



SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN AG
MÜNCHEN

GESCHÄFTSBERICHT 2017/18

GESCHÄFTSBERICHT 2017/18

INHALT	SEITE
Kennzahlen	2
Organe	4
Tagesordnungspunkte der Hauptversammlung	5
Lagebericht/Konzernlagebericht	6
Konzernbilanz	50
Konzerngewinn- und Verlustrechnung	52
Konzernanhang	57
Bestätigungsvermerk Konzern	76
Bericht des Aufsichtsrats	81

JAHRESABSCHLUSS DER SEDLMAYR AG

Bilanz	85
Gewinn- und Verlustrechnung	87
Anlagespiegel	88
Anhang	88
Bestätigungsvermerk	101

SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN AG
MÜNCHEN

KENNZAHLEN – JAHRESÜBERSICHT

KENNZAHLEN FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

	KONZERN			SEDLMAYR AG		
	2017/18	2016/17	2015/16	2017/18	2016/17	2015/16
Umsatz in Mio. €	110,7	113,1	96,1	29,7	30,3	33,8
Sonstige betriebliche Erträge in Mio. €	3,5	3,8	2,2	2,6	1,6	1,5
Abschreibungen und Wertminderungen	-15,8	-15,9	-14,9	-3,4	-3,1	-2,5
Finanzergebnis in Mio. €	-10,6	-11,8	-12,1	-3,1	-4,0	-4,3
EBITDA in Mio. €	75,5	74,0	64,6	45,6	43,6	42,1
Konzern- / Jahresüberschuss in Mio. €	31,8	30,3	25,0	29,6	27,9	26,0
Umsatzrentabilität in %	28,7	26,8	26,0	99,7	92,1	76,9
Ergebnis je Aktie/Anteil in €	47,64	45,37	37,94	–	–	–
FFO in Mio. €	53,6	50,2	41,6	–	–	–
FFO je Aktie/Anteil in €	73,01	68,39	56,67	–	–	–
Instandhaltung in Mio. €	10,7	10,7	9,9	–	–	–
Instandhaltung €/m ²	22,52	22,67	21,30	–	–	–
Vermietungsquote Bestand in %	99,9	99,8	99,9	–	–	–

KENNZAHLEN BILANZ

	KONZERN			SEDLMAYR AG		
	2017/18	2016/17	2015/16	2017/18	2016/17	2015/16
Bilanzsumme in Mio. €	875,2	827,3	737,3	465,3	422,4	365,0
Investitionen in Sachanlagen in Mio. €	15,2	71,2	85,3	2,5	56,7	6,5
Langfristiges Vermögen in Mio. €	749,2	748,9	695,1	373,2	374,3	320,9
Kurzfristiges Vermögen in Mio. €	126,0	78,4	42,2	92,1	48,1	44,1
Vermögensstruktur (langfristiges/kurzfristiges Vermögen) Faktor	5,9	9,6	16,5	4,1	7,8	7,3
Anlageintensität (langfristiges Vermögen/Bilanzsumme) in %	85,6	90,5	94,3	80,2	88,6	87,9
Umlaufintensität (kurzfristiges Vermögen/Bilanzsumme) in %	14,4	9,5	5,7	19,8	11,4	12,1
Eigenkapital in Mio. €* Finanzschulden in Mio. €	251,8	243,1	234,8	192,2	186,8	181,9
Deckung der langfristigen Vermögenswerte (EK + mittel-/langfristige Schulden/langfristiges Vermögen) in %	521,6	483,2	398,5	188,3	156,3	101,8
Eigenkapitalquote in %	82,6	78,5	66,6	82,0	81,3	65,8
Verschuldungsgrad bei Buchwertbetrachtung in %	28,8	29,4	31,9	41,3	44,3	49,9
Verschuldungsgrad bei Marktwertbetrachtung in %	59,6	58,4	54,0	40,5	37,0	27,9
	18,3	18,4	16,7	–	–	–

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

KENNZAHLEN AKTIE

Wertpapierkennnummer	722400
ISIN	DE0007224008

Börse	München m:access/Freiverkehr
	Frankfurt Freiverkehr
	Stuttgart Freiverkehr
	Tradegate

Anzahl Aktien	Stammaktien	734.273
	Namensaktien	20
	Gesamt	734.293

Ausschüttung in €	Dividende	Bonus	Gesamt
2017/18	24,00	15,00	39,00
2016/17	22,00	15,00	37,00
2015/16	20,00	15,00	35,00

ORGANE

AUFSICHTSRAT

Dr. jur. Jobst Kayser-Eichberg, München

Vorsitzender

Dr. jur. Daniela Meier-Meitingner, München

Stellvertretende Vorsitzende

Michaela Gegerle, Hagenheim

Dr. jur. Wolfgang Sedlmayr, München

Bernhard Soltmann, München

Karola Teuber-Derya, Germering

PERSÖNLICH HAFTENDER
GESELLSCHAFTER
MIT VERMÖGENSEINLAGE
(bis 30.9.2018)

Sedlmayr Treuhandgesellschaft
mit beschränkter Haftung

Geschäftsführerin:

Sophie Kraemer

GESCHÄFTSFÜHRENDER
PERSÖNLICH HAFTENDER
GESELLSCHAFTER
(bis 16.10.2018)

Sedlmayr Geschäftsführungsgesellschaft mbH

Geschäftsführer:

Thomas Wagner

Martin Schumacher

VORSTAND
(ab 16.10.2018)

Thomas Wagner

Martin Schumacher

HAUPTVERSAMMLUNG

TAGESORDNUNG DER ORDENTLICHEN HAUPTVERSAMMLUNG DER SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN AG

am Freitag, den 26. April 2019, um 11.00 Uhr im Festsaal des Löwenbräukellers in
80335 München, Nymphenburger Straße 2

- 1.** Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses und des gebilligten Konzernabschlusses sowie des Lageberichts der Gesellschaft und des Konzerns zum 30. September 2018 und des Berichts des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2017/18
- 2.** Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns
- 3.** Beschlussfassung über die Entlastung des geschäftsführenden persönlich haftenden Gesellschafters für das Geschäftsjahr 2017/18
- 4.** Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2017/18
- 5.** Wahl zum Aufsichtsrat
- 6.** Wahl zum Ehrenvorsitzenden des Aufsichtsrats

München, im März 2019

Der Vorstand

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 15. März 2019.

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

STRUKTUR DES KONZERNS

Unter Ausnutzung des am 2. Mai 2003 beschlossenen bedingten Kapitals (2003/I) wurden aufgrund der Bezugserklärung der Sedlmayr Treuhandgesellschaft mbH zum 30. September 2018 74.293 Bezugsaktien ausgegeben und am 27. September 2018 in das Depot der Sedlmayr Treuhandgesellschaft mbH eingebucht. Das Grundkapital beträgt damit € 19.091.618 bzw. 734.293 Aktien. Die Eintragung im Handelsregister der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA (HRB 45405) erfolgte noch zu Zeiten der KGaA am 11. Oktober 2018. Die neuen 74.293 Aktien der Sedlmayr Treuhandgesellschaft mbH sind für das Geschäftsjahr 2018/19 voll gewinnberechtig. Für das abgelaufene Geschäftsjahr erhält der persönlich haftende Gesellschafter letztmalig seinen Gewinnanteil gemäß der Satzung der vormaligen Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA.

Nach Eintragung der Grundkapitalerhöhung auf € 19.091.618 wurde auf der Grundlage der in der außerordentlichen Hauptversammlung am 19. Juni 2018 beschlossenen formwechselnden Umwandlung die Sedlmayr Grund und Immobilien Aktiengesellschaft (Sedlmayr AG), am 16. Oktober 2018 im Handelsregister (HRB 244120) eingetragen. Die Identität der Gesellschaft als Rechtsträger bleibt erhalten. Dementsprechend änderte sich ebenfalls nichts am Gegenstand des Unternehmens, den die Gesellschaft wie bisher fortführt. Die Sedlmayr Treuhandgesellschaft mbH ist nunmehr als Aktionär mit 87,25 % oder 640.693 Aktien am Grundkapital von 734.293 Aktien beteiligt.

Die Sedlmayr AG 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 eine nachhaltig hohe Wohnungsnachfrage erwarten lässt, in erheblichem Umfang vertreten. Elf Bestandsobjekte in Berlin und 23 in Leipzig ergänzen das 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 resultiert aus den seit vielen Jahren verstärkten Akquisitionen in Wohngebäude, die flächenmäßig mittlerweile über 50 % des Immobilienportfolios ausmachen.

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 Großraum von München von Interesse sind.

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

KONZERNSTRATEGIE UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die Zielsetzungen innerhalb 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, die neben ökonomischen auch soziale Gesichtspunkte berücksichtigen. 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 bebauten Grundstücken mit Entwicklungspotenzial. Hierzu gehört in Städten wie Berlin ebenfalls der Erwerb von Häusern, die nach entsprechender Aufwertung wieder im Markt platziert werden können. Ab einem Projektvolumen von 50 Mio. € sind zudem Joint Ventures mit ausgesuchten Partnern möglich.

An den beiden Hauptstandorten München und Stuttgart profitiert der Konzern bei den gewerblich genutzten Flächen von den guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Bayern und Baden-Württemberg, die den Leerstand in beiden Regionen nochmals zurückgehen ließen. Im Bereich Wohnen begünstigt maßgeblich der Zuzug die hohe Nachfrage nach Wohnraum. Darüber hinaus verstärken das hohe und teilweise noch wachsende Niveau an 1-2-Personen-Haushalten sowie ein Geburtenüberschuss in beiden Städten generell die Nachfrage nach Wohnraum.

Aufgrund von Mietüberhängen des im Vorjahr unterjährig erworbenen überwiegend gewerblich genutzten Objekts in der Münchner Innenstadt und durch den Abschluss einer Reihe von Aus- und Umbauten erhöhten sich die Miet- und Pachterlöse im Konzern im Berichtszeitraum erkennbar. Daneben sorgten die Anpassungen bei indexierten Mieten und Mieten nach Mietspiegel für das gestiegene Mietniveau. Die auch im Geschäftsjahr unter Berücksichtigung der markt-

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

spezifischen Gegebenheiten weiter verbesserte Bestandsqualität unserer Objekte sorgte darüber hinaus bei Neu- bzw. Anschlussvermietungen für eine marktkonforme Mietpreisentwicklung.

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 sowie im Bereich der gewerblich genutzten Flächen zum Ende des Geschäftsjahres 2017/18 nahe 100 % lag.

Mit Blick auf das aktuelle Marktumfeld, in dem die Preisvorstellungen der Verkäufer immer irrealer anmuten und Multiplikatoren der Nettojahresmieten von 50 eher die Regel als die Ausnahme sind, erscheint unsere klar definierte Akquisitionsstrategie als wenig aussichtsreich für einen Neuerwerb. Dennoch gelang es uns in den beiden vorangegangenen Geschäftsjahren den Immobilienbestand sowohl wohnungswirtschaftlich als auch gewerblich zu ergänzen.

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

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. 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 2017/18 lag der Verschuldungsgrad auf Basis konservativer Marktwerte der Bestandsimmobilien der Sedlmayr- und der Dinkelacker Gruppe in Höhe von rd. 2,3 Mrd. € bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Darlehen von rd. zehn Jahren und Finanzierungskosten von im Mittel 2,45 % 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 knapp 2,0 % vermindern. Die Restlaufzeiten der Darlehen steigen danach rechnerisch auf durchschnittlich rund vierzehn Jahre.

KONZERNSTEUERUNG

Die Sedlmayr Grund und Immobilien AG 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 unerwarteten negativen Entwicklungen sicherzustellen.

In wöchentlichen 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

Die deutsche Wirtschaft befindet sich zum Ende des Geschäftsjahres 2017/18 trotz einer wahrnehmbaren Beeinträchtigung der multilateralen Handelsordnung im neunten Jahr eines kontinuierlichen Aufschwungs. Auch wenn dieser zuletzt an Dynamik einbüßte und aufgrund wachstumsbedingt rückläufiger Auftragseingänge aus dem Ausland spürbar nachließ, wird die Wirtschaftsleistung in Deutschland in 2018 ungeachtet der bereits im Vorjahr gut ausgelasteten Kapazitäten nochmals erkennbar zulegen.

Eine tragende Säule des Aufschwungs blieb die Binnenwirtschaft, die von einem starken Beschäftigungsaufbau und damit einhergehenden kräftigen Einkommenszuwächsen sowie bis zuletzt von niedrigen Zinsen profitierte. Neben den Einkommenszuwächsen durch den Beschäftigungsaufbau resultierten die spürbaren Lohnsteigerungen zusätzlich aus Änderungen einkommensteuerlicher Sachverhalte. Insgesamt dürften die verfügbaren Einkommen im Inland in 2018 um +3,5% zu-

legen. Allerdings steht den Einkommenszuwächsen seit Mitte des Sommers eine sichtbar höhere Teuerungsrate gegenüber, die in erster Linie importiert ist und sich aus einem Anstieg der Ölnotierungen am Weltmarkt und einer Abwertung des Euro gegenüber dem US-Dollar ergibt. Zudem lagen die Preise mancher Nahrungsmittel aufgrund der außergewöhnlich trockenen und heißen Witterung zuletzt deutlich über dem Vorjahr. Für das gesamte Jahr 2018 zeichnet sich danach bei einer Inflationsrate von knapp +2,0 % ein Anstieg des realen privaten Konsums von +1,5 % ab.

Demgegenüber expandierte der Außenhandel im 1. Halbjahr 2018 insbesondere durch eine im Vergleich zur Vorperiode nicht wesentlich erhöhte Nachfrage aus dem Euroraum und den USA deutlich langsamer. Hinzu kamen bei einigen Fahrzeugherstellern zuletzt Verzögerungen im Zusammenhang mit der Einführung des neuen Prüfverfahrens zur Bestimmung des Kraftstoffverbrauchs und der Emissionen, die zeitweise zu Produktions- und Auslieferungsstopps führten und damit auch die Ausfuhren von Kraftfahrzeugen negativ beeinflussten. Bis zum Jahresende 2018 sollten die Exporte angesichts eines hohen Auftragsbestandes und im Zusammenhang mit Nachholeffekten bei der Kfz-Auslieferung allerdings wieder deutlich zulegen. Für das gesamte Jahr könnten die Ausfuhren damit real um +2,8 % über dem Vorjahreswert liegen.

Nach einem wiederholt schwachen ersten Quartal zogen die Einfuhren zwischen April und September 2018 kräftig an. Maßgeblich hierfür waren vor allem Konsumgütereinfuhren sowie Lieferungen von Investitionsgütern und Vorleistungsgütern für das Verarbeitende Gewerbe. Mit einem Plus von +3,9 % dürften die Importe im laufenden Kalenderjahr 2018 erkennbar stärker steigen als die Ausfuhren. Der Außenbeitrag des realen Bruttoinlandproduktes (BIP) wäre damit negativ.

Hohe Auftragsbestände, die für Baufirmen im Schnitt 4,1 Monate Vollbeschäftigung bedeuten, und weiter zunehmende Auftragseingänge sorgten am Bau im 1. Halbjahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr für einen erneut kräftigen Zuwachs. Insbesondere der Wohnungsbau sowie die Investitionen der öffentlichen Auftraggeber stiegen bis Ende Juni 2018 sichtbar um +2,1 % bzw. +3,7 % an. Dabei erhöhte sich die Anzahl der Baugenehmigungen von Januar bis August 2018 im Geschosswohnungsbau um +7,7 % auf gut 120.000 Wohnungen. Einschließlich der Wohnheime und der Baumaßnahmen im Bestand stieg die Zahl der Baugenehmigungen unter Berücksichtigung der Ein- und Zweifamilienhäuser im gleichen Zeitraum insgesamt um +1,9 % auf rd. 234.400 neue Wohnungen. Nachdem die Baupreise bis vor zwei Jahren noch der allgemeinen Preisentwicklung folgten, zogen diese bei Wohngebäuden binnen Jahresfrist bis Ende Mai um +4,1 % an. Angesichts der unverändert günstigen Arbeitsmarktlage und weiterhin niedriger Zinsen für Immobiliendarlehen wird die Nachfrage nach Wohngebäuden, insbesondere in den Zuzugsregionen, in den nächsten Jahren hoch bleiben. Für 2018 wird ein preisbereinigtes Umsatzplus von +3,4 % im Wohnbausegment prognostiziert.

Die öffentlichen Bauinvestitionen, die sowohl aus der günstigen Finanzlage der öffentlichen Auftraggeber resultieren, als auch aus Mitteln des Kommunalinvestitionsförderungsfonds und des Investitionspakts aus dem Jahr 2016, der u. a. für den Ausbau der kommunalen Infrastruktur und für die Sanierung von Schulgebäuden bereitgestellt wurde, befördern die gute Auftragslage am Bau. Die realen Bauinvestitionen in diesem Segment könnten damit im laufenden Jahr um +5,6% zunehmen.

Demgegenüber dürften die gewerblichen Bauinvestitionen sowohl im Hoch- als auch im Tiefbau mit einem Plus von +0,7% in 2018 lediglich moderat steigen. Allerdings deutet eine deutliche Zunahme der Auftragseingänge seit dem Frühsommer, insbesondere für Büro- und Verwaltungsgebäude sowie für Logistikobjekte, für die beiden nächsten Jahre ein markant höheres Bauvolumen im gewerblichen Segment an.

Zusammengefasst sollten die realen Bauinvestitionen über alle Segmente bis zum Ende des Jahres 2018 nochmals um +2,9% ansteigen.

Auch wenn die deutsche Wirtschaft von einem starken privaten und öffentlichen Konsum im Inland getragen wird, bremst Ende September 2018 ein gedämpftes globales Umfeld die Erwartungen der Unternehmen und damit auch die Investitionstätigkeit in Deutschland. Zudem machen sich auch im Inland die zuletzt stärker anziehenden Verbraucherpreise bemerkbar. Nach einer verhaltenen Entwicklung der deutschen Wirtschaft im 3. Quartal 2018 revidierten die Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrer Gemeinschaftsdiagnose den Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland in 2018 daher zuletzt auf +1,7%, nachdem sie im Herbst des Vorjahres noch +2% erwarteten.

Ungeachtet dessen nahm die Erwerbstätigkeit in der ersten Jahreshälfte 2018 weiter kräftig zu. Ende Juni gingen danach rund 600.000 Personen mehr als im Vorjahr einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nach. Dabei ergab sich die Zunahme der Berufstätigen überwiegend aus einem Anstieg des Erwerbspersonenpotenzials, das in der ersten Jahreshälfte 2018 erstmals zu über 50% von Arbeitskräften mit ausländischer Staatsbürgerschaft besetzt wurde. Neben Personen aus den Staaten der EU-Osterweiterung, beschleunigte sich der Beschäftigungsaufbau insbesondere unter den Personen aus nichteuropäischen Asylherkunftsländern merklich. Angesichts einer wenig veränderten großen Zahl an offenen Stellen sollten die zusätzlich geschaffenen Arbeitsplätze auch im Jahresdurchschnitt bei knapp 600.000 liegen, auch wenn die gestiegenen Vakanzenzeiten nicht besetzter Stellen vermehrt darauf hindeuten, dass die hohe Nachfrage angebotsseitig qualitativ zunehmend schwieriger bedient werden kann.

Danach würde die Zahl der Beschäftigten bis zum Jahresende 2018 auf einen neuen Höchstwert von rd. 44,7 Millionen anwachsen. Mit einem weiteren Rückgang der Zahl an registrierten Arbeitssuchenden in 2018 um voraussichtlich knapp 200.000 auf dann 2,3 Millionen Arbeitslose, würde die Arbeitslosenquote in Deutschland bis zum Jahresende deutlich auf durchschnittlich 5,2% zurückgehen.

BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

DER IMMOBILIENMARKT

Eine starke Wirtschaft und die historisch gute Lage am Arbeitsmarkt bilden ungeachtet der nachlassenden Dynamik des weltweiten Wirtschaftswachstums auch im Jahr 2018 die Basis für die viel zitierte „Flucht ins Betongold“. Seit 2009 hält der aktuelle Zyklus des Immobilien-Booms bereits an, der durch die weiterhin mit rd. 2% äußerst günstigen langfristigen Zinsen für Baukredite – die voraussichtlich auch mittelfristig sehr attraktiv bleiben werden – und einem offensichtlichen Mangel an Anlagealternativen befördert wird.

Erstmals könnten die Immobilientransaktionen in Deutschland im Kalenderjahr 2018 dabei die Umsatzmarke von einer Viertel Billion Euro übersteigen und damit nochmals um +5% über dem Vorjahreswert liegen. Getragen wird dieser neuerliche Höchstwert von der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien, die bundesweit gut 70% zum Transaktionsvolumen im bisherigen Verlauf des Jahres beisteuerten. Dass vor allem die Metropolregionen, in denen sich die Preise im Zehnjahresvergleich mancherorts mehr als verdoppelten, ein begehrtes Anlageziel vieler Kapitalanleger bleiben, liegt in der Erwartung, dass dort das Bevölkerungswachstum weiterhin das Angebot an verfügbarem Wohnraum deutlich übersteigen wird. Zudem mangelt es in den Zentren schlicht an Grundstücken, so dass es hier, auch bei einer erhöhten Fertigstellung von Neubauten, mittelfristig zu keinem Angebotsüberhang und insofern auch zu keiner flächendeckend großen Korrektur der Kaufpreise von mindestens 20% bei Immobilien in den Metropolregionen kommen wird, wie dies einzelne Volkswirte in Abständen immer wieder thematisieren.

Nachdem sowohl die Mieten als auch die Kaufpreise in den bevorzugt nachgefragten Regionen Deutschlands in den letzten Jahren flächendeckend sehr stark angestiegen waren, zeigte sich die Entwicklung im 1. Halbjahr 2018 hier etwas differenzierter. Denn auch wenn die Wohnungsmieten deutschlandweit insgesamt um etwa +5% und die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um mehr als +8% zulegten, geschah dies überwiegend an den Stadträndern bzw. vor den Stadttoren, in denen Mieten und Kaufpreise deutlich stärker stiegen, während sie vor allem bei Erstbezügen in den Stadtzentren eher stagnierten.

INVESTMENT- UND TRANSAKTIONSMARKT

Befördert von einer weiterhin expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) und des unverändert hohen Anlagedrucks, investierten mehrheitlich Kapitalanleger aus dem Inland in den ersten neun Monaten des Jahres mit gut 42,8 Mrd. € rd. +8% mehr in gewerblich genutzte Immobilien als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Der deutsche Immobilienmarkt gilt dabei für viele in Zeiten zunehmender geopolitischer Unsicherheiten unverändert als bevorzugter Standort.

Gefragt waren erneut Objekte in den sieben großen Investmentstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart (Top-7), die bis Ende September 2018 gut 60 % des Transaktionsvolumens generierten. Von den insgesamt registrierten 67 Einzeltransaktionen im dreistelligen Millionenbereich entfielen dabei über 90 % auf Adressen in den Top-7-Standorten.

Aufgrund eines allgemein herrschenden Liquiditätsüberhangs in Kombination mit einer limitierten Verfügbarkeit von Büroobjekten in Toplagen der bevorzugten Standorte, rückten bei den Investoren zuletzt auch managementintensivere Anlageobjekte in den Fokus, bei denen angesichts der nochmals leicht nachlassenden Renditen offensichtlich vermehrt auf Mietwachstum und Wertsteigerungen nach Mieterwechseln gesetzt wird, um die definierten Ziele zu erreichen. Am gefragtesten blieben mit knapp 44 % und einem Umsatz von gut 18,7 Mrd. € Büroimmobilien, obwohl hier über alle Standorte hinweg die Spitzenanfangsrenditen binnen Jahresfrist nochmals um rd. 25 Basispunkte auf 3,15 % im Mittel nachgaben. Mit 8,9 Mrd. € steuerten Einzelhandelsobjekte, wenig verändert zum Vorjahr, knapp 21 % zum bundesweiten Transaktionsvolumen mit Gewerbeimmobilien bei.

Durch eine Vielzahl großvolumiger Einzelabschlüsse im dreistelligen Millionenbereich fanden in München bis Ende September 2018 noch einmal um gut +21 % mehr Eigentümerwechsel gegenüber dem Vorjahr statt. Bei einem Umsatzvolumen von insgesamt 4,9 Mrd. € standen mit einem Anteil von gut 59 % mit Abstand Büroimmobilien weit vorne auf der Einkaufsliste der Investoren, die zu rd. 38 % – und damit erkennbar häufiger als in den beiden Vorjahren – aus dem Ausland kamen.

Zu den wichtigsten Abschlüssen gehörten der Verkauf des Correo Quartiers am Münchner Hauptbahnhof zwischen Bayerstraße, Paul-Heyse-Straße und Schwanthalerstraße für 280 Mio. € an die Credit Suisse sowie das East Side Office in der St.-Martin-Straße, das von der Blackstone-Tochter OfficeFirst für 235 Mio. € übernommen wurde und der voraussichtlich im Sommer 2019 fertiggestellte Bürokomplex ATLAS an der Rosenheimer Straße, den sich die Allianz für 190 Mio. € sicherte.

Wenn auch mit einem beinahe halbierten Transaktionsvolumen, verteidigten Hotels als gefragte Assetklasse den zweiten Platz, während sich die Verkäufe von Einzelhandelsobjekten – auch mangels Verfügbarkeit – auf rd. 0,4 Mrd. € verringerten.

Zu den Investoren gehörten – wie im Vorjahr – sehr viele verschiedene Käufergruppen. Unverändert aktiv zeigten sich Spezialfonds, die knapp 17 % der Immobilieninvestments in München tätigten, gefolgt von Pensionskassen und Vermögensverwaltern, die jeweils für gut jede zehnte Transaktion standen. Projektentwickler, Banken, Offene Fonds und Versicherungen investierten ihrerseits jeweils noch zwischen gut 7 % und 9 %.

Auch wenn in allen Lagen des Marktgebietes das absolute Umsatzvolumen über dem Vorjahreswert lag, blieben Nebenlagen mit einem Anteil von rd. 39 % weit vor dem Bereich City und Cityrand, die aufgrund eines nicht nachfrageadäquaten Angebots auf knapp 15 % bzw. 26 % kamen.

Das starke Interesse an Gewerbeimmobilien in München führte bis zum Ende des 3. Quartals 2018 zu einem weiteren Abschmelzen der vergleichsweise bereits niedrigen Netto-Spitzenrendite für Büroobjekte auf nurmehr 2,9 %. Sie liegt damit gleichauf zu den innerstädtischen Geschäftshäusern, deren Rendite am oberen Ende binnen eines Jahres ebenfalls auf einen Durchschnittswert von 2,9 % nachgab und im Einzelfall sicherlich auch noch darunter lag.

Für das Schlussquartal 2018 zeichnet sich eine anhaltend lebhaftere Nachfrage ab. Vor diesem Hintergrund scheint erneut ein Transaktionsvolumen über 6 Mrd. € möglich. Ob dabei sogar das Allzeithoch aus dem Jahr 2007 übertroffen werden kann, bleibt abzuwarten und hängt in erster Linie am Abschluss einzelner in Vorbereitung befindlicher großer Transaktionen ab.

Mit einem Transaktionsvolumen von gut 1,5 Mrd. € übertraf der Stuttgarter Investmentmarkt nach neun Monaten nicht nur das Vorjahresergebnis um +39 %, sondern sogar den Jahreswert 2017 um rd. +10 %. Gleichfalls getragen von großvolumigen Abschlüssen im dreistelligen Millionenbereich blieben Büroobjekte mit einem Umsatzanteil von knapp 51 % die begehrteste Anlageklasse. Auf den Plätzen folgten Einzelhandelsobjekte, die mit einem Anteil von gut 21 % sichtlich von der Kaufhof/Karstadt-Fusion profitierten sowie Logistikobjekte, die weitere 8 % zum Umsatz beisteuerten.

Nachdem Versicherungen im Vorjahr noch als größte Käufergruppe unterwegs waren, investierten vor allem Equity/Real Estate Funds sowie Offene- und Spezialfonds mit beinahe 50 % die meisten Mittel in Stuttgart. Wie im Vorjahr kamen dabei rd. 50 % der Käufer aus dem Ausland. Im Zusammenhang mit dem Nachfrageüberhang sank auch in Stuttgart die Netto-Spitzenrendite für Büroimmobilien im Jahresverlauf auf einen neuerlichen Tiefstand von 3,3 %. Angesichts eines erwarteten starken 4. Quartals 2018 erscheint ein Transaktionsvolumen von 2 Mrd. € mit Gewerbeimmobilien in Stuttgart durchaus möglich.

BÜROMIETMARKT

Die aktuelle Gemengelage aus einer sehr robusten Binnennachfrage und einer zunehmend belasteten Entwicklung der Außenwirtschaft mit uneinheitlichen Erwartungen in den Unternehmen hinsichtlich deren weiteren Entwicklung, führte bei den Anmietungen neuer Büroräume in Deutschland bis zum Ende des Geschäftsjahres 2017/18 noch zu keiner wahrnehmbaren Zurückhaltung.

Bei bevorstehenden Umzügen legen Unternehmen allerdings verstärkt Wert auf das Umfeld, die Ausstattung sowie auf attraktive Gemeinschaftsflächen, die bei einem Wettbewerb um die besten Köpfe immer wichtiger werden. Vor allem die Betreiber von Coworking & Co., die im bisherigen Verlauf des Jahres mit rd. 170.000 m² ca. 6% der Büroflächen in den Top-7-Standorten neu anmieteten und damit zwischenzeitlich an über 450 Standorten mit einer Gesamtfläche von rd. 650.000 m² vertreten sind, legen großen Wert auf die genannten Ausstattungsmerkmale.

Obschon aufgrund der Büroflächenknappheit insbesondere in den zentralen Lagen nicht jeder Umzugswillige eine geeignete Fläche fand, lag der kumulierte Flächenumsatz in den Top-7-Standorten in Deutschland zum Ende des 3. Quartals 2018 mit gut 2,86 Mio. m² lediglich um -2,7% unter der letztjährigen Bestmarke. Bemerkenswert daran ist, dass der hohe Flächenumsatz auf einer breiten Nachfragebasis fußt und zu 70% aus kleineren bzw. mittelgroßen Vertragsabschlüssen bis max. 5.000 m² resultierte, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres vor allem Großabschlüsse über 10.000 m² die Vermietungsstatistik positiv unterstützten.

Bei einem gegenüber dem Vorjahr um +10% gestiegenen Fertigstellungsvolumen an neuen Büroflächen, die jedoch bis auf 14% bereits vorvermietet waren, verminderte sich der Leerstand in den Top-7-Standorten bis Ende September 2018 erneut deutlich um gut 0,8 Mio. m² auf rd. 3,65 Mio. m². Dies entspricht einer Leerstandsquote an den bevorzugten Standorten von 3,9%. Als Reaktion auf das knapper werdende Angebot zogen die Mietpreise auch in den Nebenlagen an. In der Spitze verteuerten sich die Büromieten in den Top 7 binnen Jahresfrist – bei einer Preisspanne von 23 €/m² im Monat in Köln bis 39 €/m² im Monat in Frankfurt – um +5,5%.

Bei einem weiteren Rückgang der Leerstände bis zum Jahresende 2018 spricht aus heutiger Sicht vieles für einen erneut sehr hohen Flächenumsatz, der wie im Vorjahr die 4-Mio.-m²-Marke erkennbar überschreiten könnte. Angesichts eines bis zum Jahresende tendenziell nur leicht zunehmenden Angebots an neuen Büroflächen dürften die Mieten auch im 4. Quartal 2018 insgesamt weiter steigen.

Mit einem neuerlichen Höchstwert von etwas über 690.000 m² übertraf die Vermietungsleistung für Büroflächen in München den bereits sehr hohen Vorjahreswert in den ersten drei Quartalen 2018 um gut +15%. Lediglich zu Zeiten, als die sogenannte „New Economy“ zu Beginn des Jahrtausends die Nachfrage bestimmte, wurden ähnlich hohe Anmietungen getätigt. Während diese heute allerdings auf realen wirtschaftlichen Entwicklungen der Unternehmen mit entsprechendem Expansionsbedarf beruhen, erfolgte die Anmietung seinerzeit auf Vorrat und in Erwartung einer künftigen Expansion.

Neben einer Vielzahl kleinerer Anmietungen entfiel rd. ein Viertel des Flächenumsatzes in München auf eine Reihe von Großabschlüssen über 10.000 m². Zu den großen Anmietungen gehörte

dabei der Mietvertrag der Werbeagentur Serviceplan, die im Büroprojekt „iCampus“ im Werksviertel gut 38.000 m² anmietete. Weitere 23.000 m² sicherte sich die Stadtverwaltung München für zusätzliche Aufgaben, knapp 17.000 m² die Deutsche Postbank.

Auf der Nachfrageseite blieb es insgesamt bei dem seit Jahren homogenen Branchenmix. Mit knapp 18 % aller Anmietungen führen die in München traditionell stark vertretenen Verwaltungen von Industrieunternehmen die Abschlussstatistik an, gefolgt von den Unternehmen der Informations- und Telekommunikationstechnologien, die mit fast 15 % aller Neuanmietungen beteiligt waren. Zu den fünf größten Branchen auf der Anmietungsseite gehörten noch die öffentlichen Verwaltungen mit gut 12 % sowie die Bereiche Medien und Werbung und die Beratungsgesellschaften, die für jeweils gut 9 % der Abschlüsse standen.

Nach einer relativ zurückhaltenden Neubautätigkeit im Vorjahr verdoppelte sich der Bau von Bürogebäuden bis Ende September 2018 auf rd. 1,23 Mio. m², wobei hiervon bereits über die Hälfte vorvermietet sind. Angesichts der großen Nachfrage und des Umstandes, dass ein Großteil der noch frei verfügbaren Neubauf Flächen erst ab 2020 zur Verfügung stehen wird, sollten auch diese relativ schnell vom Markt absorbiert werden. So verwundert es nicht, dass sich der Leerstand zum Ende des Berichtszeitraums auf den niedrigsten Stand seit der Jahrtausendwende reduzierte und vor allem innenstadtnahe moderne Büroflächen im Verlauf des Jahres bei mittelgroßen Anmietungen zur Mangelware wurden. Im gesamten Marktgebiet verminderten sich die Flächenreserven danach auf 2,6 %, im Stadtgebiet von München wird mit nur noch 1,8 % ein neuer Tiefststand erreicht.

Aufgrund der zunehmend vermietetfreundlichen Marktlage und eines vor allem in den innerstädtischen Lagen unzureichenden Angebots, zogen die Mietpreise für Büroflächen in München bis Ende September 2018 insgesamt spürbar an. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete für Büroflächen lag mit rd. 18,80 €/m² im Monat um +12,6 % über dem Wert des Vorjahres. Dabei verteuerten sich die Büromieten innerhalb der Stadtgrenzen im Schnitt um rd. +6,6 % auf 20,25 €/m² im Monat, während der Mittelwert im Umland wenig verändert zum Vorjahr mit einem Plus von 1,5 % bei 11,27 €/m² im Monat stagnierte. Im hochpreisigen Segment stiegen die Angebotsmieten für moderne Flächen hingegen um gut +4 % auf 37 €/m² im Monat.

Angesichts der breiten Nachfrage und vorhandener großer und mittlerer Mietgesuche, wird die Vermietungsleistung im 4. Quartal 2018 auf einem vergleichbaren Niveau zu den Vormonaten erwartet. Daher spricht vieles dafür, dass der Flächenumsatz im gesamten Jahr 2018 mit gut 900.000 m² sehr nahe an den hohen Vorjahreswert heranreichen könnte. Als limitierender Faktor dürfte sich an einigen innerstädtischen Standorten einzig die ausgeprägte Angebotsknappheit an zeitgemäß ausgestatteten Büroflächen auswirken. Vor diesem Hintergrund sollten die Büromieten, bei einem erneut leichten Rückgang der frei verfügbaren Flächen, bis zum Jahreswechsel 2018 auf 2019 wahrnehmbar anziehen.

Die Anmietungsaktivitäten auf dem Stuttgarter Bürovermietungsmarkt gingen aufgrund fehlender Großabschlüsse und eines umsatzstarken dritten Quartals im Vorjahr in den ersten neun Monaten des Jahres um fast ein Viertel auf rd. 165.000 m² zurück.

Mit einem Anmietungsanteil von rd. 47 % zeigten sich Industrieunternehmen aus dem Verarbeitenden Gewerbe, die vor allem als Eigennutzer Abschlüsse tätigten, besonders aktiv. Beratungsunternehmen sowie die Öffentliche Hand und die Verwaltungen von Industrieunternehmen, die noch jeweils für jede siebte bzw. zehnte Anmietung standen, folgten auf den Plätzen. Bevorzugt nachgefragt wurden Büros in den Flächensegmenten kleiner 1.000 m², die überwiegend in der Stuttgarter Innenstadt angemietet wurden. Neben den fehlenden Großverträgen, verhinderte allerdings auch das begrenzte Angebot an Flächen eine größere Vermietungsleistung. Als Folge der ausbleibenden Angebotsausweitung ging der Leerstand in Stuttgart trotz der rückläufigen Vermietungsleistung bis Ende September 2018 auf nurmehr 2,5 % zurück.

Im Zusammenhang mit dem knappen Flächenangebot im Marktgebiet von Stuttgart stieg die flächengewichtete Durchschnittsmiete für Büros zum Ende des Berichtsjahres 2017/18 binnen Jahresfrist um +3 % auf 13,80 €/m² im Monat. Im Bereich der Innenstadt verteuerten sich die Mieten bei den gut ausgestatteten Flächen im gleichen Zeitraum erkennbar um +6,8 % auf 23,50 €/m² im Monat.

Angesichts des aktuell geringen Angebots an verfügbaren Büroflächen und des fehlenden Vorlaufs bis Ende September wird die Vermietungsleistung im gesamten Jahr 2018 mit voraussichtlich 250.000 m² deutlich unter dem langjährigen Mittelwert liegen. Auch die bis zum Ende des Kalenderjahres 2018 auf den Markt kommenden Neubaupläche von knapp 57.000 m² werden das Angebot nicht merklich erhöhen, sind doch lediglich noch ca. 9.300 m² hiervon unvermietet. Damit dürften die Mietpreise bei einem insgesamt wenig veränderten Leerstand in den letzten drei Monaten des Jahres weiter moderat anziehen.

EINZELHANDELSMARKT

Die aktuelle Geschäftslage und die Erwartungen der Einzelhändler schätzt deren Handelsverband zu Beginn des 4. Quartals 2018 weiterhin sehr positiv ein. Nachdem der Einzelhandelsumsatz in Deutschland bereits im Vorjahr die 500-Mrd.-€-Schwelle sichtbar überschritten hatte, sollen in 2018 nochmals gut +2 % hinzukommen, wovon auf den Online-Handel ein leicht erhöhter Umsatzanteil von 10,1 % entfällt.

Trotz dieser insgesamt sehr positiven Entwicklung steht der Einzelhandel nicht nur in Deutschland seit der zunehmenden Bedeutung des E-Commerce unter Beobachtung. Viele Marktteilnehmer hinterfragen ihr Geschäftsmodell sowie die Mechanismen und Gepflogenheiten des Marktes

im Hinblick darauf, ob der stationäre Handel – wie er heute aufgestellt ist – langfristig gegen den Online-Handel bestehen kann. Neue Konzepte, bei denen die Präsentation und Erlebbarkeit der Waren z. B. durch Pop-up-Stores oder durch Flagship-Stores im Vordergrund stehen, um den Kunden stärker an die Marke zu binden, zählen zu diesen Veränderungen. Allgemeingültig für alle Branchen und Standorte sind diese Anpassungsprozesse allerdings nicht. Welche Konzepte und Strukturen sich in den nächsten Jahren bewähren werden, ist insofern noch nicht entschieden. Gesichert hingegen erscheint, dass es zu weiteren Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft kommen wird, mit denen sich auch Vermieter von Ladenflächen auseinandersetzen müssen.

Vor allem abseits der Shoppingmetropolen veränderten sich die Anforderungen der Händler an einen Laden in den letzten Monaten bereits zusehends. Flächen werden verkleinert und Anschlussvermietungen dauern länger, weil Retailer genauer und auf einer größeren Informationsbasis prüfen, ob der Standort für sie nachhaltig geeignet ist.

Sichtbar besser entwickelte sich demgegenüber die Vermietung in den A- und B-Städten. Nach einem anmietungsstarken 3. Quartal 2018 erhöhte sich der kumulierte Flächenumsatz Ende September 2018 dort um rd. +5 % gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres. Damit ziehen auch in Zeiten struktureller Veränderungen bevorzugte Einzelhandelsstandorte weiterhin nationale wie internationale Retailer an, die mit neuen Marken und Ideen vor allem in innerstädtischen Lagen neue Läden anmieteten.

Auch wenn die Textiler mit gut jedem vierten Vertragsabschluss immer noch zu den Hauptabnehmern von Ladenflächen zählen, verringerte sich der Abstand zu den nachfolgenden Marktteilnehmern zusehends. Schon seit Längerem erhöhen insbesondere die Gastronomie/Food- und die Gesundheit/Beauty-Branche, die in den ersten neun Monaten auf einen Anmietungsanteil von 20 % bzw. 15 % kamen, die Nachfrage nach Flächen in den bevorzugten Lagen der deutschen Innenstädte und verändern so den Angebotsmix in den Einkaufsquartieren.

Nachdem bereits im Vorjahreszeitraum der Anteil an Anmietungen größerer Ladenlokale über 500 m² erkennbar auf ca. 57 % zurückgegangen war, verringerte sich dieser bis Ende September 2018 nochmals deutlich auf rd. 27 %. Gefragt waren kleinere Einheiten bis 500 m², wobei die Flächenkategorien bis 100 m² bzw. von 100 m² bis 250 m² die Abschlussstatistik mit einem Anteil von 25 % bzw. 28 % anführten.

Während sich in den Einkaufsmetropolen das Niveau der Ladenmieten kaum veränderte, gab es in den weniger bevorzugten Standorten im Laufe des Jahres um rd. -3 % nach. Es zeigt sich, dass insbesondere Filialisten ihre Expansionspläne nicht länger um jeden Preis vorantreiben und mancherorts ihre Präsenz angesichts der veränderten Gegebenheiten sogar in Frage stellen.

Mit einem Einzelhandelsumsatz von 3,3 Mrd. €, der mit einer Verkaufsfläche von knapp 500.000 m² realisiert wurde, blieb die Münchner Innenstadt auch in 2017 der leistungsstärkste Einzelhandelsstandort in Deutschland. Trotz der Dominanz internationaler Modeketten behaupteten sich die Münchner Traditionshäuser – u. a. Tretter, Hirmer, Dallmayr, Ludwig Beck, Konen und Lodenfrey – neben weiteren lokalen Anbietern sehr gut und bereichern damit das besondere Einkaufsflair in der Münchner Innenstadt, die neben einer hohen Kaufkraft der Bevölkerung zusätzlich von jährlich 15 Millionen Übernachtungsgästen profitiert.

Nach der erfolgreichen Testphase bis Oktober 2018 wird die Sendlinger Straße in Zukunft dauerhaft die Fußgängerzone ergänzen. Durch bauliche Umgestaltungen soll dort der Fußgängerbereich in den nächsten Jahren attraktiver und die Aufenthaltsqualität damit deutlich verbessert werden. Ergänzt um die geplante Quartiersentwicklung rund um den Sattlerplatz dürfte sich das Kaufangebot bis hinauf zum Sendlinger Tor in den nächsten Jahren weiter sichtbar verändern.

Trotz des unverändert begrenzten Angebots an freiwerdenden Flächen sicherten sich auch im Geschäftsjahr 2017/18 eine Reihe neuer Anbieter einen Standort in der Münchner Innenstadt. Mit dem französischen Modelabel Maje Paris und dem Luxusanbieter Dior fanden zwei renommierte internationale Händler geeignete Flächen in der City. Neben weiteren Mieterwechseln in der Neuhäuser Straße und der Kaufingerstraße platzierte sich Adidas mit einem Pop-up-Store für seine neue Kollektion in der Fußgängerzone und der Hamburger Schuhanbieter Görtz eröffnete in der Kaufingerstraße im Mai 2018 auf ca. 2.500 m² einen Mega Store und löste damit das dort langjährig ansässige Modelabel Zara als Mieter ab.

Kaum verändert zum Vorjahr beliefen sich die Ladenmieten in den bevorzugten Lauflagen der Münchner City für kleinere Einheiten auf gut 370 €/m² im Monat.

Die Stuttgarter Einzelhandelslandschaft, in der mehrere Großprojekte der letzten Jahre neue Akzente setzten und das Flächenangebot auf insgesamt gut 1 Mio. m² deutlich ausweiteten, hat sich im Lauf des Jahres 2018 weiter verändert.

Hierzu zählen in der Innenstadt u. a. das neu eröffnete Dorotheen-Quartier, das im Premiumsegment angesiedelt ist und damit auch die Nebenstraßen im Umfeld aufwertet, sowie die Wiedereröffnung des umgebauten ehemaligen Karstadts in der Königstraße mit dem Ankermieter Primark, der dort seit dem Jahreswechsel 2017/2018 das Angebot ergänzt. Die konstant hohe Kundenfrequenz in der Königstraße veranlasste zudem den Online-Möbelshop Home 24 seinen Showroom aus einer Nebenlage in die A-Lage zu verlegen. Darüber hinaus profitierten eine Reihe kleinerer Einzelhändler von der Verfügbarkeit größerer Läden.

Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Ladengeschäften in Stuttgarts besten Lagen blieb das Mietniveau an den meisten Standorten konstant. Für den idealtypischen 100-m²-Laden in der Königstraße werden Ende September 2018 daher nach wie vor rd. 280 €/m² im Monat aufgerufen.

WOHNUNGSMARKT

Der Kauf von überwiegend wohnungswirtschaftlich genutzten Immobilien, deren Geldumsatz sich dabei seit 2009 verdoppelte, dominierte auch im bisherigen Verlauf des Jahres 2018 deutschlandweit das Transaktionsgeschehen.

Bemerkenswert erscheint in diesem Marktsegment einzig die Tendenz rückläufiger Transaktionen mit Bauland für Wohngebäude. Wurden in den 1990er-Jahren jährlich im Schnitt 180.000 Grundstücke verkauft und zu Beginn des Jahrtausends immerhin noch 140.000, pendelten die Verkäufe in den beiden letzten Berichtsperioden um die Marke von 100.000 Eigentümerwechseln. Angesichts des vielerorts großen Bedarfs an Wohnraum entwickelt sich Bauland zum Engpass für den Wohnungsbau und aufgrund der damit einhergehenden hohen Grundstückspreise so zur wichtigsten Stellschraube für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Bei den Transaktionen mit Wohnportfolios ab 30 Einheiten wechselten von Januar bis September 2018 rd. 103.000 Wohnungen mit einem Umsatzvolumen von ca. 14,9 Mrd. € den Eigentümer. Obschon es – kräftig unterstützt durch die für über 2,7 Mrd. € erfolgte Übernahme des österreichischen Wohnungskonzerns Buwog durch die Vonovia AG im 1. Quartal 2018 – erneut deutsche Kapitalanleger waren, die drei von vier Objekten erwarben, blieb die Nachfrage aus dem Ausland hoch, trotz der weiter gestiegenen Preise und damit rückläufiger Anfangsrenditen. Hierin zeigt sich der enorme Anlagedruck auch bei internationalen Versicherungen und Pensionskassen, die Gelder aus auslaufenden langfristigen Staatsanleihen zumindest werterhaltend reinvestieren müssen und dabei auch mögliche weitere mieterfreundliche Regulierungen in Deutschland akzeptieren.

Nachgefragt wurden im bisherigen Verlauf des Jahres mit einem Anteil von rd. 58 % Bestandsportfolios. Auf Projektentwicklungen entfielen im gleichen Zeitraum rd. 19 %, während Studentenwohnungen und Mikroappartements noch ca. 12 % beisteuerten. Bei einem Umsatzanteil von 58 % für Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich entfielen die meisten Ankäufe mit knapp 36 % auf Immobilien AGs bzw. Reits. Spezialfonds und Pensionskassen folgten mit jeweils knapp 16 %, wobei diese Käufergruppen in der Regel kleinere Portfolios unter 40 Mio. € bevorzugten.

Im Zusammenhang mit der hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien vor allem in den A-Städten, zogen die Preise für Eigentumswohnungen deutschlandweit binnen Jahresfrist um +5,4% auf über 4.000 €/m² an. Die mittleren Preise für Bestandsobjekte lagen mit 1.850 €/m² gleichfalls deutlich über den Transaktionspreisen des Vorjahres.

Auch wenn es in Deutschland im 4. Quartal 2018 zu keiner weiteren Firmenübernahme oder Großtransaktion im Wohnsegment mehr kommen sollte, werden die Nachfrage und damit das Transaktionsvolumen mit Wohnportfolios hoch bleiben.

Dies gilt speziell für die Metropolregionen und Großstädte mit Bevölkerungswachstum und einer dementsprechend hohen Bautätigkeit. Vor diesem Hintergrund erscheint ein Umsatzvolumen mit Wohnportfolios für das Gesamtjahr 2018 in Höhe von rd. 18 Mrd. € durchaus möglich.

Durch die aktuell sehr gute und auch perspektivisch nachhaltig solide wirtschaftliche Stärke, gilt der Investmentmarkt für Wohnimmobilien in München trotz des zwischenzeitlich erreichten hohen Preisniveaus weiterhin als sicherer Anlagestandort.

Danach erhöhte sich das kumulative Transaktionsvolumen mit mehrgeschossigen Mietwohnhäusern bis Ende Juni 2018 auf gut 470 Mio. €. Bei einer gegenüber dem Vergleichszeitraum unveränderten Anzahl an Verträgen, stieg der Geldumsatz binnen eines Jahres um +10%. Dabei wechselten Häuser zu Preisen den Eigentümer, die im Durchschnitt rd. das 42-fache einer Jahres-Netto-Kaltmiete kosteten und dabei zwischen dem 32-fachen und dem 53-fachen einer Jahres-Netto-Kaltmiete variierten.

Im Bereich der Eigentumswohnungen blieb die Anzahl der Verkäufe im 1. Halbjahr 2018 nach den vorläufigen Zahlen des Gutachterausschusses der Stadt München auf Vorjahresniveau. Von den insgesamt verkauften 4.730 Eigentumswohnungen entfielen gleichfalls wenig verändert zum Vorjahr rd. 30% auf Neubauwohnungen, für die in durchschnittlichen Lagen im Mittel rd. 7.500 €/m² Wohnfläche zu zahlen waren und in guten Lagen rd. 8.150 €/m² aufgerufen wurden.

Einschließlich der Wohnungen im Bestand, erhöhte sich der mittlere Angebotskaufpreis in München über alle Preissegmente, Lagen und Baujahre bis Ende Juni 2018 auf Jahressicht um +6,8% auf 7.250 €/m². Vergleichsweise moderat verteuerten sich demgegenüber Wohnungen im unteren Preissegment um rd. +3% auf 5.090 €/m², während die Angebote am oberen Ende um +6,2% auf im Schnitt 9.890 €/m² anzogen. Markante lageinduzierte Preissteigerungen zeigten sich zudem bei den Nachkriegsbauten der Jahre 1949 bis 1978 die zwischenzeitlich im Schnitt deutlich über 6.000 €/m² kosten und die durch Sanierungsmaßnahmen eine gestiegene Objektqualität aufweisen. Während insbesondere für Altbauwohnungen in guten und sehr guten Lagen im gehobenen Preissegment Ende Juni 2018 um die 11.600 €/m² und damit knapp +19% mehr als

zum Ende des 1. Halbjahres 2017 aufzubringen waren, kosteten Neubauwohnungen, die inzwischen überwiegend in den einfachen und durchschnittlichen Lagen angeboten werden, zur gleichen Zeit noch zwischen 6.900 €/m² und 8.900 €/m².

Nach dem zweistelligen Anstieg der Angebotsmieten im Vorjahr verteuerten sich inserierte Wohnungen über alle Stadtteile und Lagen in München binnen Jahresfrist bis Ende Juni 2018 um knapp +3 % auf im Median 19,25 €/m² im Monat. Für Neubauwohnungen blieb die mittlere Angebotsmiete in den ersten sechs Monaten des Jahres 2018 mit rd. 20 €/m² im Monat hingegen weitgehend stabil. Demgegenüber gaben die aufgerufenen Neubaumieten durch die Ausweitung des Angebots in den vergleichsweise preiswerten Wohnlagen sowohl am oberen als auch am unteren Ende – auf hohem Niveau liegend – leicht nach.

Die höchsten Mieten erzielten neben hochwertigen Neubauwohnungen vor allem Altbauten, die bis 1918 in einer sehr guten und zentralen Lage errichtet wurden. In diesen beiden Segmenten bewegten sich die durchschnittlichen Angebotsmieten zu Beginn des 3. Quartals 2018 jeweils bei 21,40 €/m² im Monat und in der Spitze deutlich über 30 €/m² im Monat.

Demgegenüber begannen die Einstiegsmietten für eine Wohnung am Stadtrand bzw. in einer Hochhaussiedlung zum Halbjahresende 2018 bei ca. 11,90 €/m² im Monat. Günstigere Wohnungen finden sich zudem in Randlagen mit defizitärer Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie in landwirtschaftlich geprägten Gebieten im äußersten Westen und Südosten der Stadt, wobei sich auch hier aufgrund des Nachfrageüberhangs die Angebotsmieten im Median auf 15 €/m² im Monat verteuerten.

Angesichts eines anhaltenden Einwohnerzuwachses und des Nachholbedarfs der vergangenen Jahre, wird sich am Nachfrageüberhang nach Wohnraum in München auf absehbare Zeit wenig ändern. Denn auch wenn vielerorts gebaut und das Wohnungsangebot damit ausgeweitet wird, werden die Fertigstellungen kurz- und mittelfristig bei Weitem nicht ausreichen, den Mietmarkt nachhaltig zu entlasten. Besonders in den bislang noch vergleichsweise günstigen Wohnquartieren werden die Mieten infolge des anhaltenden Ausweichens aus der Stadtmitte heraus weiter steigen.

Nach einem verhaltenen Anstieg der Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Vorjahr verteuerten sich diese in Stuttgart zum Ende des 1. Halbjahres 2018 im Median um +6,3 % auf 4.250 €/m². Während dabei die Preise der angebotenen Wohnungen im unteren Segment um +9,3 % auf 3.060 €/m² sichtbar anzogen, nahmen die Angebotspreise am oberen Ende mit durchschnittlich 6.660 €/m² noch um +5,2 % zu. Insbesondere die günstigeren Wohnlagen im Nordosten der Stadt verzeichneten über alle Segmente hinweg die höchsten Kaufpreiszuwächse.

Nachdem die Errichtung neuer Wohnungen in Stuttgart „auf der grünen Wiese“ politisch nicht unterstützt wird und insofern lediglich durch Umwidmung und Nachverdichtung neuer Wohn-

raum entstehen kann, wird sich am Nachfrageüberhang auf dem Mietwohnungsmarkt in Stuttgart so schnell nichts ändern, zumal bereits in den Vorjahren die Anzahl der Haushalte deutlich schneller zunahm als die Zahl der fertiggestellten Wohnungen.

Damit erklärt sich auch der Anstieg der Angebotsmieten, die innerhalb eines Jahres im Median um +6,3 % auf 14,40 €/m² im Monat Ende Juni 2018 zulegten. In den unteren und mittleren Preislagen verteuerte sich Wohnraum rund um das innere Stadtgebiet danach um +8 % sowie um knapp +16 % im Spitzensegment. Über alle Stadtteile hinweg erhöhten sich die inserierten Wohnungsmieten ebenfalls am unteren Ende noch um +4,5 % auf im Mittel 10,45 €/m² im Monat.

GESCHÄFTSVERLAUF

IMMOBILIENBESTAND IM KONZERN

Der Bestand an Immobilienobjekten im Konzern verminderte sich durch den Verkauf eines Gaststättenobjekts im Umland von München im Berichtszeitraum 2017/18 auf 311 Objekte. Die Anzahl der Einzelgebäude erhöhte sich im Gegensatz dazu durch die Fertigstellung von Wohnhäusern in Stuttgart und Kirchheim/Teck, saldiert mit dem Abgang im Münchner Umland und unter Berücksichtigung der Häuser in Berlin und Leipzig auf 443. Bei einer erneut erhöhten vermietbaren Wohn-/Nutzfläche von zusammen 473.379 m² (Vj. 470.272 m²) stieg der Bestand an Wohnungen im Konzern zum Ende des Geschäftsjahres 2017/18 auf 3.769 Wohnungen.

FORMWECHSEL DER GESELLSCHAFT

Durch den Formwechsel firmiert die Gesellschaft seit dem 16. Oktober 2018 als Sedlmayr Grund und Immobilien Aktiengesellschaft (Sedlmayr AG). In den nachfolgenden Erläuterungen zum Geschäftsverlauf, der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie im Bereich Risiko-, Chancen- und Prognosebericht wird für Aussagen, die Zeiträume vor dem 1. Oktober 2018 betreffen, die vormalige Firmierung – Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA (Sedlmayr KGaA) – verwendet. Für zukunftsgerichtete Aussagen wird begrifflich die Sedlmayr AG verwendet.

IMMOBILIENBESTAND DER SEDLMAYR GRUPPE

Der Immobilienbestand in der Sedlmayr Gruppe verminderte sich im Geschäftsjahr 2017/18 durch den Verkauf einer in die Jahre gekommenen Gaststätte im Umland von München um ein Haus auf 275 Einzelgebäude. Die Anzahl an Objekten ging im Zusammenhang mit dem Abgang gleichfalls um ein Objekt auf 190 (Vj. 191) Immobilien zurück.

Aus dem Verkauf resultierte ein Buchgewinn in der Sedlmayr KGaA von T € 699, der steuerlich in gleicher Höhe in die Rücklagen gemäß § 6b EStG eingestellt wurde.

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Übersicht Immobilienbestand im Konzern per 30. September 2018

Ort	Immobilien- objekte Anzahl	Gebäude Anzahl	Grund- stücksfläche in m ²	Vermietbare Nutzfläche in m ²	davon Büros/ Ladengeschäfte in m ²
München					
– Zentrum	29	47	33.982	88.324	61.210
– Schwabing	10	10	9.881	31.736	20.024
– Nymphenburg/Neuhausen	18	41	22.457	41.983	2.523
– Laim/Pasing/Aubing	5	9	7.326	12.906	4.321
– Großhadern/Forstenried Thalkirchen/Solln	10	17	25.758	11.951	2.640
– Untersending/Ludwig-Vorstadt Isar-Vorstadt	26	49	27.964	50.031	9.335
– Au/Haidhausen/Giesing	21	29	16.374	38.278	7.884
– Perlach/Trudering	4	7	13.762	4.193	–
– Bogenhausen/Oberföhring	5	7	8.766	5.127	383
– Freimann/Ludwigsfeld Milbertshofen	5	9	22.599	11.271	904
München Land	4	8	13.946	5.124	837
Großraum München	11	13	23.368	9.747	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	190	275	575.212	326.231	116.729
Berlin	11	28	8.795	26.400	1.247
Leipzig	23	28	16.232	20.992	491
Dinkelacker Gruppe	87	112	78.544	99.756	32.217
Summe	311	443	678.783	473.379	150.684

davon Gastronomie in m ²	davon Sonstiges in m ²	davon Wohnungen in m ²	HGB Buchwert in T€	Nettomieten 2017/18 in T€	Vermie- tungsgrad in %	Nettomieten 2016/17 in T€
4.123	4.445	18.546	156.293	26.399	99,9	25.392
1.813	1.303	8.596	15.723	4.269	100,0	3.910
2.130	140	37.190	88.170	6.222	100,0	6.123
773	1.743	6.069	11.752	1.818	99,2	1.794
2.242	830	6.239	14.678	1.827	100,0	1.787
3.437	2.288	34.971	45.916	7.750	100,0	7.601
3.117	634	26.643	39.837	6.571	100,0	6.442
1.596	166	2.431	3.008	731	100,0	723
1.349	38	3.357	1.937	881	100,0	903
642	5.400	4.325	10.176	1.273	100,0	1.209
1.693	606	1.988	622	830	96,9	852
2.735	37	5.122	15.033	1.246	100,0	1.284
1.468	112	1.154	1.625	415	100,0	418
–	–	–	55.161	1.338	–	1.338
–	–	–	–	12	–	72
–	–	–	212	4	–	4
–	–	–	81	–	–	–
7.336	257	418	7.126	1.575	100,0	1.382
34.454	17.999	157.049	467.350	63.161	99,9	61.234
–	1.127	24.026	49.320	2.734	100,0	2.478
–	376	20.125	21.708	1.382	100,0	1.371
8.746	1.406	57.387	138.068	16.479	100,0	15.866
43.200	20.908	258.587	676.446	83.756	99,9	80.949

Durch den Abschluss von Ausbau- und Umbaumaßnahmen im Bestand, erhöhten sich die um den Abgang saldierten Wohn- und Nutzflächen in der Sedlmayr Gruppe zum 30. September 2018 noch geringfügig um 271 m² auf 326.231 m².

Demgegenüber verminderten sich im Wesentlichen durch den Verkauf der Gaststätte die Grundstücksflächen insgesamt um 476 m² auf 575.212 m². Unverändert zum Vorjahr werden 128.748 m² an Brauerei- und Logistikflächen überwiegend an die Spaten-Löwenbräu-Gruppe verpachtet.

NEUBAU-, AUSBAU- UND UMBMASSNAHMEN

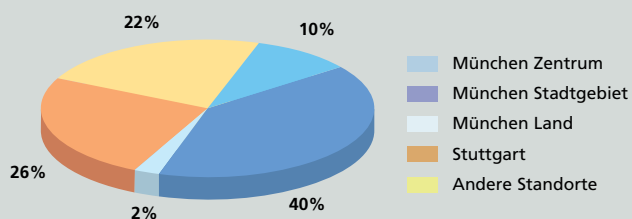
In der Frundsbergstraße konnte im Sommer der Ausbau des Dachgeschosses mit vier zum Teil über zwei Stockwerke gehenden Wohnungen zum Abschluss gebracht werden. Dabei entstanden zusätzliche rd. 291 m² an Wohn-/Nutzflächen.

Mit der endgültigen Fertigstellung des Aus- und Umbaus der Dachgeschosse im Vorder- und Mittelgebäude sowie der Erstellung des Neubaus eines Zwischengebäudes, in dem auch Teile der Gaststätte untergebracht wurden, entstanden in der Türkenstraße bei einem Neubauvolumen von rd. 680 m² nach Abriss der alten Bausubstanz insgesamt rd. 575 m² an zusätzlicher Wohn- und Nutzfläche. Die zum Teil schon im Vorjahr fertiggestellten Flächen verteilen sich auf insgesamt vier neue und sechs gänzlich überarbeitete Wohnungen sowie auf die neu gestaltete Gaststätte.

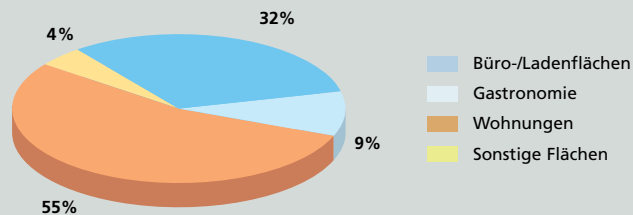
Mit der weitgehenden Fertigstellung des Rückbaus ehemals gewerblich genutzter Flächen, mit anschließendem Umbau des Dachgeschosses in zwei Wohnungen, entstanden in der Mauerkircherstraße bei einer insgesamt vermietbaren Wohn- und Nutzfläche von rd. 316 m² zusätzlich rd. 86 m² an neuer Wohnfläche. Bereits im Sommer waren die Lüftungsführungen für die beiden im Objekt befindlichen Gaststätten erneuert worden.

In der Sollner Straße in Solln erfolgte im ersten Quartal des Berichtsjahres 2017/18 der Abschluss des Umbaus einer Bürofläche in drei Wohnungen mit einer Wohn-/Nutzfläche von rd. 250 m².

Anzahl der Objekte nach Regionen



Mietflächen nach Nutzungsarten



Noch in Ausführung befand sich Ende September 2018 in der Maistraße der Umbau vormals überwiegend gewerblich genutzter Flächen im Mittel- und Rückgebäude in Wohnungen. Dort werden zudem in beiden Gebäuden noch die Dachgeschossflächen ausgebaut. Insgesamt werden sechs neue Wohnungen mit einer Fläche von 360 m² entstehen.

Begonnen wurde Ende September noch mit dem Neubau einer Logistikhalle mit Büro- und Verwaltungsflächen Auf den Schrederwiesen. Die mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 2.800 m² entstehende Hallenfläche wird im Juni 2019 fertiggestellt sein.

INVESTITIONEN UND INSTANDHALTUNG

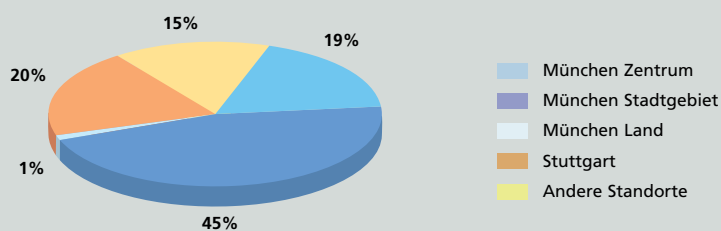
Neben den vorgenannten Maßnahmen fanden im Berichtszeitraum aufgrund von Mieterwechseln zusätzlich eine Reihe von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen an Wohn- und Gewerbeflächen statt. Die aktivierungspflichtigen Veränderungen an Bestandsobjekten der Sedlmayr Gruppe, die im Zusammenhang mit Neubau-, Umbau- und Ausbaumaßnahmen standen, addierten sich einschließlich der Anlagen im Bau im Geschäftsjahr auf insgesamt 5,5 Mio. €.

Die Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung sowie für Sanierung summierten zusammen mit den Kleinreparaturen auf zusätzliche 8,2 Mio. €. Hiervon entfielen ca. 2,6 Mio. € auf die Modernisierung bzw. Renovierung von Wohnungen. Weitere ca. 1,5 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. 25,10 €/m² im Jahr.

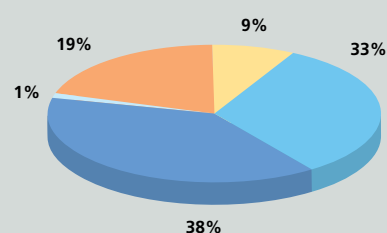
GEWERBEFLÄCHEN

Durch den Umbau der Büroflächen in der Sollner Straße in Wohnungen und kleinerer umbaubedingter Flächenanpassungen verringerten sich die gewerblich genutzten Mietflächen in der Sedlmayr Gruppe zum Ende des Berichtsjahres 2017/18 geringfügig um rd. 303 m² auf 134.728 m² (Vj. 135.031 m²). Angesichts dieser marginalen Flächenanpassung ging der Anteil der Gewerbeflächen zum Ende des Berichtsjahres nur leicht auf 41,3 % (Vj. 41,4 %) zurück.

Mietflächen nach Regionen



Nettomieten nach Regionen



LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Im Zusammenhang mit dem Umbau von Büroflächen in Wohnraum verminderten sich die Praxis- und Büroflächen danach gleichfalls geringfügig auf 63.065 m² (Vj. 63.241 m²). Die Einzelhandels- und Ladenflächen gingen umwidmungsbedingt und aufgrund von Nachvermessungen bei Neuvermietungen leicht auf 53.664 m² (Vj. 53.756 m²) zurück. Die sonstigen Gewerbeflächen – überwiegend Kinos, Werkstätten und Lagerräume – reduzierten sich umbaubedingt ebenfalls auf 17.999 m² (Vj. 18.034 m²).

Im Einzelabschluss der Sedlmayr KGaA verminderten sich die vermietbaren gewerblich genutzten und sonstigen Flächen aus den vorgenannten Gründen sowie kleinerer Veränderungen im Bestand bis Ende September 2018 geringfügig auf 29.485 m². Im Vorjahr waren dies einschließlich der sonstigen gewerblich genutzten Flächen 29.574 m². Unverändert zum Vorjahr stellen die Einzelhandelsflächen in der Sedlmayr KGaA mit 12.782 m² weiterhin die größte gewerbliche Flächenkategorie in der Gesellschaft.

In der Sedlmayr KGaA reduzierten sich die Anschluss- bzw. Neuvermietungen im Berichtszeitraum 2017/18 bei einem jährlichen Mietvolumen von rd. T€ 139 (Vj. T€ 1.756) auf 742 m² (Vj. 7.217 m²).

In der Sedlmayr Gruppe verminderten sich die Neu- und Anschlussvermietungen von Büro-, Lager- und Ladenflächen im gleichen Zeitraum gleichfalls erkennbar auf rd. 3.682 m² (Vj. 8.642 m²). Das jährliche Mietvolumen der Neuabschlüsse reduzierte sich in diesem Zusammenhang auf rd. T€ 538, wobei einer der neu abgeschlossenen Gewerbemietverträge ein jährliches Mietvolumen über T€ 100 erreichte.

Zum Geschäftsjahresende 2017/18 standen Lagerflächen von rd. 160 m² (Vj. 969 m²) zur Anmietung zur Verfügung. Der Leerstand im Segment der gewerblich genutzten Flächen ging danach zum 30. September 2018 wieder auf unbedeutende rd. 0,1 % (Vj. 0,7%) in Bezug auf die Gewerbeflächen zurück. Eine wahrnehmbare Leerstandsquote im Segment der gewerblichen Flächen gibt es damit weiterhin nicht.

WOHNUNGEN

Der Wohnungsbestand in der Sedlmayr Gruppe erhöhte sich im Berichtszeitraum 2017/18 durch die Fertigstellung von Dachgeschossausbauten und Umbauten vormals gewerblich genutzter Flächen sowie durch Veränderungen der Grundrisse bereits vorhandener Wohnungen auf 2.307 (Vj. 2.300) Wohneinheiten. Die zur Vermietung zur Verfügung stehenden Wohn- und Nutzflächen nahmen danach noch um rd. 703 m² auf 157.049 m² (Vj. 156.346 m²) zu. Mit zum Vorjahr leicht gestiegenen ca. 48,1 % (Vj. 48,0 %) stellen sie unverändert die stärkste Nutzflächenkategorie in der Sedlmayr Gruppe.

Nachdem sich im Zusammenhang mit der Übertragung auf die "SPATENHAUS" Grundbesitz GmbH & Co. oHG im Vorjahr der Wohnungsbestand in der Sedlmayr KGaA erkennbar vermindert hatte, erhöhte er sich im Berichtszeitraum durch Aus- und Umbauten auf 1.034 (Vj. 1.030) Wohnungen. Die Wohn- und Nutzflächen in der Sedlmayr KGaA stiegen dadurch auf 73.487 m² (Vj. 73.116 m²).

Der seit geraumer Zeit festzustellende Trend einer rückläufigen Anzahl an Mieterwechseln führte auch im Berichtszeitraum in der Sedlmayr Gruppe zu einem weiteren Rückgang der Neu- und Wiedervermietungen auf 217 (Vj. 256) Mieterwechsel. Hinter diesen Vermietungen stehen bei einem jährlichen Mietvolumen von rd. T € 2.582 Mietflächen von rd. 13.597 m². Die in der Regel nach Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen erzielten Anschlussmieten lagen im Schnitt bei 15,75 €/m² im Monat und damit um gut +17 % über den bisherigen Mieten. Insgesamt erhöhte sich das Mietniveau der Bestandswohnungen in der Sedlmayr Gruppe durch Mieterwechsel, Indexanpassungen und Anpassungen nach Mietspiegel auf Jahressicht um +2,2 % auf durchschnittlich 12,82 €/m² im Monat.

Mit Ausnahme von temporären Leerständen bei Mieterwechseln bzw. bei Sanierungen, Modernisierungen und Umbauten standen im Berichtszeitraum keine Wohnungen über einen längeren Zeitraum leer. Zum Ende des Berichtsjahres 2017/18 hatten erstmals seit langer Zeit zwei Wohnungen mit zusammen rd. 182 m² vorübergehend keinen Mieter.

GASTSTÄTTEN

Die zur Vermietung stehenden Gastronomieflächen, die im Rahmen eines Generalpachtvertrages bis 2024 an die Spaten-Löwenbräu-Gruppe verpachtet sind, reduzierten sich im Berichtsjahr 2017/18 im Wesentlichen durch den Verkauf einer Gaststätte im Umland von München geringfügig auf 34.454 m² (Vj. 34.583 m²).

Der Flächenanteil der Gastronomie an den vermietbaren Flächen insgesamt blieb Ende September 2018 mit 10,6 % unverändert zum Vorjahr und vervollständigt damit das Flächenportfolio der Sedlmayr Gruppe.

BERLIN

Der Bestand an Häusern in der Mars-Immobilien GmbH & Co. KG blieb bis zum Ende des Berichtszeitraums 2017/18 unverändert zum Vorjahr. Mit elf überwiegend wohnungswirtschaftlich genutzten Immobilien in sehr guten Lagen erhöhten sich die Nettomieterlöse der insgesamt 316 Wohnungen und der sonstigen Flächen in der Bundeshauptstadt im Geschäftsjahr 2017/18 bei einer vermietbaren Nutzfläche von rd. 26.400 m² um +10,3 % bzw. T € 256 auf T € 2.734. Die Durchschnittsmiete beträgt jetzt rd. 8,63 €/m² im Monat. Dabei entstand in einem Objekt durch

den Umbau einer Ladenfläche zusätzlicher Wohnraum. Die Aufwendungen für Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen von rd. 1,0 Mio. € betrafen im Berichtsjahr neben einer Vielzahl von kleineren Maßnahmen auch eine begonnene Dach- und Fassadensanierung sowie eine Heizungs-erneuerung.

Bei einem deutlichen Rückgang auf 20 Mieterwechsel im Berichtsjahr stiegen die neuen Mieten auch infolge umfassender Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen um +41 % auf im Mittel 12,13 €/m² im Monat. Die Mieten bewegten sich dabei in einer Bandbreite von 10,40 €/m² bis 14,50 €/m² in der Spitze. Zum Ende des Berichtszeitraums waren alle Wohnungen in Berlin vermietet.

LEIPZIG

Die Zweite Mars-Immobilien GmbH & Co. KG bewirtschaftet und verwaltet in Leipzig einen Bestand von zusammen 23 Häusern mit 283 Wohnungen und sonstigen Flächen. Die Nutzfläche beträgt unverändert insgesamt knapp 21.000 m², die erzielten Nettomieterlöse beliefen sich auf T€ 1.382. Die Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur addierten sich im Berichtszeitraum auf rd. 0,4 Mio. €.

In Leipzig erhöhten sich die Mieten nach 27 Mieterwechseln auf durchschnittlich 6,87 €/m² im Monat. Das waren gut +17 % mehr als zuvor. Auch in Leipzig waren zum Ende der Berichtsperiode alle Wohnungen vermietet.

PROJEKTENTWICKLUNGEN

München

Die Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH hält zum Ende des Geschäftsjahres 2017/18 unverändert zum Vorjahr Geschäftsanteile von 32,5 % an den "Heide Grund Gesellschaften", in denen Gewerbegrundstücke mit einer Fläche von rd. 93.000 m² liegen. Nach Ende des Geschäftsjahres 2017/18 konnte die Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH ihren Anteil auf 94,9 % aufstocken. Die Sedlmayr & Co. Projektentwicklungsgesellschaft mbH, die mit der Projektentwicklung beauftragt ist, entwickelte im Zuge der Umplanung der benachbarten Bayernkaserne zu einem Stadtquartier zusammen mit der Landeshauptstadt München das Areal der Heide Grund Gesellschaften zu einem urbanen Gebiet. Am 14. Juni 2018 wurde mit der Stadt München der städtebauliche Vertrag notariell beurkundet. Im Dezember 2018 hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München den Bebauungsplan für die ehemalige Bayernkaserne sowie für das Gebiet der Heide Grund Gesellschaften zur Satzung beschlossen. Mit einem Inkrafttreten des Bebauungsplans ist damit Anfang 2019 zu rechnen. Mit dem Inkrafttreten werden für die Heide Grund Gesellschaften für 120.000 m² Geschossfläche Baurechte geschaffen. Mit der Erhöhung ihres Anteils auf 94,9 %

beabsichtigt die Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH das Areal selbst zu bebauen und in den Bestand zu nehmen.

Im Eigentum der Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH befindet sich weiterhin ein rd. 46.000 m² großes Bauerwartungsland in Karlsfeld zwischen München und Dachau. Das Grundstück soll in den nächsten Jahren für den Wohnungsbau entwickelt werden.

Berlin

Nach Erhalt eines bestandskräftigen Bauvorbescheids für eine künftige Wohnnutzung zum Ende des Kalenderjahres 2016 wurde ein bis dahin gewerblich genutztes Objekt in Berlin-Neukölln bereits im Vorjahr verkauft. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte zu Beginn des Geschäftsjahres 2017/18. Bei einem Verkaufspreis von 9,1 Mio. € konnte ein Projektergebnis von 6,3 Mio. € vor Ertragsteuern realisiert werden.

Für das in Berlin-Lankwitz im Mai 2016 verkaufte gewerbliche Grundstück war Ende September 2018 das B-Planverfahren zur Errichtung einer Wohnanlage noch nicht abgeschlossen. Der Abschluss des Verfahrens wird im Berichtsjahr 2018/19 erwartet und damit auch die Kaufpreiszahlung.

Die Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH ist Hauptgesellschafter bei vier Sharedeals, die Immobilienobjekte zur Projektentwicklung halten. Unsere Beteiligungsgesellschaft SPG & Co. Berlin Projektentwicklungsgesellschaft mbH hält ihrerseits zum 30. September 2018 weitere sieben Objekte.

DINKELACKER GRUPPE

Die Dinkelacker AG und ihre Tochtergesellschaften (Dinkelacker Gruppe) befassen sich mit der Verwaltung und Bewirtschaftung ihrer Immobilien, die sich nahezu ausschließlich in Stuttgart und dessen Umland befinden. Dabei werden sämtliche Objekte zentral von den Mitarbeitern der Dinkelacker AG kaufmännisch und technisch betreut. Im Berichtszeitraum 2017/18 fanden neben den beiden Neubaumaßnahmen in Stuttgart und Kirchheim/Teck erneut eine Reihe von Modernisierungsmaßnahmen und Ausbauten im Bestand statt.

Bereits im Dezember 2017 erfolgte die Fertigstellung des Wohnhauses mit zwei kleineren Gewerbeeinheiten in der Tannenstraße in Kirchheim/Teck mit einer Wohn- und Nutzfläche von gut 1.400 m². Die sukzessive Vermietung der insgesamt 16 Wohnungen erfolgte ab Januar 2018, für die beiden Gewerbeeinheiten konnten im Sommer die Mietverträge abgeschlossen werden. Die Übergabe der beiden Gewerbeflächen fand nach Fertigstellung der Endausbauarbeiten jeweils im November statt.

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Der zweite Neubau in Stuttgart an der Hauptstätter Straße mit knapp 1.500 m² Wohn- und Nutzfläche wurde im Mai/Juni 2018 bezugsfertig. Die insgesamt 23 Wohnungen des Vorder- und Rückgebäudes konnten bis zum Sommer alle bezogen werden. Für die Gewerbefläche im Vordergebäude fand sich im September ein geeigneter Mieter.

In der Aspergstraße begannen im März 2018 die Maßnahmen. Im Rahmen der Dacherneuerung mit Wärmedämmung wurden dort im nicht ausgebauten Teil des Dachgeschosses bis Ende Dezember 2018 zwei neue Wohnungen eingebaut.

In der Wagenburgstraße konnte die Sanierung des in die Jahre gekommenen denkmalgeschützten Wohn- und Gaststättengebäudes im September zum Abschluss gebracht werden. Im Zusammenhang mit der vom Denkmalamt bezuschussten Maßnahme erfolgte zeitgleich die Sanierung der drei Wohnungen im Objekt.

In einem Wohn- und Geschäftsgebäude in der Sophienstraße konnte anlässlich des Auslaufens eines Gewerbemietvertrages der Umbau des bisher als Büro genutzten Obergeschosses in Kleinappartements umgesetzt werden. Die so entstandenen sieben neuen Wohneinheiten waren bis Anfang August alle vermietet.

Die Umbauarbeiten im gastronomisch genutzten Teil des Objekts an der Tübinger Straße waren bauseitig bis zum Ende des Berichtsjahres weitgehend abgeschlossen. Die bereits an den Pächter übergebenen Räumlichkeiten werden von diesem bis zur Eröffnung im Frühjahr 2019 ausgebaut. Die beiden Gaststätten im hinteren Teil des Gebäudes werden ebenfalls umgebaut bzw. neu ausgebaut und sollen im Spätsommer 2019 eröffnen.

In Ausführung befinden sich zu Beginn des neuen Geschäftsjahres 2018/19 die Maßnahmen an einem Wohn- und Gaststättengebäude in der Innsbrucker Straße in Heilbronn. Hier werden die Heizung modernisiert, Fenster erneuert und das Dach gedämmt sowie zwei übergroße Wohnungen jeweils in zwei kleine Einheiten aufgeteilt. Zudem wird die Gaststätte im Erdgeschoss in eine Wohnung umgebaut.

In der Osumstraße in Plieningen begann zum Ende des Geschäftsjahres 2017/18 noch der Ausbau der drei Dachgeschosse mit je zwei Wohnungen. Daneben laufen die Vorbereitungen für den Ausbau eines Dachgeschosses mit zwei Wohnungen in der Rotebühlstraße in Stuttgart, der im März 2019 beginnen soll.

Durch den Abschluss der beiden Neubauten in Stuttgart und Kirchheim/Teck erhöhten sich die Wohn- und Nutzflächen bei Dinkelacker per Ende September 2018 im Zusammenhang mit weiteren Flächenmehrungen durch Aus- und Umbaumaßnahmen deutlich um rd. 2.839 m² auf rd. 99.756 m².

Während die Wohnflächen durch die Neubauten in Stuttgart und Kirchheim/Teck und in Folge von Aus- und Umbaumaßnahmen bis zum Ende des Berichtsjahres 2017/18 um rd. 3.734 m² zunahmen, verminderten sich die Flächen in der Gastronomie im Wesentlichen durch Umnutzung um ca. 693 m². Die Büro- und Ladenflächen gingen saldiert mit den entstandenen Gewerbeflächen in den Neubauten überwiegend durch den Umbau ehemaliger Büroflächen in Wohnungen in der Sophienstraße noch um 207 m² zurück. Der Bestand an Wohnungen in der Dinkelacker Gruppe erhöhte sich zum Ende des Geschäftsjahres 2017/18 damit weiter auf 863 Einheiten.

Zum Ende der Berichtsperiode 2017/18 waren alle Wohnungen und gewerblich genutzten Flächen vermietet. Insgesamt fanden im Berichtszeitraum 143 (Vj. 120) Wohnungsneuvermietungen statt, davon 39 Wohnungen in den Neubauten in Stuttgart und Kirchheim/Teck. 12 Wohnungen entstanden durch Um- bzw. Ausbau neu, so dass 92 Mieterwechsel fluktuationsbedingt waren. Die Mieten bei der Wiedervermietung betrugen dabei im Schnitt 13,05 €/m² im Monat. Das waren knapp 14 % mehr als zuvor.

Bei den Beteiligungen leistete die Cäcilienpark am Neckar GbR in Heilbronn, an der die Dinkelacker AG zu einem Drittel beteiligt ist, nurmehr einen geringen Beitrag zum Ergebnis. Zum Vermögen der Gesellschaft zählen nur noch drei Wohnrechte für die es Interessenten gibt. Bei einem erfolgreichen Verkauf der Wohnrechte könnte die Gesellschaft in 2019 liquidiert werden.

Bei der Wilhelmsbau AG stieg der Jahresüberschuss im Wesentlichen aufgrund der Vermietung revitalisierter Büroflächen auf T € 1.133 (Vj. T € 995). An der Gesellschaft ist Dinkelacker mit einem unveränderten Anteil von 32,9 % beteiligt.

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

KONZERN

Die Vermögens- und Kapitalstruktur im Konzern veränderte sich bei einem Anstieg der Bilanzsumme um 47,9 Mio. € auf 875,2 Mio. € im Berichtsjahr 2017/18 insgesamt nur wenig:

	Sedlmayr-Konzern	
	30.9.2018 %	Vorjahr %
Vermögensstruktur		
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	83,8	88,7
Finanzanlagen	1,8	1,8
Umlaufvermögen	14,3	9,4
Rechnungsabgrenzung	0,1	0,1
Bilanzsumme	100,0	100,0
	%	%
Kapitalstruktur		
Eigenkapital	28,8	29,4
Rückstellungen	5,7	5,6
Verbindlichkeiten	61,0	60,0
Rechnungsabgrenzung	0,2	0,3
Passive latente Steuern	4,3	4,7
Bilanzsumme	100,0	100,0

Im Zusammenhang mit der Fertigstellung der Neubauten in Stuttgart und Kirchheim/Teck sowie weiterer aktivierungspflichtiger Neu- und Umbaumaßnahmen im Bestand erhöhten sich die Anschaffungs- und Herstellungskosten im Konzern unter Berücksichtigung der geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau um 15,2 Mio. €. Diesen Zugängen standen im Berichtsjahr 2017/18 planmäßige Abschreibungen von 15,8 Mio. € sowie durch Verkauf und Ausbuchung resultierende Abgänge von 0,2 Mio. € gegenüber. Danach verminderte sich das Sachanlagevermögen im Konzern zum Bilanzstichtag geringfügig um 0,8 Mio. € auf 733,4 Mio. € (Vj. 734,2 Mio. €).

Die Finanzanlagen im Konzern erhöhten sich im Wesentlichen durch einen Anstieg der Anteile an assoziierten Unternehmen um 1,1 Mio. € auf 15,7 Mio. €.

Das Umlaufvermögen im Konzern stieg zum Geschäftsjahresende 2018 um 47,5 Mio. € auf 125,3 Mio. €. Während der Posten der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte infolge der Realisierung der Projektentwicklung in Berlin entsprechend zurückging, erhöhten sich die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände aufgrund der Bereitstellung finanzieller Mittel für Projektentwicklungen in Berlin um 46,4 Mio. € auf 99,1 Mio. €. Der Bestand an Guthaben bei Kreditinstituten erhöhte sich zum 30. September 2018 noch um 2,8 Mio. € auf 8,1 Mio. €.

Trotz umfangreicher Investitionen in den Bestand und in Projektentwicklungen, die zum überwiegenden Teil mit Fremdmitteln erworben wurden, blieb die Eigenkapitalquote im Konzern einschließlich der Anteile anderer Gesellschafter mit 28,8 % (Vj. 29,4 %) im Wesentlichen auf Vorjahresniveau.

Die Rückstellungen im Konzern stiegen um 3,2 Mio. € auf 49,8 Mio. €. Ursächlich hierfür waren in erster Linie erhöhte Steuerrückstellungen aufgrund der unterjährig niedrigeren Steuervorauszahlungen. Demgegenüber veränderten sich die sonstigen Rückstellungen und die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen im Konzern insgesamt nur unwesentlich gegenüber dem Schlusswert des Vorjahres.

Im Zusammenhang mit den Investitionen im Anlage- und Umlaufvermögen erhöhten sich die Verbindlichkeiten im Konzern per Ende September 2018 um zusammen 37,4 Mio. € auf 533,6 Mio. €.

Der Ausweis der passiven latenten Steuern verminderte sich zum Bilanzstichtag weiter um 1,3 Mio. € auf 37,7 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 aus Vermietung und Verpachtung im Konzern erhöhten sich aufgrund von Neubau-, Umbau- und Ausbaumaßnahmen sowie infolge von Mietanpassungen und Mieterlösüberhängen von im Vorjahr unterjährig hinzugekommenen Objekten im Geschäftsjahr 2017/18 deutlich um T € 2.807 bzw. +3,5 % auf T € 83.756.

Demgegenüber verminderten sich die naturgemäß schwankenden Erlöse aus Projektentwicklung von T € 13.500 im Vorjahr auf T € 9.100 im Berichtsjahr. Einschließlich der geringfügig niedrigeren sonstigen Erlöse beliefen sich die Umsatzerlöse im Konzern danach insgesamt auf T € 110.744 (Vj. T € 113.109).

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Das Ergebnis vor Gewinnanteil des persönlich haftenden Gesellschafters und Steuern im Konzern verbesserte sich im Berichtsjahr weiter um +6,1 % bzw. T€2.809 auf T€49.065. Ursächlich für die Ergebnisverbesserung war in erster Linie ein erhöhter Ergebnisbeitrag aus der Projektentwicklung sowie ein erkennbar verbessertes Zinsergebnis aus Zinserträgen und -aufwendungen, denen mit Ausnahme der Personalkosten insgesamt nur marginal veränderte Aufwandsposten in allen Bereichen der Gewinn- und Verlustrechnung gegenüber standen. Im Bereich der Personalkosten ergaben sich durch die neuen Richttafeln 2018 G erhöhte Aufwendungen für die Altersversorgung.

Nach Verrechnung mit dem Gewinnanteil des persönlich haftenden Gesellschafters sowie der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag verbesserte sich das Ergebnis nach Steuern im Konzern um T€1.883 bzw. +5,5 % auf T€36.244 (Vj. T€34.361).

SEDLMAYR KGAA

Die Vermögens- und Bilanzstruktur der Sedlmayr KGaA veränderte sich im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Bereitstellung finanzieller Mittel an verbundene Unternehmen zum Ende des Berichtsjahres 2017/18 wie folgt:

	Sedlmayr KGaA	
	30.9.2018 %	Vorjahr %
Vermögensstruktur		
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	27,3	30,3
Finanzanlagen	52,9	58,3
Umlaufvermögen	19,7	11,3
Rechnungsabgrenzung	0,1	0,1
Bilanzsumme	100,0	100,0
	%	%
Kapitalstruktur		
Eigenkapital *	41,3	44,3
Rückstellungen *	9,7	10,4
Verbindlichkeiten	47,3	43,4
Passive latente Steuern	1,7	1,9
Bilanzsumme	100,0	100,0

*) einschl. 50% Sonderposten mit Rücklageanteil

Danach erhöhte sich die Bilanzsumme in der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA durch einen Anstieg des Umlaufvermögens und der Verbindlichkeiten um 42,9 Mio. € auf 465,3 Mio. €. Als Folge dieser Bilanzverlängerung reduzierte sich die Eigenkapitalquote der Gesellschaft unter Berücksichtigung von 50 % des Sonderpostens mit Rücklageanteil Ende September 2018 auf 41,3 % (Vj. 44,3 %).

Das Sachanlagevermögen in der Sedlmayr KGaA stieg aufgrund zu aktivierender Neu- und Umbaumaßnahmen einschließlich der Veränderungen der Anlagen im Bau um 2,5 Mio. €. Den Zugängen standen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 3,4 Mio. € sowie ein aus dem Verkauf des Gaststättenobjekts im Umland von München resultierender Abgang eines marginalen Restbuchwertes gegenüber. Danach verminderte sich das Sachanlagevermögen zum Ende des Geschäftsjahres 2017/18 auf 126,9 Mio. €.

Bei den Finanzanlagen ergaben sich mit Ausnahme der erwarteten Tilgung der Sonstigen Ausleihungen keine Veränderungen. Mit 246,3 Mio. € entspricht der Bilanzposten im Wesentlichen dem Wert des Vorjahres.

Das Umlaufvermögen nahm zum Bilanzstichtag um 44,0 Mio. € auf 91,8 Mio. € zu. Maßgeblich hierfür war ein Anstieg der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen im Zusammenhang mit der Bereitstellung finanzieller Mittel an die Mars-Immobilien Gesellschaften sowie die Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH. Das Guthaben bei Kreditinstituten erhöhte sich zum Bilanzstichtag auf 4,8 Mio. € (Vj. 2,6 Mio. €).

Die Rückstellungen der Gesellschaft stiegen insgesamt um 1,3 Mio. € auf 24,1 Mio. €. Bei gegenüber dem Vorjahr nur leicht erhöhten sonstigen Rückstellungen verdoppelten sich die Steuerrückstellungen überwiegend ergebnisbedingt Ende September 2018 auf 1,8 Mio. €. Im Zusammenhang mit den neuen Richttafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck 2018 G, die kurz vor Ende des Berichtsjahres veröffentlicht wurden, und aufgrund des weiteren Abschmelzens des Rechnungszinssatzes für die Abzinsung von Pensionsrückstellungen, erhöhten sich diese per Ende September 2018 um 0,3 Mio. € auf 14,1 Mio. €.

Die Verbindlichkeiten in der Sedlmayr KGaA addierten zum Ende des Geschäftsjahres 2017/18 – im Wesentlichen aufgrund der Mittelbereitstellung an verbundene Unternehmen – auf insgesamt 219,9 Mio. € und lagen damit um 36,7 Mio. € über dem Wert des Vorjahres.

Die latenten Steuern verminderten sich bis Ende September 2018 insgesamt leicht auf 8,0 Mio. €. Sie resultieren aus unterschiedlichen Wertansätzen in der Handels- und der Steuerbilanz und werden sich künftig bei Angleichung der Wertansätze in beiden Rechenwerken steuerentlastend abbauen.

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Erhöhte Mieterlöse durch Neubau- und Umbaumaßnahmen sowie aus Überhängen des im Vorjahr Anfang Januar erworbenen Objekts in der Münchner Innenstadt, begrenzten den Rückgang der Umsatzerlöse in der Sedlmayr KGaA im Berichtszeitraum 2017/18 auf T € 29.738. Im Vorjahr waren mit Wirkung zum 1. Januar 2017 Mietverträge auf die "SPATENHAUS" Grundbesitz GmbH & Co. oHG (Spatenhaus oHG) umgestellt worden, die im Berichtsjahr nochmals zu entsprechend verminderten Mieterlösen in der Sedlmayr KGaA führten.

Demgegenüber stiegen die sonstigen betrieblichen Erträge aufgrund des Buchgewinns aus dem Verkauf der Gaststätte sowie etwas erhöhter Auflösungen von Rückstellungen um T € 1.069 auf T € 2.637.

In Korrelation zum Umsatzrückgang verringerten sich die vormalig von der Spatenhaus oHG in Rechnung gestellten Miet- und Pachtlaufwendungen entsprechend. Zusammen mit deutlich niedrigeren Instandhaltungskosten in der Gesellschaft gingen die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen gegenüber dem Vorjahr deutlich um T € 2.334 auf insgesamt T € 12.169 zurück.

Nach Abzug der im Wesentlichen auf Vorjahresniveau liegenden Kosten für Personal sowie insgesamt nur leicht erhöhter sonstiger betrieblicher Aufwendungen und einem aufgrund deutlich günstigerer Anschlussfinanzierungen weiter verbesserten Saldos aus Zinserträgen und Zinsaufwendungen sowie nur geringfügig verminderter Erträge aus Beteiligungen und aus Gewinnabführungsverträgen verbesserte sich das Ergebnis vor Gewinnanteil des persönlich haftenden Gesellschafters und Ertragsteuern trotz gestiegener Abschreibungen auf Sachanlagen sichtbar um +7,2% bzw. T € 2.618 auf T € 39.108.

Nach Berücksichtigung des Gewinnanteils des persönlich haftenden Gesellschafters in Höhe von T € 3.837 (Vj. T € 3.610) sowie ergebnisbedingt erhöhter gewinnabhängiger Steuern, stieg das Ergebnis nach Steuern in der Sedlmayr KGaA im Geschäftsjahr 2017/18 um +6,1% bzw. rd. T € 1.715 auf T € 29.634 (Vj. T € 27.919). Im Bereich der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag ergab sich bei den latenten Steuern im Geschäftsjahr ein Abzugsbetrag von T € 185, im Vorjahr war dies ein Aufwand von T € 41. Einschließlich des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr von T € 64 (Vj. T € 80) und nach Abzug sonstiger Steuern stieg der Bilanzgewinn der Sedlmayr KGaA nach Dotierung einer Gewinnrücklage von unverändert T € 3.500 auf T € 26.192 (Vj. T € 24.484).

KAPITALFLUSSRECHNUNG

Infolge eines weiter verbesserten Jahresergebnisses und einer soliden Finanzlage der Sedlmayr KGaA erhöhte sich der Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit insgesamt um 1,7 Mio. € auf 31,8 Mio. € (Vj. 30,1 Mio. €).

Zu den Zahlungsmittelzuflüssen aus laufender Geschäftstätigkeit addierten sich aufgrund deutlich verminderter Investitionen in das Sachanlagevermögen Zahlungsmittelzuflüsse aus der Investitionstätigkeit von insgesamt 4,7 Mio. € (Vj. -50,1 Mio. €).

Nach Abzug des Cash-Flows aus der Finanzierungstätigkeit von -34,2 Mio. € (Vj. 19,5 Mio. €) erhöhte sich der Finanzmittelfonds in der Sedlmayr KGaA um 2,2 Mio. € auf 4,8 Mio. €.

Im Konzern stieg der Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit im Wesentlichen aufgrund eines weiter verbesserten Jahresergebnisses sowie verminderter Ertragsteuerzahlungen und erhöhter Mittelzuflüsse aus Aktiva, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind auf 69,7 Mio. € (Vj. 62,2 Mio. €).

Den laufenden Mittelzuflüssen standen gegenüber dem Vorjahr reduzierte Zahlungsmittelabflüsse aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 63,2 Mio. € (Vj. 106,0 Mio. €) gegenüber.

Nach Berücksichtigung des negativen Cash-Flows aus der Finanzierungstätigkeit von 3,7 Mio. € erhöhte sich der Finanzmittelbestand im Konzern zum 30. September 2018 sichtbar um 2,8 Mio. € auf 8,1 Mio. €.

Dem Konzern standen zum 30. September 2018 von Kreditinstituten eingeräumte Kreditlinien in Höhe von 30,0 Mio. € zur Verfügung.

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

Der operative Geschäftsverlauf in der Sedlmayr KGaA und im Konzern entwickelte sich im zurückliegenden Berichtsjahr 2017/18 durch kontinuierlich fortgeführte Aufwertungen im Bestand und durch Neubauten erneut positiv.

Die Eigenkapitalquote blieb trotz einer überwiegenden Fremdfinanzierung größerer Maßnahmen an Bestandsobjekten und im Bereich der Projektentwicklung mit 28,8 % insgesamt auf Vorjahresniveau. Auf Basis der im Anlagevermögen zu fortgeführten Anschaffungswerten bewerteten Immobilien ist dies – auch 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

Ausgefeilte digitale Lösungen verändern zunehmend Arbeitsprozesse und organisatorische Abläufe im öffentlichen und privaten Bereich sowie in den Betrieben. Obschon der Immobiliensektor – insbesondere beim Wohnen – eher ein Grundbedürfnis der Menschen bedient, werden die neuen Medien auch die Prozesse in unsere Branche nachhaltig verändern. Sei es durch die Anforderungen der Mieter, die eine digitale Anwendung wünschen, oder infolge der knapper werdenden Ressourcen am Arbeitsmarkt.

Elektronische Mieterakte, Mieterportal und mobile Übergabeszenarien sind hier die Schlagworte, auf die wir die Prozesse im Unternehmen umstellen werden und damit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Arbeits- und Betriebsmittel an die Hand geben, die ihnen ein effektives und zeitgemäßes Arbeiten ermöglichen.

Bei der Transformation der analogen Prozesse in ein digitales Umfeld können wir durch die seit Jahren vorhandene Kontinuität im Mitarbeiterstamm auf eine große Sach- und Fachkompetenz zurückgreifen. Auf der anderen Seite gilt es durch Fortbildungsmaßnahmen in diesem Bereich unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bedarfsgerecht und zielorientiert im Rahmen von externen wie internen Schulungen auf die Veränderungen der Arbeitsmittel bzw. der Arbeitsabläufe vorzubereiten.

Zur Förderung des Nachwuchses im Ausbildungsberuf der Immobilienkauffrau bzw. des Immobilienkaufmanns erhielten auch im Berichtsjahr 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 im Berufsbild der Kauffrau bzw. des Kaufmanns für Büromanagement.

Zum Ende des Berichtsjahres 2017/18 verminderte sich der Personalstand in der Sedlmayr KGaA insgesamt auf 42 (Vj. 44) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon zwei in Ausbildung. Die Zahl der hauptberuflichen Hausmeister blieb mit fünf Personen unverändert zum Vorjahr.

RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

Die Sedlmayr Aktiengesellschaft 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 vom Vorstand in einem aggregierten Bericht halbjährlich dokumentiert. Zudem wird in den regelmäßig stattfindenden Sitzungen des Vorstands, 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 dabei auch 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 Jahren stetige Bevölkerungswachstum in München bei, auch wenn der Einwohnerstand in 2017 durch eine Korrektur der Statistik auf 1,526 Millionen Einwohner revidiert wurde.

Damit beschränkt sich das potenzielle Mietausfall- und Leerstandsrisiko weiterhin in erster Linie auf gewerblich genutzte Objekte vornehmlich im Bereich Büro und Einzelhandel. Allerdings blieb die Nachfrage auch in diesem Segment bei einem gleichzeitigen Rückgang der verfügbaren Flächen weiterhin hoch. Bei insgesamt weiter gestiegenen Büromieten ist auch in den kommenden Monaten keine durchgreifende Änderung der Marktlage in diesem Bereich zu erwarten.

Dies gilt gleichfalls für den Einzelhandel, obschon es hier durch den Internethandel insgesamt zwischenzeitlich zu einer Veränderung gekommen ist. Allerdings werden auch hier Ladengeschäfte in den guten Lagen Münchens auf absehbare Zeit mit keinem wesentlichen Nachfragerückgang konfrontiert sein.

Dem branchenspezifischen Umstand des Mietausfalls- und des Leerstandsrisikos begegnen wir, wie in den letzten Jahren, 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 dabei 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 – auch im privaten Bereich – 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 zum Ende des Geschäftsjahres 2017/18 unter Berücksichtigung der bereits fest vereinbarten Anschlussfinanzierungen bei knapp 14 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 wird es in 2019 zu weiteren Verschärfungen im Mietrecht kommen.

Hierzu wurde das „Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache – kurz Mietanpassungsgesetz – verabschiedet. Bundesweit dürfen danach nurmehr 8 % statt aktuell 11 % der Modernisierungskosten auf den Mieter umgelegt werden. Darüber hinaus wird eine Kappungsgrenze für die Umlage von Modernisierungskosten von 3 €/m² innerhalb eines Zeitraums von sechs Jahren eingeführt, wobei sich diese auf 2 €/m² reduziert, wenn die Miete vor Durchführung der Modernisierung unter 7 €/m² im Monat lag. Zudem wurde verabschiedet, dass die Miete des Vormieters dann vor Vertragsabschluss unaufgefordert offen zu legen ist, wenn die Vormiete über der gemäß Mietpreisbremse zulässigen Marktmiete gelegen hatte. Vermieter, die sich auf andere Ausnahmen von der Mietpreisbremse wie z. B. auf eine vorangegangene Modernisierung, eine Erstvermietung nach einer umfassenden Modernisierung bzw. einer erstmaligen Nutzung und Vermietung nach dem 1. Oktober 2014 berufen wollen, sind verpflichtet, unaufgefordert darüber Auskunft zu erteilen. Vereinfachungen gibt es auch für den Mieter bei der Rüge zur Mietpreisbremse, bei der zukünftig eine einfache Rüge ausreicht. Es bleibt allerdings bei der bisherigen Regelung, dass der Mieter nur Mieten zurückfordern kann, die nach der Rüge fällig geworden sind.

Für das Ergebnis des Geschäftsjahres 2018/19 erwarten wir durch die Einführung der modifizierten Mietpreisbremse und den Änderungen bei der Modernisierungsumlage keine sichtbar negativen Veränderungen. Inwieweit die gesetzlichen Änderungen auf künftige Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen von Wohnungen Einfluss nehmen werden, die wir auch weiterhin nur in

Ausnahmefällen während eines bestehenden Mietverhältnisses umsetzen, kann heute noch nicht abschließend beurteilt werden. Auch wenn man Verständnis für Maßnahmen zur Begrenzung des Mietpreisanstiegs in den Metropolregionen aufbringen kann, sind die bisher vom Gesetzgeber beschlossenen Maßnahmen kein geeignetes Mittel gegen die Wohnungsknappheit.

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 heutige Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH und deren Berliner Tochtergesellschaft SPG & Co. Berlin Projektentwicklungsgesellschaft mbH ausgeübt und gesteuert.

In Übereinstimmung mit unseren Zielen und Kenntnissen 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 zunehmend schwieriger wird.

Steuerliche Risiken

Für steuerliche Risiken hat die Sedlmayr AG Rückstellungen in ausreichender Höhe gebildet.

Zusammenfassung

Im Geschäftsjahr 2017/18 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 beschriebenen Risiken, insbesondere im Bereich des Mietausfalls und des Leerstandes, durch eine generelle Verbesserung bei der Nachfrage z. B. 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 Marktkenntnis sehen wir uns zudem gut aufgestellt, um von der aktuellen Marktkonstellation zu profitieren und weiterhin zu wachsen.

PROGNOSEBERICHT

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017/18 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 im Berichtszeitraum um +3,2% und lagen damit oberhalb der prognostizierten Bandbreite von +2,0% bis 2,5%.

Bereinigt um die Mietüberhänge des im Vorjahr unterjährig in der Münchner Innenstadt erworbenen Objekts, lagen die um Sondereffekte korrigierten Mieterlöse noch um +2,2 % über dem Vergleichswert des Vorjahres und damit ebenfalls über den erwarteten Werten von +1,3 % bis +1,6 %.

Nach einer Vermietungsquote von 99,8 % zum Ende der Berichtsperiode 2016/17, die im Prinzip einer Vollvermietung entsprach, stand das Halten der Kennzahl in einer Bandbreite von 99,5 % bis 99,9 % im Fokus. Mit einer Vermietungsquote von 99,9 % zum Ende des Geschäftsjahres 2017/18 wurde dieses Ziel erreicht.

An Aufwendungen für die Modernisierung und den Erhalt von Bestandsobjekten ergab sich im Berichtsjahr ein Jahresbetrag von rd. 25,10 €/m². Die Zielgröße von 22 €/m² bis 24 €/m² wurde danach geringfügig überschritten. Ursächlich hierfür waren etwas erhöhte Aufwendungen bei der Anschlussvermietung von gewerblich genutzten Flächen. Demgegenüber blieben die aktivierungspflichtigen Investitionen in den Bestand der Sedlmayr Gruppe mit 5,5 Mio. € erkennbar unter dem Planwert von 10,4 Mio. €. Hauptursache hier waren genehmigungsbedingte zeitliche Verschiebungen bei der Realisierung von Investitionsmaßnahmen.

Die Finanzierung der Instandhaltungsmaßnahmen und große 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 Projektentwicklungen.

Das Ergebnis vor Gewinnanteil des persönlich haftenden Gesellschafters und Ertragsteuern in der Sedlmayr KGaA verbesserte sich im Berichtsjahr 2017/18 um +7,2 %, bereinigt um Sondereffekte aus Buchgewinnen durch Anlagenabgang und Auflösung einer Rückstellung sowie der Veränderungen im Bereich der Pensionen noch um +6,1 %, gegenüber dem Vorjahr. Der prognostizierte Wert von wenigstens +2 % wurde damit deutlich überschritten.

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

Ausblick

Sinkende Exporterwartungen deuten darauf hin, dass sich das Wachstumstempo auf den deutschen Auslandsmärkten zum Jahreswechsel 2018/2019 weiter abschwächen wird. Im Inland begrenzt zudem zusehends die hohe Auslastung der Kapazitäten in vielen Branchen die Dynamik des Wachstumstempos und die gestiegenen Preise wirken sich auf die Entwicklung der realen Ausgaben bei den privaten Haushalten negativ aus.

Auch wenn die deutsche Wirtschaft damit aus einer guten Konjunkturlage in eine Phase der Abkühlung wechselt, bleiben die binnenwirtschaftlichen Auftriebskräfte weiterhin intakt. Insbesondere die anhaltend gute Konjunktur im Baugewerbe und die Konsumausgaben der privaten Haushalte, die weiterhin von der sehr guten Arbeitsmarktlage profitieren, unterstützen nachhaltig das Wachstum.

Dabei wird vor allem der Wohnungsbau aufgrund zuletzt wieder deutlich gestiegener Auftragseingänge den Expansionskurs am Bau hoch halten. Allerdings wird es hier aufgrund des knappen Baulands in den urbanen Zentren und weiter zunehmender Material- und Arbeitskräfteengpässe auch zu kräftig steigenden Preisen kommen, die mittelfristig durchaus dämpfend auf eine Ausweitung der Investitionen im Wohnungsbau wirken könnten. Insgesamt bleibt die Entwicklung am Bau mit einem prognostizierten Anstieg um +3,1 % in allen Segmenten auch in 2019 sehr dynamisch.

Recht robust zeigen sich zudem die Ausrüstungsinvestitionen der Unternehmen, die ungeachtet der nachlassenden Nachfrage aus dem Ausland angesichts günstiger Finanzierungsbedingungen aufwärtsgerichtet bleiben.

Neben den Risiken eines von den USA ausgehenden sich weiter zuspitzenden Handelskonflikts bleibt der Mangel an gut ausgebildetem Personal, vornehmlich im Verarbeitenden Gewerbe, die größte Unbekannte, die einer weiteren Expansion der deutschen Wirtschaft entgegensteht.

Ungeachtet dessen sollte das deutsche Bruttoinlandsprodukt in 2019 preisbereinigt – wenn auch gegenüber 2018 abgeschwächt – um +1,1 % wachsen.

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 2018/19 von einer Umsatz- und Ergebnisentwicklung aus, die auch einen um Sondereffekte bereinigten Anstieg des Ergebnisses erwarten lässt.

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

Die Umsatzerlöse der Bestandsimmobilien werden im Zusammenhang mit den Überhängen aus Aus- und Umbauten im Vorjahr sowie aufgrund von Mietanpassungen durch Index und Mietspiegel und nach umfangreichen Modernisierungen von Wohnungen im Berichtsjahr 2018/19 erneut steigen. Wesentlich für die Entwicklung der Mieterlöse in der Sedlmayr Gruppe wird allerdings auch der Anstieg der Mieten für die beiden Brauereigelände in München sein, die sich ab

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

dem 1. Oktober 2018 vertragsgemäß jährlich knapp verzehnfachen werden. Einschließlich der Überhänge aus den Zugängen rechnen wir mit einem Anstieg der Mieten zwischen +10 % und +11 %. Bereinigt um den Mietanstieg bei den Brauereigeländen sollten die Mieterlöse im Konzern noch in der Bandbreite zwischen +1,5 % und 2,0 % über dem Vorjahreswert liegen.

Bei der Vermietungsquote, die zum Ende der Berichtsperiode 2017/18 99,9 % betrug, wird für das Berichtsjahr 2018/19 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. Deshalb erwarten wir auch im Berichtsjahr 2018/19 und in den Folgejahren Aufwendungen für den Erhalt und die Modernisierung der Bestandsobjekte im Bereich zwischen 23 €/m² und 25 €/m² im Jahr. Zusätzlich sind im Geschäftsjahr 2018/19 aktivierungspflichtige Investitionen im Zusammenhang mit Neubau-, Ausbau- und Umbaumaßnahmen von rd. 12,4 Mio. € geplant.

Die in der Planung vorgesehenen Investitionen sollen dabei soweit möglich aus dem Cash-Flow der operativen Geschäftstätigkeit bedient werden.

Im Bereich der Projektentwicklung sind im Berichtsjahr 2018/19 in Abhängigkeit vom Abschluss einzelner Projekte weitere positive Ergebnisbeiträge zu erwarten. Spürbare negative Einflüsse durch politisch motivierte Eingriffe bzw. Verzögerungen können vor allem in Berlin nicht völlig ausgeschlossen werden.

Auf Basis der vorhandenen Kenntnislage wird eine Geschäftsentwicklung im Geschäftsjahr 2018/19 erwartet, die unter Berücksichtigung der erhöhten Mieterlöse für die beiden Brauereigelände einen Anstieg des Ergebnisses vor Ertragsteuern in der Sedlmayr AG um wenigstens +10,0 % und damit auch eine deutliche Erhöhung der Dividende ermöglichen sollte. Die Ergebnisverbesserung gilt im Wesentlichen auch für das Konzernergebnis.

ANGABEN GEMÄSS § 289A HGB BZW. § 315A HGB

Seit dem Wechsel des Börsensegments in den Freiverkehr/m:access im Jahr 2012 ist die Gesellschaft nicht mehr verpflichtet, Angaben gemäß § 289a HGB bzw. § 315a HGB im Lagebericht zu veröffentlichen. Aus Gründen der Kontinuität und Transparenz werden wir einzelne relevante Angaben freiwillig auch weiterhin machen.

Auch wenn zum 30. September 2018 der Jahresabschluss der Gesellschaft letztmalig noch nach Maßgabe der Satzung der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA aufgestellt wurde, beschränken wir uns im Folgenden aus Gründen der Klarheit auf die Angaben zur Aktiengesellschaft.

Das Grundkapital der Sedlmayr Grund und Immobilien Aktiengesellschaft (Sedlmayr AG) in Höhe von T€ 19.091.618 setzt sich zusammen aus 734.273 auf den Inhaber lautende Stückaktien und 20 auf den Namen der Aktionäre lautende Stückaktien.

Die Inhaber der auf den Namen lautenden Aktien Nr. 2479 und 2480 haben das Recht, insgesamt ein Drittel der Aktionärsvertreter in den Aufsichtsrat zu entsenden und insoweit Ersatzmitglieder zu benennen. Die Übertragung und Verpfändung von Namensaktien bedarf der schriftlichen Zustimmung der Gesellschaft.

Der Vorstand besteht gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung aus einer oder mehreren Personen. Die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands erfolgt durch den Aufsichtsrat, der auch eine Geschäftsordnung und einen Geschäftsverteilungsplan für den Vorstand erlässt.

Änderungen der Satzung der Gesellschaft werden von der Hauptversammlung beschlossen (§ 119 Abs. 1 Nr. 5 AktG) und bedürfen einer Mehrheit, die mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals umfasst (§ 179 Abs. 2 Satz 1 AktG).

Der Vorstand hat derzeit keine Befugnis zur Ausgabe von Aktien.

KONZERNBILANZ

KONZERNBILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2018

AKTIVA

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
A. Anlagevermögen				
I. <i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>				
Entgeltlich erworbene Sonstige Rechte	(1)		21.537	32
II. <i>Sachanlagen</i>	(1)			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		727.462.623		724.164
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		869.935		643
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		5.115.532		9.420
			733.448.090	734.227
III. <i>Finanzanlagen</i>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		59.255		59
2. Beteiligungen		362.777		363
3. Anteile an assoziierten Unternehmen	(3)	14.032.341		12.754
4. Wertpapiere des Anlagevermögens		11.279		12
5. Sonstige Ausleihungen	(2)	1.243.791		1.425
			15.709.443	14.613
			749.179.070	748.872
B. Umlaufvermögen				
I. <i>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</i>	(4)			
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und unfertige Bauten		18.027.992		19.703
2. Andere Vorräte		41.332		51
			18.069.324	19.754
II. <i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>	(5)			
1. Forderungen aus Vermietung		364.006		365
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		107.282		103
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		44.122		39
4. Sonstige Vermögensgegenstände		98.629.347		52.182
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr €8.060 –				(8)
			99.144.757	52.689
III. <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</i>			8.091.884	5.312
			125.305.965	77.755
C. Rechnungsabgrenzungsposten	(11)		689.464	695
			875.174.499	827.322

PASSIVA

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital	(6)		19.091.618	17.160
– Bedingtes Kapital € 179.582 –				(2.111)
I.a) <i>Kapitaleinlage des persönlich haftenden Gesellschafters</i>				
Feste Einlage		–		1.931
Satzungsgemäße Rücklage		–		12.357
			–	14.288
II. Kapitalrücklage			60.924.709	60.925
III. Gewinnrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage		342.974		343
2. Andere Gewinnrücklagen		91.458.228		77.935
			91.801.202	78.278
IV. Konzernbilanzgewinn			55.209.221	48.649
– davon Konzerngewinnvortrag € 23.453.879 –				(18.375)
V. Anteile anderer Gesellschafter			24.793.557	23.821
			251.820.307	243.121
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(7)	28.797.692		29.112
2. Steuerrückstellungen	(8)	6.399.109		3.080
3. Sonstige Rückstellungen	(9)	14.653.169		14.445
			49.849.970	46.637
C. Verbindlichkeiten (10)				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		402.026.038		380.299
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		119.615.393		102.896
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		444.438		480
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.338.505		4.537
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern		–		3.636
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		11.248		6
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		1.535.000		1.305
8. Sonstige Verbindlichkeiten		5.648.759		3.039
– davon aus Steuern € 714.683 –				(550)
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 1.976 –				(2)
			533.619.381	496.198
D. Rechnungsabgrenzungsposten	(11)		2.205.032	2.332
E. Passive latente Steuern	(12)		37.679.809	39.034
			875.174.499	827.322

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. OKTOBER 2017 BIS 30. SEPTEMBER 2018

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	(13)		110.744.471	113.109
2. Bestandsveränderungen			-2.800.684	-8.270
3. Sonstige betriebliche Erträge	(14)		3.486.521	3.771
			111.430.308	108.610
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	(15)		27.426.256	27.387
			84.004.052	81.223
5. Personalaufwand	(16)			
a) Löhne und Gehälter		4.564.833		4.612
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung u. U. – davon für Altersversorgung €2.165.969 –		2.819.804	7.384.637	2.165 (1.512)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(17)		15.818.871	15.909
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(18)		2.712.991	2.697
			25.916.499	25.383
			58.087.553	55.840
8. Erträge aus assoziierten Unternehmen	(19)	1.596.189		2.179
9. Erträge aus Beteiligungen – davon aus verbundenen Unternehmen €5.471 –	(19)	5.471		6 (6)
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	(19)	45.978		51
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	(19)	1.163.674		698
			2.811.312	2.934
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(19)	11.833.807		12.518
			-9.022.495	-9.584
13. Ergebnis vor phG-Gewinnanteil und Steuern			49.065.058	46.256
14. Gewinnanteil des zum Ablauf des 30.9.2018 ausgeschiedenen persönlich haftenden Gesellschafters			3.837.000	3.610
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(20)		8.983.608	8.285
16. Ergebnis nach Steuern			36.244.450	34.361
17. Sonstige Steuern			7.090	16
18. Konzernjahresüberschuss			36.237.360	34.345
19. davon anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn			4.482.018	4.071
20. Konzernjahresüberschuss des Mutterunternehmens			31.755.342	30.274
21. Konzerngewinnvortrag			23.453.879	18.375
22. Konzernbilanzgewinn			55.209.221	48.649

KONZERNEIGENKAPITAL- UND KONZERNANLAGENSPIEGEL

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

in T€	Gezeichnetes Kapital	Kapitaleinlage phG	Kapitalrücklage
1. Oktober 2016	17.160	13.908	60.925
Konzernergebnis	–	–	–
Dividende	–	–	–
Gewinnanteil des persönlich haftenden Gesellschafters	–	380	–
30. September 2017 / 1. Oktober 2017	17.160	14.288	60.925
Konzernergebnis	–	–	–
Dividende	–	–	–
Gewinnanteil des persönlich haftenden Gesellschafters	–	392	–
Umwandlung Kapitaleinlage des persönlich haftenden Gesellschafters in Aktienkapital	1.932	-14.680	–
30. September 2018	19.092	–	60.925

KONZERNANLAGENSPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017/18

in T€	Stand 1.10.2017	Anschaffungs-/Herstellungskosten		
		Zugänge 2017/18	Abgänge 2017/18	Umbuchungen 2017/18
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Sonstige Rechte	162	–	8	–
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	990.587	9.931	275	9.082
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.557	385	76	–
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	9.420	4.838	61	-9.082
	1.004.564	15.154	412	–
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	59	–	–	–
2. Beteiligungen	363	–	–	–
3. Anteile an assoziierten Unternehmen	12.804	1.615	337	–
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	12	–	1	–
5. Sonstige Ausleihungen	1.451	–	183	–
	14.689	1.615	521	–
	1.019.415	16.769	941	–

Gewinn- rücklagen	Konzernbilanz- gewinn	Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter	Konzern- eigenkapital
77.880	41.872	211.745	23.039	234.784
398	29.876	30.274	4.071	34.345
–	-23.100	-23.100	-3.288	-26.388
–	–	380	–	380
78.278	48.648	219.299	23.822	243.121
775	30.981	31.756	4.482	36.238
–	-24.420	-24.420	-3.510	-27.930
–	–	392	–	392
12.748	–	–	–	–
91.801	55.209	227.027	24.794	251.821

Stand 30.9.2018	Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 1.10.2017	Zugänge 2017/18	Abgänge 2017/18	Stand 30.9.2018	Stand 30.9.2018	Stand 30.9.2017
154	130	10	8	132	22	32
1.009.325	266.423	15.654	215	281.862	727.463	724.164
4.866	3.914	155	73	3.996	870	643
5.115	–	–	–	–	5.115	9.420
1.019.306	270.337	15.809	288	285.858	733.448	734.227
59	–	–	–	–	59	59
363	–	–	–	–	363	363
14.082	50	–	–	50	14.032	12.754
11	–	–	–	–	11	12
1.268	26	–	2	24	1.244	1.425
15.783	76	–	2	74	15.709	14.613
1.035.243	270.543	15.819	298	286.064	749.179	748.872

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. OKTOBER 2017 BIS 30. SEPTEMBER 2018

	T€	Vorjahr T€
Jahresergebnis	36.237	34.345
Gewinnanteil des persönlich haftenden Gesellschafters	3.837	3.610
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	15.819	15.909
Zinsaufwendungen/Zinserträge	10.670	11.820
Ertragsteueraufwand/-ertrag	8.984	8.285
Ertragsteuerzahlungen	-6.604	-8.736
Veränderung der Rückstellungen	-1.265	-1.153
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	-639	-761
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.640	210
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.417	-1.724
Zuführung zur Rücklage des persönlich haftenden Gesellschafters	392	380
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	69.654	62.185
Auszahlungen für Investitionen in		
– Sachanlagevermögen	-15.154	-71.189
– Finanzanlagevermögen	-1.615	-1.628
– zum Verkauf bestimmte Grundstücke und unfertige Bauten	–	-80
– Übrige Aktiva, die der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	-47.663	-34.904
	-64.432	-107.801
Einzahlungen aus Abgängen von		
– Gegenständen des Sachanlagevermögens	764	1.199
– Finanzanlagevermögen	518	443
	1.282	1.642
Erhaltene Zinsen	–	181
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-63.150	-105.978
Auszahlung Dividende/Gewinnausschüttung	-27.930	-26.388
Auszahlung Gewinnanteil des persönlich haftenden Gesellschafters	-3.610	-3.447
Veränderung aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	79.000	137.000
Veränderung aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-40.554	-52.340
Gezahlte Zinsen	-10.630	-11.352
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.724	43.473
Veränderung der Zahlungsmittel	2.780	-320
Finanzmittelbestand 1.10.*	5.312	5.632
Finanzmittelbestand 30.9.*	8.092	5.312

*) nahezu ausschließlich Bankguthaben

KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017/18

INHALT	SEITE
A. Allgemeine Erläuterungen	58
B. Konsolidierungskreis	58
C. Konsolidierungsgrundsätze	60
D. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	61
E. Angaben zur Konzernbilanz	63
F. Angaben zur Konzerngewinn- und Verlustrechnung	67
G. Sonstige Angaben	70
H. Angaben zu den Organen	71
I. Inanspruchnahme von §§ 264 Abs. 3, 264b HGB	72
J. Anteilsbesitz per 30. September 2018	73
K. Corporate Governance Kodex	75
L. Gewinnverwendungsvorschlag	75
M. Nachtragsbericht	75

KONZERNANHANG

A. ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der Konzernabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA (nachfolgend: Sedlmayr Konzern) für das Geschäftsjahr 2017/18 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 Grund und Immobilien KGaA (Sedlmayr KGaA) mit Sitz in München war im Handelsregister B des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 45405 bis zum 16. Oktober 2018 eingetragen.

Die Sedlmayr Grund und Immobilien AG mit Sitz in München wurde am 16. Oktober 2018 im Handelsregister B des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 244120 eingetragen.

B. KONSOLIDIERUNGSKREIS

Neben der 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	9.828
Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH, München	100	10.460	88
“Franziskus“-Verwaltungs GmbH, Pullach i. Isartal	100	3.780	5
“Haus am Karlstor“ Grundstücksverwaltung GmbH, München	100	1.334	7.924
“Schwabinger Bräu“ Grundbesitz GmbH, München	100	5.166	763
“Spatenhaus“ Grundbesitz-Beteiligungs GmbH, München	100	2.526	5.945
“SPATENHAUS“ Grundbesitz GmbH & Co. oHG, München ¹⁾	100	2.523	5.314
“Franziskus“ Grundstücks GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal	100	68.092	2.180
Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München	100	177	37
Zweite Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München	100	820	131
MADARI Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Grünwald ¹⁾	94,9	3.143	665
Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH	51	6.873	4.223
Dinkelacker AG, Stuttgart	70,1	64.176	9.077
und deren konsolidierten Tochtergesellschaften:			
Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart	99,3	12.208	4.646
Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs GmbH & Co. KG, Stuttgart	100	64.444	3.760
KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	100	728	1.233
KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart	100	516	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	5
Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden ²⁾ ⁴⁾	49	2.113	406
Heide Grund II GmbH & Co. KG, München ²⁾ ⁴⁾	32,5	50	53
“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.

Die Beteiligungen an der Heide Grund GmbH & Co. KG, München (32,5%), an der Beteiligungsgesellschaft Heide Grund mbH, München (32,4%), an der SPG & Co. Berlin Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin (75,0%), 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 größer 20% einen maßgeblichen, aber keinen beherrschenden 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⁾ ⁴⁾	32,9	7.820	1.133
Cäcilienpark am Neckar GbR, Heilbronn ¹⁾ ⁴⁾	33,3	300	24
Heide Grund GmbH & Co. KG, München ²⁾ ⁴⁾	32,5	–	4.340
Beteiligungsgesellschaft Heide Grund mbH, München ²⁾ ⁴⁾	32,4	962	-109
SPG & Co. Berlin Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin ³⁾ ⁴⁾	75,0	-54	-75

*) entspricht Anteilen an den Stimmrechten

¹⁾ über die Dinkelacker AG

²⁾ über die Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH

³⁾ über die Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH

⁴⁾ 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 Rungestraße 28 Grundbesitz GmbH, Berlin, der Carmer 16 GmbH & Co. KG, Berlin, der Grundstücksgesellschaft GCB Clayallee 18–22 GmbH, 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 2018 im Sedlmayr Konzern bilanzierten Anteilen am assoziierten Unternehmen Heide Grund GmbH & Co. KG, München, und dem anteiligen Eigenkapital dieser Gesellschaft am 31. Dezember 2017 beträgt T€11.171 und betrifft im Wesentlichen stille Reserven im Sachanlagevermögen. Die Unterschiede bei den übrigen Gesellschaften sind von nachrangiger Bedeutung.

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

D. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten erfasst und werden ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer entsprechend 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 € 250,00 werden sofort als Aufwand erfasst. Geringwertige Wirtschaftsgüter zwischen € 250,00 und € 800,00 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. Die Anteile an assoziierten Unternehmen werden nach der Equity-Methode bewertet. Auf Ausleihungen werden Pauschalwertberichtigungen in Höhe möglicher Ausfallrisiken vorgenommen.

KONZERNANHANG

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

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

Die flüssigen Mittel entsprechen den Nominalwerten.

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 3,34 (Vj. 3,77 %), 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 2018 G ermittelt. Abweichend von diesen Annahmen werden die Pensionsrückstellungen bei der Dinkelacker AG auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 2,71 % (Vj. 3,17 %), eines Anwartschaftstrends von 2,4 % p. a. (Vj. 2,4 % p. a.) und einer erwarteten Rentensteigerung mit 1,5 % p. a. (Vj. 1,5 % 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 53/54) 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€ 65.787 und kurzfristige Ausleihungen in Höhe von T€13.459.

(6) Gezeichnetes Kapital und Kapitalrücklage

Das **gezeichnete Kapital** beträgt zum 30. September 2018 T€19.092 (Vj. T€17.160) und ist wie folgt eingeteilt:

Aktienart	Anzahl Stückaktien
Namensaktien	20
Inhaberaktien	734.273
Gesamt	734.293

Jede Stückaktie gewährt eine Stimme.

KONZERNANHANG

Die Sedlmayr Treuhandgesellschaft mbH hat zum 30. September 2018 die Umwandlung ihrer Vermögenseinlage in Höhe von T €1.932 in 74.293 Aktien verlangt. Unter Ausnutzung des am 2. Mai 2003 beschlossenen bedingten Kapitals (2003/I) wurden aufgrund der Bezugserklärung der Sedlmayr Treuhandgesellschaft mbH zum 30. September 2018 74.293 Bezugsaktien ausgegeben.

Das gezeichnete Kapital der Sedlmayr KGaA beträgt damit T €19.092 (Vj. T €17.160).

Nach Durchführung der Kapitalerhöhung ist ein bedingtes Kapital in Höhe von T €180 verblieben. Mit Eintragung im Handelsregister im Oktober 2018 wurde das bedingte Kapital gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 19. Juni 2018 aufgehoben.

Die satzungsgemäße Rücklage des persönlich haftenden Gesellschafters wurde zum 30. September 2018 in Höhe von T €12.748 in die anderen Gewinnrücklagen umgegliedert.

Die Entwicklung des **Eigenkapitals** ist dem Konzerneigenkapitalsspiegel zu entnehmen. Vom Eigenkapital stehen T €150.619 als ausschüttbarer Betrag den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zur Verfügung. T €1.511 unterliegen einer gesetzlichen Ausschüttungssperre.

(7) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt T € 2.236.

(8) Steuerrückstellungen

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

(9) Sonstige Rückstellungen

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten neben dem Gewinnanteil des persönlich haftenden Gesellschafters 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 gesichert: T€372.008 (Vj. T€365.061)	402.026 (380.299)	153.550 (137.375)	105.017 (92.421)	143.459 (150.503)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern				
– davon durch Grundpfandrechte gesichert: T€119.615 (Vj. T€102.697) –	119.615 (102.896)	3.519 (4.622)	24.750 (48.689)	91.346 (49.585)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	444 (480)	444 (480)	– (–)	– (–)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.339 (4.537)	2.027 (2.031)	1.013 (1.004)	1.299 (1.502)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	– (3.636)	– (3.636)	– (–)	– (–)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	11 (6)	11 (6)	– (–)	– (–)
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungs- unternehmen	1.535 (1.305)	1.535 (1.305)	– (–)	– (–)
Sonstige Verbindlichkeiten	5.649 (3.039)	5.530 (2.326)	119 (453)	– (260)
Gesamt	533.619 (496.198)	166.616 (151.781)	130.899 (142.567)	236.104 (201.850)

In den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind auch fällige Steuern und Leibrenten in Höhe von T€ 901 sowie Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 3.244 gegenüber dem zum Ablauf des 30. September 2018 ausgeschiedenen persönlich haftenden Gesellschaftern enthalten.

Die Sedlmayr 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 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 2018 T € 6.063. 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 Steuer** wurde bei der Sedlmayr KGaA ein Steuersatz von 32,98 %, bei den Beteiligungen ein Steuersatz von 15,83 % und beim Teilkonzern Dinkelacker ein Steuersatz von 30,53 % zugrunde gelegt. Die gewerbesteuerlichen Verlustvorträge wurden in München mit einem Steuersatz von 17,15 % und in Stuttgart mit einem Steuersatz von 14,70 % belegt.

T €	Aktive latente Steuern		Passive latente Steuern	
	30.9.2018	30.9.2017	30.9.2018	30.9.2017
Immaterielle Vermögensgegenstände	11	11	–	–
Sachanlagevermögen	136	233	40.085	41.167
Nach der Equity-Methode bewertete Anteile an assoziierten Unternehmen	–	–	11	11
Sonstige Vermögensgegenstände	1	1	–	–
Pensionsrückstellungen	1.851	1.698	–	–
Sonstige Rückstellungen	1.050	1.051	–	322
Sonstige Verbindlichkeiten	5	–	638	528
	3.054	2.994	40.734	42.028
Aufrechnung	-3.054	-2.994	-3.054	-2.994
Gesamt	–	–	37.680	39.034

F. ANGABEN ZUR KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(13) Umsatzerlöse

Die **Umsatzerlöse** verminderten sich im Geschäftsjahr 2017/18 auf T€110.744 (Vj. T€113.109). Die ausschließlich im Inland erzielten Umsätze setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2017/18	2016/17
Mieten aus Wohnungen	34.108	32.710
Mieten aus Gewerbeobjekten	49.648	48.239
Sonstige Erlöse	26.988	32.160
Gesamt	110.744	113.109

Die hierin enthaltenen Erlöse der Dinkelacker Gruppe betragen T€19.206 (Vj. T€18.486).

(14) Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2017/18	2016/17
Buchgewinne aus Sachanlagenabgängen	639	761
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten	582	996
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und aus Eingang ausgebuchter Forderungen	76	26
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	567	640
Übrige	1.622	1.348
Gesamt	3.486	3.771

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind T€1.297 (Vj. T€1.783) periodenfremd.

(15) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

in T€	2017/18	2016/17
Betriebskosten	12.975	12.941
Instandhaltungsaufwendungen	10.665	10.666
Miet- und Pachtlaufwendungen	260	251
Erbbauzinsen	717	752
Grundsteuer	2.232	2.268
Übrige	577	509
Gesamt	27.426	27.387

KONZERNANHANG

(16) Personalaufwand

in T€	2017/18	2016/17
Löhne und Gehälter	4.565	4.611
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	654	654
Aufwendungen für Altersversorgung	2.166	1.512
Gesamt	7.385	6.777

Im Jahresdurchschnitt waren 49 (Vj. 51) Mitarbeiter (ausschließlich Angestellte) beschäftigt. Hiervon entfallen im Berichtsjahr 2017/18 insgesamt 10 Mitarbeiter (Vj. 10 Mitarbeiter) auf die Dinkelacker AG.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsleitung bezifferten sich auf T€698 (Vj. T€644). An frühere Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene wurden T€1.086 (Vj. T€1.068) bezahlt; die Rückstellungen für diese Pensionsverpflichtungen belaufen sich auf T€10.392 (Vj. T€10.344).

(17) Abschreibungen

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

(18) Sonstige betriebliche Aufwendungen

in T€	2017/18	2016/17
Betriebsaufwendungen	46	48
Verwaltungsaufwendungen	2.234	1.984
Vertriebsaufwendungen	46	52
Wertberichtigungen auf Forderungen	132	85
Übrige	255	528
Gesamt	2.713	2.697

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 2017/18 T€212.

Die für Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers im Geschäftsjahr 2017/18 angefallenen Honorare bei der Sedlmayr KGaA betragen inkl. Auslagen T €114. 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 €	2017/18	2016/17
Ergebnis aus at equity bewerteten Anteilen an assoziierten Unternehmen	1.596	2.179
Ergebnis aus Beteiligungen	6	6
Beteiligungsergebnis	1.602	2.185
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	46	51
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.164	698
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-11.834	-12.518
Finanzergebnis	-10.624	-11.769

Der in der Veränderung der Pensionsrückstellung enthaltene Zinsanteil beträgt T €929 (Vj. T €1.055).

(20) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Von den **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** ist im Berichtsjahr ein Aufwand in Höhe von T €11 (Vj. T €56) aus Vorjahren enthalten. Der Ertrag aus latenter Steuer beträgt im Berichtsjahr T €1.354 (Vorjahr T €897).

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€	2017/18	2016/17
Ergebnis vor Ertragsteuern	45.221	42.629
Konzernsteuersatz in %	32,98	32,98
Ertragsteueraufwand zum Konzernsteuersatz	-14.914	-14.059
Steuersatzunterschiede	6.125	5.985
Steuerfreie Erträge/Verluste	-104	-106
Steueraufwand/-ertrag Vorjahre	-8	-56
Steuerliche Verluste/Zinsvortrag	-2	-2
Steuerliche Zu-/Abschreibungen	-371	-233
At equity Gesellschaften	192	200
Sonstige Abweichungen	98	-14
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-8.984	-8.285
Steuerquote in %	19,9%	19,4%

G. SONSTIGE ANGABEN

(21) Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

in T€	30.9.2018	30.9.2017
Leasingverpflichtungen	296	193
Bestellobligo	4.108	2.193

Unter den Leasingverpflichtungen sind die aus bestehenden Mobilienleasingverträgen resultierenden jährlichen Leasingraten ohne Abzinsung erfasst. Diese Verträge haben eine maximale Laufzeit bis zum Jahr 2021.

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
 - Beirat der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH, München
 - Beirat der SPG & Co. Berlin Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin
 - Stellvertretender Vorsitzender des Stiftungsrats der Schörghuber Stiftung & Co. Holding KG,
München

- Dr. jur. Daniela Meier-Meitingner, München
Stellvertretende Vorsitzende
Geschäftsführerin der HF Sedlmayr Grundstücksverwaltung-Beteiligungs GmbH

- 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
 - Beirat der HF Sedlmayr Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. KG

- Karola Teuber-Derya, Germering
Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

Persönlich haftende Gesellschafter

- Sedlmayr Treuhandgesellschaft mbH, München (bis 30. September 2018)
Nicht geschäftsführender persönlich haftender Gesellschafter mit Vermögenseinlage

- Sedlmayr Geschäftsführungsgesellschaft mbH, München (bis 16. Oktober 2018)
Geschäftsführender persönlich haftender Gesellschafter

KONZERNANHANG

Geschäftsführer:

Thomas Wagner, Kaufering
Verwaltung, Finanz- und Rechnungswesen

Martin Schumacher, Taufkirchen
Kaufmännische und technische Immobilienverwaltung
- Beirat der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH, München

Vorstand (ab 16. Oktober 2018):

- Thomas Wagner, Kaufering
Verwaltung, Finanz- und Rechnungswesen
- Martin Schumacher, Taufkirchen
Kaufmännische und technische Immobilienverwaltung
- Beirat der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH, München

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 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 2018

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	9.828
2 Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH, München		100,0	10.460	88
3 “Franziskus”-Verwaltungs GmbH, Pullach i. Isartal		100,0	3.780	5
4 “Haus am Karlstor” Grundstücksverwaltung GmbH, München	1)	100,0	1.334	7.924
5 “Schwabinger Bräu” Grundbesitz GmbH, München	3)	100,0	5.166	763
6 “Spatenhaus” Grundbesitz-Beteiligungs GmbH, München	1)	100,0	2.526	5.945
7 “Franziskus” Grundstücks GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal		100,0	68.092	2.180
8 MADARI Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Grünwald	2)	94,9	3.143	665
9 Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München	4)	100,0	177	37
10 Zweite Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München	4)	100,0	820	131
11 Dinkelacker AG, Stuttgart		70,1	64.176	9.077
12 Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart	5)	99,3	12.208	4.646
13 Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs GmbH & Co. KG, Stuttgart	5)	100,0	64.444	3.760
14 KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	5)	100,0	728	1.233
15 KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart	5)	100,0	516	328
16 Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH, München		51,0	6.873	4.223
17 “SPATENHAUS” Grundbesitz GmbH & Co. oHG, München	2)	100,0	2.523	5.314

KONZERNANHANG

Aufstellung des Anteilsbesitzes (§ 313 Abs. 2 HGB)

Name und Sitz der Gesellschaft		Anteil am Kapital %	Eigen- kapital T€	Ergebnis T€
II. Verbundene Unternehmen				
– Keine Konsolidierung wegen § 296 Abs. 3 HGB –				
1 SGI Grundbesitz GmbH, München	1)	100,0	30	5
2 “SPATENHAUS” Grundbesitz Verwaltung GmbH, München	2) 7)	100,0	22	–
III. Assoziierte Unternehmen				
1 Cäcilienpark am Neckar GbR, Heilbronn	5) 7)	33,3	300	24
2 Wilhelmsbau AG, Stuttgart	5) 7)	32,9	7.820	1.133
3 Heide Grund GmbH & Co. KG, München	4) 7)	32,5	-	4.340
4 Beteiligungsgesellschaft Heide Grund mbH, München	4) 7)	32,4	962	-109
5 SPG & Co. Berlin Projektentwicklungs- gesellschaft mbH, Berlin	6) 7)	75,0	-54	-75
IV. Beteiligungen				
– Keine Konsolidierung wegen § 296 Abs. 2 bzw. 3 HGB –				
1 Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden	4) 7)	49,0	2.113	406
2 Heide Grund II GmbH & Co. KG, München	4) 7)	32,5	50	53

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) über Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH

7) Geschäftsjahr = Kalenderjahr

K. CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Der Aufsichtsrat und der geschäftsführende persönlich haftende Gesellschafter 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 Februar 2018 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 2018 ausgewiesenen Bilanzgewinn. Die Erstellung des Jahresabschlusses der Sedlmayr KGaA erfolgte nach den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften.

Wir schlagen der Hauptversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2017/18 in Höhe von € 26.191.615,60 zur Ausschüttung einer Dividende von €24,00 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 2017/18 keine Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

München, 31. Januar 2019

Sedlmayr Grund und Immobilien AG
(vormals Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA)

Thomas Wagner

Martin Schumacher

BESTÄTIGUNGSVERMERK KONZERN

BESTÄTIGUNGSVERMERK KONZERNABSCHLUSS

Als Ergebnis unserer Prüfung haben wir den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA (ab 16. Oktober 2018 umfirmiert in Sedlmayr Grund und Immobilien AG), München, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 30. September 2018, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2017 bis zum 30. September 2018 einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Bericht über die Lage der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA und des Konzerns (Konzernlagebericht) für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2017 bis zum 30. September 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 30. September 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2017 bis zum 30. September 2018 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestell-

ten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt ‚Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts‘ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den uns voraussichtlich nach diesem Datum zur Verfügung gestellten Geschäftsbericht, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßi-

BESTÄTIGUNGSVERMERK KONZERN

ger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise

erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen

BESTÄTIGUNGSVERMERK KONZERN

Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

München, den 31. Januar 2019

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Prof. Dr. Grottel
Wirtschaftsprüfer

Harrieder
Wirtschaftsprüfer

AUFSICHTSRATSBERICHT

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA (ab 16. Oktober 2018: Sedlmayr Grund und Immobilien Aktiengesellschaft) hat sich während des Geschäftsjahres 2017/18 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 8. Dezember 2017 wurde die Finanz- und Ergebnisplanung des Konzerns für das Geschäftsjahr 2017/18 vorgestellt und verabschiedet. Darüber hinaus wurde über laufende und künftige Maßnahmen an Bestandsobjekten sowie über Projektentwicklungen in München und Berlin berichtet.
- In der Bilanzsitzung am 2. Februar 2018 nahm der Aufsichtsrat nach umfassender Erörterung und Prüfung den Jahresabschluss und den Konzernabschluss zum 30. September 2017 zustimmend zur Kenntnis. Dem Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung wurde einstimmig zugestimmt.
- In der Sitzung am 27. April 2018, die im Anschluss an die Hauptversammlung der Gesellschaft stattfand, genehmigte der Aufsichtsrat die Tagesordnung nebst der Anlage zu Tagesordnungspunkt 1 (die neue Satzung der Sedlmayr Grund und Immobilien Aktiengesellschaft) der außerordentlichen Hauptversammlung vom 19. Juni 2018 einstimmig. Die Geschäftsführung berichtete zusammenfassend noch über den Geschäftsverlauf bis zum Ende des 1. Halbjahres des Geschäftsjahres 2017/18.

AUFSICHTSRATSBERICHT

- In der Sitzung am 13. Juli 2018 erfolgte eine umfassende Information über den Stand der wesentlichen Ausbau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Bestandsobjekten. Darüber hinaus wurde über künftige Maßnahmen an Bestandsobjekten im Konzern sowie über den Fortgang der laufenden Projektentwicklungen in München und Berlin berichtet. Im Zusammenhang mit dem bevorstehenden Formwechsel der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft fasste der Aufsichtsrat nach Maßgabe von § 7 Abs. 1 der neuen Satzung der Sedlmayr Grund und Immobilien Aktiengesellschaft (Sedlmayr AG) einstimmig den Beschluss, die Anzahl der Vorstandsmitglieder auf zwei festzulegen sowie Herrn Martin Schumacher, Taufkirchen, und Herrn Thomas Wagner, Kaufering, zu künftigen Vorstandsmitgliedern der Sedlmayr AG zu bestellen.

Jahres- und Konzernabschluss 2017/18

Der zum 30. September 2018 noch nach den Regeln der Kommanditgesellschaft auf Aktien für das Geschäftsjahr 2017/18 aufgestellte Jahresabschluss und Lagebericht für die Einzelgesellschaft und den Konzern wurde von dem durch die Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer, der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, geprüft. 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 AG 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 Gesellschaft und den Konzern sind Einwendungen nicht zu erheben. Der Aufsichtsrat stimmt der Einstellung in die Gewinnrücklagen in Höhe von € 3.500.000 zu, die der Vorstand in Übereinstimmung mit § 21 Abs. 2 der Satzung vorgenommen hat. Dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes schließt sich der Aufsichtsrat an.

Der Aufsichtsrat billigt den vorgelegten Jahresabschluss mit dem zusammengefassten Lagebericht und den Konzernabschluss der Sedlmayr AG zum 30. September 2018. Der Jahresabschluss ist damit gemäß § 172 AktG festgestellt.

Corporate Governance Kodex

In der Aufsichtsratssitzung im Februar 2018 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 2017/18 nicht zur Anwendung kommen. Mit Beschluss vom Februar 2019 wurde festgestellt, dass den Empfehlungen auch im laufenden Geschäftsjahr 2018/19 und in den Folgejahren nicht entsprochen werden wird.

Die Erklärung ist auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.sedlmayr-ag.de dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

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

Geschäftsführung und Mitarbeiter

Für die im Geschäftsjahr 2017/18 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens Dank und Anerkennung aus.

München, im Februar 2019

Der Aufsichtsrat

Dr. Jobst Kayser-Eichberg
Vorsitzender

BILANZ

BILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2018

AKTIVA

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
A. Anlagevermögen				
I. <i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i> (3)				
Entgeltlich erworbene Sonstige Rechte			6.199	16
II. <i>Sachanlagen</i> (4)				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		124.668.588		126.392
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		499.089		431
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		1.742.660		1.013
			126.910.337	127.836
III. <i>Finanzanlagen</i> (5)				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		245.180.954		245.181
2. Wertpapiere des Anlagevermögens		–		.
3. Sonstige Ausleihungen		1.112.606		1.279
			246.293.560	246.460
			373.210.096	374.312
B. Umlaufvermögen				
I. <i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i> (6)				
1. Forderungen aus Vermietung		139.828		153
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		101.091		93
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		86.234.115		44.635
4. Sonstige Vermögensgegenstände		505.631		315
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 8.060 –				(8)
			86.980.665	45.196
II. <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</i>				
			4.831.923	2.610
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
			264.934	265
			465.287.618	422.383

PASSIVA

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital	(7)		19.091.618	17.160
– Bedingtes Kapital € 179.582 –				(2.111)
I.a) Kapitaleinlage des persönlich haftenden Gesellschafters	(7)			
Feste Einlage		–		1.931
Satzungsgemäße Rücklage		–		12.357
			–	14.288
II. Kapitalrücklage	(7)		60.924.709	60.925
III. Gewinnrücklagen	(8)			
1. Gesetzliche Rücklage		342.974		343
2. Andere Gewinnrücklagen		64.670.380		48.422
			65.013.354	48.765
IV. Bilanzgewinn			26.191.616	24.484
– davon Gewinnvortrag € 63.831 –				(80)
			171.221.297	165.622
B. Sonderposten mit Rücklageanteil	(9)		42.029.524	42.510
C. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(10)	14.056.154		13.761
2. Steuerrückstellungen	(11)	1.813.957		926
3. Sonstige Rückstellungen	(12)	8.220.470		8.134
			24.090.581	22.821
D. Verbindlichkeiten	(13)			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		184.098.712		151.861
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		4.171.437		4.407
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		129.513		80
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.855.332		3.093
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		23.507.691		17.479
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern		–		3.636
7. Sonstige Verbindlichkeiten		5.133.155		2.638
– davon aus Steuern € 321.993 –				(291)
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 21.134 –				(21)
			219.895.840	183.194
E. Rechnungsabgrenzungsposten			23.941	24
F. Passive latente Steuern	(14)		8.026.435	8.212
			465.287.618	422.383

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. OKTOBER 2017 BIS 30. SEPTEMBER 2018

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	(15)	29.738.382		30.335
2. Sonstige betriebliche Erträge	(16)	2.637.206		1.568
		32.375.588		31.903
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	(17)	12.168.876		14.503
		20.206.712		17.400
4. Personalaufwand	(18)			
a) Löhne und Gehälter		3.404.537		3.473
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung u. U. – davon für Altersversorgung € 1.030.175 –		1.527.819	4.932.356	1.310 (811)
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(19)		3.393.324	3.148
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(20)		1.848.822	1.677
			10.174.502	9.608
			10.032.210	7.792
7. Erträge aus Beteiligungen – davon aus verbundenen Unternehmen € 18.317.289 –		18.317.289		18.121 (18.121)
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		13.875.336		14.608
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		45.978		51
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge – davon aus verbundenen Unternehmen € 354.881 –	(21)	355.294		257 (240)
		32.593.897		33.037
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(21)	3.518.213		4.339
			29.075.684	28.698
12. Ergebnis vor phG-Gewinnanteil und Steuern			39.107.894	36.490
13. Gewinnanteil des zum Ablauf des 30. September 2018 ausgeschiedenen persönlich haftenden Gesellschafters			3.837.000	3.610
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(22)		5.637.430	4.961
15. Ergebnis nach Steuern			29.633.464	27.919
16. Sonstige Steuern			5.679	15
17. Jahresüberschuss			29.627.785	27.904
18. Gewinnvortrag			63.831	80
19. Einstellung in andere Gewinnrücklagen			-3.500.000	-3.500
20. Bilanzgewinn			26.191.616	24.484

ANLAGENSPIEGEL · ANHANG

ANLAGENSPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017/18

in T€	Anschaffungs-/Herstellungskosten			
	Stand 1.10.2017	Zugänge 2017/18	Abgänge 2017/18	Umbuchungen 2017/18
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Sonstige Rechte	117	–	–	–
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	210.359	1.333	97	227
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.814	169	–	–
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.013	1.013	56	-227
	215.186	2.515	153	–
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	245.181	–	–	–
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	1	–	1	–
3. Sonstige Ausleihungen	1.304	–	169	–
	246.486	–	170	–
	461.789	2.515	323	–

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017/18

A. GRUNDSÄTZE UND METHODEN

(1) Allgemeine Grundsätze und Informationen

Der Jahresabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA (nachfolgend: Sedlmayr KGaA) für das Geschäftsjahr 2017/18 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 war im Handelsregister B des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 45405 bis zum 16. Oktober 2018 eingetragen.

Stand 30.9.2018	Abschreibungen			Stand 30.9.2018	Buchwerte	
	Stand 1.10.2017	Zugänge 2017/18	Abgänge 2017/18		Stand 30.9.2018	Stand 30.9.2017
117	101	10	–	111	6	16
211.822	83.967	3.283	96	87.154	124.668	126.392
3.983	3.383	101	–	3.484	499	431
1.743	–	–	–	–	1.743	1.013
217.548	87.350	3.384	96	90.638	126.910	127.836
245.181	–	–	–	–	245.181	245.181
–	1	–	1	–	–	.
1.135	25	–	3	22	1.113	1.279
246.316	26	–	4	22	246.294	246.460
463.981	87.477	3.394	100	90.771	373.210	374.312

Die Sedlmayr AG mit Sitz in München wurde am 16. Oktober 2018 im Handelsregister B des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 244120 eingetragen.

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

Angaben zum Anteilsbesitz sind unter Abschnitt J im Konzernanhang auf den Seiten 73/74 zu finden.

ANHANG

(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 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 € 250,00 werden sofort als Betriebsaufwand abgesetzt. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis € 800,00 werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

Anteile an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen 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 3,34 % (Vj. 3,77 %), 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 2018 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 88/89 zu entnehmen.

(3) Immaterielle Vermögensgegenstände

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

(4) Sachanlagevermögen

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

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

ANHANG

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€ 290.

EIGENKAPITAL

(7) Gezeichnetes Kapital und Kapitalrücklage

Das gezeichnete Kapital beträgt zum 30. September 2018 T€ 19.092 (Vj. T€ 17.160) und ist wie folgt eingeteilt:

Aktienart	Anzahl Stückaktien
Namensaktien	20
Inhaberaktien	734.273
	734.293

Jede Stückaktie gewährt eine Stimme.

Die Sedlmayr Treuhandgesellschaft mbH hat zum 30. September 2018 die Umwandlung ihrer Vermögenseinlage in Höhe von T€ 1.932 in 74.293 Aktien verlangt. Unter Ausnutzung des am 2. Mai 2003 beschlossenen bedingten Kapitals (2003/I) wurden aufgrund der Bezugserklärung der Sedlmayr Treuhandgesellschaft mbH zum 30. September 2018 74.293 Bezugsaktien ausgegeben.

Das gezeichnete Kapital der Sedlmayr KGaA beträgt damit T€ 19.092 (Vj. T€ 17.160).

Nach Durchführung der Kapitalerhöhung ist ein bedingtes Kapital in Höhe von T€ 180 verblieben. Mit Eintragung im Handelsregister im Oktober 2018 wurde das bedingte Kapital gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 19. Juni 2018 aufgehoben.

Die satzungsgemäße Rücklage des persönlich haftenden Gesellschafters wurde zum 30. September 2018 in Höhe von T€ 12.748 in die anderen Gewinnrücklagen umgegliedert.

(8) Gewinnrücklagen

Die Geschäftsführung hat gemäß § 21 der Satzung – nach Anhörung des Aufsichtsrats – aus dem Jahresergebnis 2017/18 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€42.030 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€1.168.

(11) Steuerrückstellungen

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

(12) Sonstige Rückstellungen

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten neben dem Gewinnanteil des persönlich haftenden Gesellschafters mit Vermögenseinlage unter anderem Rückstellungen für laufende Personalverpflichtungen, Jahresabschlusskosten 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.

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

(13) Verbindlichkeiten

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

in T€	Gesamtbetrag 30.9.2018 (30.9.2017)	davon mit einer Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (davon durch Grund- und Wertpapierpfand- rechte gesichert: T€154.080; Vj. T€136.861)	184.099 (151.861)	76.588 (41.635)	28.172 (26.241)	79.339 (83.985)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (davon durch Grundpfand- rechte gesichert: T€4.171; Vj. T€4.407)	4.171 (4.407)	240 (236)	1.005 (987)	2.926 (3.184)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	130 (80)	130 (80)	– (–)	– (–)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.855 (3.093)	682 (714)	874 (877)	1.299 (1.502)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	23.508 (17.479)	23.508 (17.479)	– (–)	– (–)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	– (3.636)	– (3.636)	– (–)	– (–)
Sonstige Verbindlichkeiten	5.133 (2.638)	5.013 (1.925)	120 (453)	– (260)
Gesamt	219.896 (183.194)	106.161 (65.705)	30.171 (28.558)	83.564 (88.931)

In den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind auch Leibrentenverpflichtungen und noch nicht fällige Steuern sowie Verbindlichkeiten gegenüber dem zum Ablauf des 30. September 2018 ausgeschiedenen persönlich haftenden Gesellschaftern enthalten.

(14) Latente Steuern

Zum 30. September 2018 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 KGaA als Organträger als auch Tochtergesellschaften, mit denen eine ertragsteuerliche Organschaft besteht. Bei der Berechnung der latenten Steuer wurde bei der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA ein Steuersatz von 32,98 % und bei den Beteiligungen ein Steuersatz von 15,83 % zugrunde gelegt.

in T€	30.9.2018	30.9.2017
Aktive Steuerlatenzen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	71	71
Sachanlagen	1.321	1.976
Sonstige Vermögensgegenstände	–	1.224
Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.705	1.457
Sonstige Rückstellungen	4.405	4.408
Steuerliche Verbindlichkeiten	1.465	2.148
Steuerliche Sonderposten	1.670	1.839
Zwischensumme	10.637	13.123
Passive Steuerlatenzen		
Sachanlagen	50.843	53.257
Finanzanlagen	2.670	1.016
Sonstige Vermögensgegenstände	6.186	1.905
Sonstige Verbindlichkeiten	–	6.891
Steuerliche Sonderposten	101	101
Zwischensumme	59.800	63.170
Summe Temporäre Differenzen	49.163	50.047
Passive latente Steuern	8.026	8.212

ANHANG

C. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(15) Umsatzerlöse

in T€	2017/18	2016/17
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
Mieten aus Wohnungen	10.663	11.300
Mieten aus gewerblichen Objekten	10.940	10.920
Mieten aus Stell-/Parkplätzen	176	179
Sonstige Erlöse	6.811	6.628
	28.590	29.027
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	742	763
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	406	545
Gesamt	29.738	30.335

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

(16) Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2017/18	2016/17
Periodenfremde Erträge aus		
dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	699	–
der Auflösung von Rückstellungen	337	680
der Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil	481	481
der Auflösung von Leibrenten	654	–
Sonstige	73	8
Übrige Erträge	393	399
Gesamt	2.637	1.568

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€ 12.169 (Vj. T€ 14.503) sind neben Miet- und Pachtaufwendungen, Betriebskosten, Aufwendungen für Instandhaltung, Erbbauzinsen sowie sonstige objektbezogene Aufwendungen enthalten.

(18) Personalaufwand

Im Jahresdurchschnitt waren 39 (Vj. 41) Mitarbeiter (ausschließlich Angestellte) beschäftigt.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsleitung bezifferten sich auf T € 698 (Vj. T € 644). An frühere Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene wurden T € 1.086 (Vj. T € 1.068) bezahlt; die Rückstellungen für diese Pensionsverpflichtungen belaufen sich auf T € 10.392 (Vj. T € 10.344).

(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 2017/18 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 auf Grund 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 € 1.849 (Vj. T € 1.677) beinhalten neben Pkw-Kosten und übrigen Betriebsaufwendungen in erster Linie Verwaltungskosten. Die Vergütungen an den Aufsichtsrat betragen für das Geschäftsjahr 2017/18 T € 212 (Vj. T € 208).

(21) Zinsergebnis

Der **Zinsaufwand** in Höhe von T € 3.518 (Vj. T € 4.339) enthält im Wesentlichen Zinsen aus der Finanzierung langfristiger Investitionen in Höhe von T € 2.627 (Vj. T € 3.298), den in der Veränderung der Pensionsrückstellung enthaltenen Zinsanteil in Höhe von T € 519 (Vj. T € 556) sowie Zinsen aus der Abzinsung von Leibrenten in Höhe von T € 6 (Vj. T € 36) und Jubiläumsverpflichtungen in Höhe von T € 1 (Vj. T € 1). Dem gegenüber stehen **Zinserträge** in Höhe von T € 355 (Vj. T € 257).

(22) Steuern

Von den **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** betreffen T € -185 (Vj. T € 41) latente Steuern und T € 11 Nachzahlungen aus Vorjahren (Vj. T € 0).

ANHANG

(23) Kapitalflussrechnung

T €	2017/18	2016/17
Jahresergebnis	29.628	27.904
Gewinnanteil des persönlich haftenden Gesellschafters	3.837	3.610
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.393	3.148
Zinsaufwendungen / Zinserträge	3.163	4.081
Sonstige Beteiligungserträge	-6.312	-6.312
Veränderung des Sonderpostens mit Rücklageanteil	-481	-481
Veränderung der Rückstellungen	-365	-640
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	-699	–
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	57	–
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-66	-264
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-1.337	-1.098
Zuführung phG-Rücklage	392	380
Ertragsteueraufwand/-ertrag	5.637	4.961
Ertragsteuerzahlungen	-5.055	-5.222
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	31.792	30.067
Auszahlungen für Investitionen in das – Sachanlagevermögen und für immaterielle Vermögensgegenstände	-2.515	-56.722
Einzahlungen aus – Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens – Tilgung des Finanzanlagevermögens	700 166	– 87
Erhaltene Zinsen	–	257
Erhaltene Dividenden	6.312	6.312
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	4.663	-50.066
Auszahlung Dividende	-24.420	-23.100
Auszahlung Gewinnanteil des persönlich haftenden Gesellschafters	-3.610	-3.447
Veränderung aus der Aufnahme von (Finanz-)krediten	38.000	91.000
Veränderung aus der Tilgung von (Finanz-)krediten	-5.998	-36.571
Gezahlte / Erhaltene Zinsen	-2.992	-3.746
Auszahlung aus der kurzfristigen Konzernfinanzierung	-35.214	-4.625
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-34.234	19.511
Veränderung der Zahlungsmittel	2.221	-488
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.611	3.099
Finanzmittelfonds am Ende der Periode *)	4.832	2.611

*) nahezu ausschließlich Bankguthaben

D. SONSTIGE ANGABEN

(24) Haftungsverhältnisse

Die Sedlmayr 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 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 2018 T € 6.063. 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 €	30.9.2018	30.9.2017
Leasingverpflichtungen	225	193
Bestellobligo	4.108	2.193

Unter den Leasingverpflichtungen sind die aus bestehenden Mobilienleasingverträgen resultierenden jährlichen Leasingraten ohne Abzinsung erfasst. Diese Verträge haben eine maximale Laufzeit bis zum Jahr 2021.

Die Leasingraten für Immobilien belaufen sich bis 2021 auf T € 10.377 (Vj. T € 11.300) 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 71/72.

ANHANG

(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 87,25 % eine Mehrheitsbeteiligung im Sinne des § 16 Abs. 1 AktG.

(28) Corporate Governance Kodex

Der Aufsichtsrat und der geschäftsführende persönlich haftende Gesellschafter 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-ag.de dauerhaft zugänglich gemacht.

(29) Gewinnverwendungsvorschlag

Wir schlagen der Hauptversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2017/18 in Höhe von €26.191.615,60 zur Ausschüttung einer Dividende von €24,00 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 2017/18 keine Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

München, 21. Januar 2019

Sedlmayr Grund und Immobilien AG
(vormals Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA)

Thomas Wagner

Martin Schumacher

BESTÄTIGUNGSVERMERK

BESTÄTIGUNGSVERMERK SEDLMAYR AG

Als Ergebnis unserer Prüfung haben wir den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA (ab 16. Oktober 2018 umfirmiert in Sedlmayr Grund und Immobilien AG), München – bestehend aus der Bilanz zum 30. September 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2017 bis zum 30. September 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2017 bis zum 30. September 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 30. September 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2017 bis zum 30. September 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach

BESTÄTIGUNGSVERMERK

diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt ‚Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts‘ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den uns voraussichtlich nach diesem Datum zur Verfügung gestellten Geschäftsbericht, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

-
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
 - führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

München, den 31. Januar 2019

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Prof. Dr. Grottel
Wirtschaftsprüfer

Harrieder
Wirtschaftsprüfer

BASISINFORMATIONEN ZU KENNZAHLEN

<i>Bestandsimmobilien</i>	Immobilien des Sachanlagevermögens der Sedlmayr Gruppe (einschließlich Berlin und Leipzig) und der Dinkelacker Gruppe
<i>Dinkelacker Gruppe</i>	Dinkelacker AG sowie deren Tochtergesellschaften (diese sind der Übersicht Anteilsbesitz – Kennziffer 5 – zu entnehmen)
<i>EBITDA</i>	Ergebnis vor Finanzergebnis, Steuern und Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände; die Abschreibungen umfassen dabei sowohl planmäßige als auch außerplanmäßige Ab- und Zuschreibungen
<i>Ergebnis je Aktie</i>	Konzernergebnis nach Ertragsteuern zuzüglich des mit Steuern belegten Gewinnanteils des persönlich haftenden Gesellschafters (phG), bereinigt um den Ergebnisanteil anderer Gesellschafter im Verhältnis der durchschnittlich im Umlauf befindlichen Aktien
<i>FFO</i>	Fund from Operations; Konzernjahresüberschuss vor Steuern abzüglich zahlungswirksamer Zinsaufwendungen und -erträge zuzüglich Abschreibungen und Wertberichtigungen sowie bereinigt um Ergebnisse aus Anlageabgängen und Zuschreibungen
<i>Marktwert</i>	Marktwert bzw. Verkehrswert; der Marktwert der Bestandsimmobilien basiert auf von der Sedlmayr AG und der Dinkelacker AG vorgenommenen sachverständigen Bewertungen. Neben der eigenen Marktkenntnis 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
<i>Sedlmayr Gruppe</i>	Verbundene und konsolidierte Unternehmen der Sedlmayr AG, ohne die Dinkelacker Gruppe und die mit Projektentwicklungen beschäftigten und von der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH vertretenen Gesellschaften
<i>Verschuldungsgrad</i>	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 AG
München

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

Hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Papier = praktizierter Umweltschutz

