleich dazu hohen Zuzugszahlen spricht einiges für weiterhin moderat steigende Wohnungsmieten in München.

Durch eine sichtbar schwächere Preisentwicklung bei den Bestandswohnungen im gehobenen Bereich und ein deutlich reduziertes Angebot an Neubauwohnungen, denen darüber hinaus ein erhöhtes Angebot an Wohnungen im unteren Preissegment gegenüberstand, zeigten die Kaufpreise in Stuttgart mit einem Preisanstieg von insgesamt lediglich +0,5% auf 4.070 €/m<sup>2</sup> im Median zum Jahresende 2017 eine Seitwärtsentwicklung.

## KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

---

Bei genauer Betrachtung der Statistik erkennt man jedoch auch in Stuttgart über alle Marktsegmente und Lagen einen Anstieg der Wohnungspreise im Bestand um +5,5% und für Neubauten von +12%.

Ähnlich den Kaufpreisen erhöhten sich die Mieten in Stuttgart innerhalb eines Jahres um +4,7% auf im Median 13,70 €/m<sup>2</sup> im Monat. Für Neubauwohnungen fiel der Mietpreisanstieg mit +3,1% auf 15,55 €/m<sup>2</sup> im Monat im Mittel bereits erkennbar niedriger aus.

### IMMOBILIEN DER SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN KGAA UND IHRER TOCHTERGESELLSCHAFTEN

Die zum Ende des Geschäftsjahres 2016/17 noch in Bau befindlichen Ausbauten der Dachgeschosse in der Frundsbergstraße und der Mauerkircherstraße, jeweils in München, befanden sich wie der Neubau zweier Häuser in der Hauptstätter Straße in Stuttgart zum Ende des 1. Quartals 2018 noch in planmäßiger Ausführung.

Abgeschlossen, und bis auf eine Gewerbeeinheit vermietet, war demgegenüber der Neubau des Wohngebäudes mit 16 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten in der Tannenbergsstraße in Kirchheim/Teck.

Noch in Ausführung befanden sich die Sanierung und der Ausbau des Mittel- und Rückgebäudes mit Wohnungen in der Maistraße in München und die Sanierung des Wohn- und Gaststättengebäudes in der Wagenburgstraße in Stuttgart sowie eine Reihe weiterer Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Bestand, die die Substanz unserer Liegenschaften nachhaltig verbessern.

Die Aufwendungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Bestandsobjekten summierten sich dabei in den ersten sechs Monaten des Berichtsjahres 2017/18 im Konzern auf rd. 4,7 Mio. €. Leerstand und Anzahl der Mieterwechsel bewegten sich zum Halbjahr im Wesentlichen auf Vorjahresniveau.

Im Geschäftsbereich Projektentwicklung erfolgte im 1. Halbjahr 2017/18 die Realisierung des bereits im Vorjahr verbrieften Verkaufs des Projekts an der Braunschweiger Straße in Berlin-Neukölln mit einem Verkaufserlös in Höhe von 9,1 Mio. €. Nach Abzug der Kosten für Einstand und Projektentwicklung errechnet sich hieraus ein Projektergebnis von rd. 6,3 Mio. € vor Ertragsteuern.

### VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE SEDLMAYR KONZERN

Die Konzernberichterstattung der an der Börse München im Handelssegment m:access/Freiverkehr notierten Gesellschaft erfolgt nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches.



## KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

---

Im Wesentlichen durch einen im Zusammenhang mit Projektentwicklung begründeten Anstieg der sonstigen Vermögensgegenstände und einem zum Stichtag erkennbar höheren Bestand an Guthaben bei Kreditinstituten stieg die Bilanzsumme im Konzern Ende März 2018 um rd. 25,2 Mio. € auf 852,5 Mio. €. Dabei ging das Anlagevermögen im Konzern aufgrund im Verhältnis zu den Abschreibungen geringeren Investitionen leicht um rd. 1,2 Mio. € auf 747,7 Mio. € zurück. Bei einem weiteren Anstieg des Eigenkapitals auf 262,7 Mio. € erhöhte sich die Eigenkapitalquote im Konzern bei im Wesentlichen unveränderten Verbindlichkeiten sowie erhöhter Rückstellungen erkennbar auf 30,8% (30.9.: 29,4%).

Die Umsatzerlöse im Konzern erhöhten sich im 1. Halbjahr des Berichtsjahres 2017/18 deutlich um +19,8% auf T€ 59.520. Ursächlich hierfür waren in erster Linie die Realisierung des im Vorjahr verbrieften Verkaufs einer Projektentwicklung in Höhe von 9,1 Mio. € sowie Mieterlösüberhänge des im Vorjahr unterjährig erworbenen Objekts, das direkt an unsere Immobilie in der Neuhauser Straße in München anschließt sowie die Mehrerlöse aus im Vorjahreszeitraum fertiggestellten Neubau- und Ausbaumaßnahmen. Darüber hinaus trugen Mietanpassungen infolge von Neuvermietungen bzw. durch Index und Mietspiegel zum Anstieg der Umsatzerlöse maßgeblich bei.

Das Ergebnis vor Gewinnanteil des persönlich haftenden Gesellschafters und vor Ertragsteuern im Konzern verbesserte sich zum Ende des Halbjahres durch die Vereinnahmung des Projektergebnisses in Höhe von rd. T€ 6.300 bei insgesamt wenig veränderten Aufwendungen und sichtbar niedrigeren Zinsen deutlich um +44,5% auf T€ 27.651.

Nach Abzug des Gewinnanteils des persönlich haftenden Gesellschafters und erhöhter Steuern vom Einkommen und vom Ertrag stieg das Ergebnis nach Steuern im Konzern zum Ende des Berichtszeitraums erkennbar um rd. +43,1% auf T€ 20.632.

## RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

An der Risiko- bzw. Chancenlage und den allgemeinen Rahmenbedingungen im Konzern hat sich gegenüber der Beurteilung, wie im Geschäftsbericht 2016/17 dargestellt und beschrieben, nichts wesentliches verändert.

Dies gilt auch für die finanziellen und nicht finanziellen Leistungsindikatoren in der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA und in der Sedlmayr Gruppe. Diese behalten, wie im Prognosebericht des Geschäftsberichtes 2016/17 beschrieben, für das gesamte Berichtsjahr 2017/18 weiterhin grundsätzlich ihre Gültigkeit.

Für das gesamte Geschäftsjahr 2017/18 bleibt es insoweit bei den im Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2016/17 getroffen Aussagen.

## KONZERNZWISCHENABSCHLUSS BILANZ

### KONZERNBILANZ (HGB) ZUM 31. MÄRZ 2018

	31.3.2018 T€	30.9.2017 T€
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	26	32
Sachanlagen	733.026	734.227
Finanzanlagen	14.671	14.613
	<b>747.723</b>	<b>748.872</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	18.106	19.754
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	73.546	52.688
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	11.509	5.313
	<b>103.161</b>	<b>77.755</b>
Rechnungsabgrenzungsposten	1.598	695
<b>AKTIVA</b>	<b>852.482</b>	<b>827.322</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	17.160	17.160
Kapitaleinlage der persönlich haftenden Gesellschafterin	14.288	14.288
Kapitalrücklage	60.925	60.925
Gewinnrücklagen	81.393	78.278
Konzernbilanzgewinn	62.871	48.649
Anteile anderer Gesellschafter	26.024	23.821
	<b>262.661</b>	<b>243.121</b>
Rückstellungen	51.739	46.637
Verbindlichkeiten	497.211	496.198
Rechnungsabgrenzungsposten	2.697	2.332
Passive latente Steuern	38.174	39.034
<b>PASSIVA</b>	<b>852.482</b>	<b>827.322</b>

## KONZERNZWISCHENABSCHLUSS GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (HGB) FÜR DIE ZEIT VOM 1. OKTOBER 2017 BIS 31. MÄRZ 2018

	T€	Vorjahr T€
Umsatzerlöse	59.520	49.663
Bestandsveränderung	-2.801	-
Sonstige betriebliche Erträge	1.596	460
	<b>58.315</b>	<b>50.123</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-13.095	-12.626
Personalaufwand	-3.518	-3.285
Abschreibungen	-7.850	-7.876
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.281	-1.328
	<b>32.571</b>	<b>25.008</b>
Erträge aus assoziierten Unternehmen und aus Beteiligungen	479	166
Wertpapiererträge / Ausleihungen d. Finanzanlagevermögens	24	26
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	520	231
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-5.943	-6.292
<b>Ergebnis vor phG-Gewinnanteil und Steuern</b>	<b>27.651</b>	<b>19.139</b>
Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	-1.925	-1.800
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-5.094	-2.922
<b>Konzernergebnis nach Steuern</b>	<b>20.632</b>	<b>14.417</b>
Sonstige Steuern	-4	-10
Anderen Gesellschaftern zusehender Gewinn	-3.299	-1.115
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>17.329</b>	<b>13.292</b>

# KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

---

## KONZERNANHANG ZUM ZWISCHENABSCHLUSS

vom 1. Oktober 2017 bis 31. März 2018

### GRUNDLAGEN UND METHODEN IM ZWISCHENABSCHLUSS

Der Konzernabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA (nachfolgend Konzern genannt) wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und den ergänzenden Bestimmungen des Aktiengesetzes aufgestellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Muttergesellschaft des Konzerns ist die Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA, eine Kommanditgesellschaft auf Aktien nach deutschem Recht, mit dem Sitz in München, Deutschland.

Der Zwischenabschluss des Konzerns wird in Euro (€) aufgestellt.

In der verkürzten Darstellung des Konzernabschlusses für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2017/18 wurden die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet wie im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2016/17. Eine detaillierte Beschreibung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ist im Geschäftsbericht 2016/17 veröffentlicht. Dieser ist im Internet unter [www.sedlmayr-kgaa.de](http://www.sedlmayr-kgaa.de) abrufbar.

### ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

#### Anlagevermögen

Das Sachanlagevermögen verminderte sich per Ende März 2018 auf 733,0 Mio. €. Durch die Fertigstellung von Neubauten sowie die Aktivierung von Umbau- und Ausbaumaßnahmen beliefen sich die Investitionen in den Bestand einschließlich der Anlagen im Bau auf insgesamt 6,7 Mio. €, denen zum Halbjahresende planmäßige Abschreibungen von 7,9 Mio. € gegenüberstanden.

#### Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen stieg insgesamt um 25,4 Mio. € auf 103,2 Mio. €. Neben einem stichtagsbezogenen Anstieg des Guthabens bei Kreditinstituten erhöhte sich der Posten Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände überwiegend durch die Zahlung von im Vorjahr erworbener Projekte um 20,8 Mio. € auf insgesamt 73,5 Mio.€, während sich der Posten der zum Verkauf bestimmten Grundstücke durch die Realisierung einer Projektentwicklung entsprechend verminderte.

#### Rückstellungen

Die Rückstellungen im Konzern erhöhten sich zum Ende der Berichtsperiode im Wesentlichen aufgrund erhöhter Steuerrückstellungen und gestiegener sonstiger Rückstellungen um 5,1 Mio. € auf 51,7 Mio. €.

#### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten im Konzern blieben zum Ende des 1. Halbjahres mit 497,2 Mio. € insgesamt nahezu unverändert zum Eröffnungswert.

## KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

---

### Umsatzerlöse

Die ausschließlich im Inland erzielten Umsatzerlöse erhöhten sich zum Ende des Berichtszeitraums (1.10. - 31.3.) durch die Realisierung einer Projektentwicklung deutlich auf T€ 59.520 (Vj. T€ 49.663) und setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	1. Hj. 2018	1. Hj. 2017
Mieten aus Wohnungen	16.879	16.152
Mieten aus Gewerbeobjekten	24.647	23.930
Sonstige Mieterlöse/Erlöse	17.994	9.581
<b>Gesamt</b>	<b>59.520</b>	<b>49.663</b>

Die hierin enthaltenen Umsatzerlöse der Dinkelacker Gruppe belaufen sich auf T€ 9.476 (Vj. T€ 9.102).

### Ergebnis vor phG-Gewinnanteil und Steuern

Das Ergebnis vor Gewinnanteil des persönlich haftenden Gesellschafters verbesserte sich bis Ende März 2018 deutlich um +44,5% auf T€ 27.651 (Vj. T€ 19.139). Hierin enthalten ist ein Ertrag von 6,3 Mio. € aus der Realisierung einer Projektentwicklung.

### Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der ausgewiesene Aufwand für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von T€ 5.094 (Vj. T€ 2.922) beinhaltet latente Steuern von -T€ 860 (Vj. -T€ 436).

## EREIGNISSE NACH DEM HALBJAHRESSTICHTAG

Wesentliche Ereignisse nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode, die sich nicht im Abschluss der Zwischenberichtsperiode (1. Oktober 2017 bis 31. März 2018) widerspiegeln, haben nicht stattgefunden.

Die zur Ausschüttung vorgeschlagene Dividende von € 22,- je dividendenberechtigter Stückaktie zuzüglich eines Bonus von € 15,- je dividendenberechtigter Stückaktie für das Geschäftsjahr 2016/17 kam aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 27. April 2018 am Donnerstag, den 3. Mai 2018 zur Auszahlung. Die Ausschüttung belief sich insgesamt auf € 24.420.000,-.

## SONSTIGE ANGABEN

Der persönlich haftende Gesellschafter Sedlmayr Treuhandgesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in München („STG“) hat gemäß § 29 Abs. 1 und 2 der Satzung der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA („Sedlmayr KGaA“) mit Schreiben vom 14.3.2018 gegenüber der Sedlmayr KGaA die Umwandlung seiner Vermögenseinlage in Aktienkapital zum Ablauf des laufenden

## KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

---

Geschäftsjahres, d.h. zum Ablauf des 30.9.2018, erklärt. Die Umwandlung in 74.293 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien betrifft die Festeinlage in Höhe von insgesamt € 1.931.618 und den Rücklagenanteil und erfolgt gemäß § 29 Abs. 4 Satz 1 und Abs. 5 der Satzung der Gesellschaft unter Nutzung des vorhandenen bedingten Kapitals im Wege der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung um € 1.931.618 auf insgesamt € 19.091.618. Die STG scheidet damit mit Ablauf des laufenden Geschäftsjahres als persönlich haftender Gesellschafter der Sedlmayr KGaA aus.

Der Aufsichtsrat und die Sedlmayr Geschäftsführungsgesellschaft mbH als geschäftsführender persönlich haftender Gesellschafter der Sedlmayr KGaA haben beschlossen, den Aktionären der Gesellschaft vorzuschlagen, die Gesellschaft nach den Vorschriften des Umwandlungsgesetzes von der Rechtsform der Kommanditgesellschaft auf Aktien in die Rechtsform der Aktiengesellschaft mit der Firma Sedlmayr Grund und Immobilien AG umzuwandeln.

Die hierüber zu beschließende außerordentliche Hauptversammlung findet am 19.6.2018 statt. Die Einberufung der außerordentlichen Hauptversammlung wurde im Bundesanzeiger am 11.5.2018 veröffentlicht. Der im Zusammenhang mit dem Formwechsel erstellte Umwandlungsbericht ist auf der Internetseite der Sedlmayr KGaA (<https://www.sedlmayr-kгаа.de/>) unter „Investor Relations“ abrufbar.

München, 12. Juni 2018

Der geschäftsführende persönlich haftende Gesellschafter  
Sedlmayr Geschäftsführungsgesellschaft mbH

Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA  
Marsstraße 46-48, 80335 München  
Telefon (089) 5122 - 0, Telefax (089) 5122 2520  
E-Mail: [investor.relations@sedlmayr-kгаа.de](mailto:investor.relations@sedlmayr-kгаа.de)  
Homepage: [www.sedlmayr-kгаа.de](http://www.sedlmayr-kгаа.de)