



**SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN KGAA**  
**MÜNCHEN**

---

**GESCHÄFTSBERICHT 2011/12**

# JAHRESÜBERSICHT

## KENNZAHLEN

	KONZERN		SEDL MAYR KGAA		
	2011/12	2010/11	2011/12	2010/11	2009/10
Umsatz in Mio. €	81,2	77,6	35,8	35,4	35,1
Sonstige betriebliche Erträge in Mio. €	7,4	8,0	3,6	6,4	18,6
Abschreibungen in Mio. €	-12,7	-12,5	-1,9	-1,8	-3,1
Finanzergebnis in Mio. €	-12,6	-13,0	-4,1	-4,2	-3,5
Konzern- / Jahresüberschuss in Mio. €	19,0	21,8	22,5	24,4	27,1
Ergebnis je Aktie in €	28,72	33,07	–	–	–
EBITDA in Mio. €	46,0	49,0	35,5	40,9	40,2
EBITDA in % vom Umsatz	56,7	63,1	99,2	115,5	114,5
Bilanzsumme in Mio. €	621,4	584,6	318,6	316,4	313,2
Investitionen in Mio. €	29,6	18,1	3,3	6,5	7,4
Langfristiges Vermögen in Mio. €	537,7	522,7	301,9	301,1	297,3
Kurzfristiges Vermögen in Mio. €	83,7	61,9	16,7	15,3	15,9
Vermögensstruktur (langfristiges/kurzfristiges Vermögen) Faktor	6,4	8,4	18,1	19,7	18,7
Anlageintensität (langfristiges Vermögen/Bilanzsumme) in %	86,5	89,4	94,8	95,2	94,9
Umlaufintensität (kurzfristiges Vermögen/Bilanzsumme) in %	13,5	10,6	5,2	4,8	5,1
Eigenkapital in Mio. €*	211,2	217,0	166,5	163,8	161,8
Finanzschulden in Mio. €	301,7	254,9	64,1	62,9	64,4
Deckung der langfristigen Vermögenswerte (EK+ mittel-/langfristige Schulden/langfristiges Vermögen) in %	78,6	75,3	80,5	81,1	82,0
Eigenkapitalquote in %	34,0	37,1	52,2	51,8	51,6
Verschuldungsgrad Finanzschulden in %	48,6	43,6	20,1	19,9	20,6
Ausschüttung:					
Dividende in €			15,00	15,00	14,00
Bonus in €			15,00	14,00	14,00
			30,00	29,00	28,00

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

# GESCHÄFTSBERICHT 2011/12

---

INHALT	SEITE
Organe .....	2
Tagesordnungspunkte der Hauptversammlung ....	3
Lagebericht/Konzernlagebericht .....	4
Konzernbilanz .....	53
Konzerngewinn- und Verlustrechnung .....	55
Konzernanhang .....	59
Bestätigungsvermerk Konzern .....	82
Bericht des Aufsichtsrats .....	84
JAHRESABSCHLUSS DER SEDLMAYR KGAA	
Bilanz .....	87
Gewinn- und Verlustrechnung .....	89
Anlagespiegel .....	90
Anhang .....	92
Bestätigungsvermerk .....	103

SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN KGAA  
MÜNCHEN

# ORGANE

---

## AUFSICHTSRAT

Dr. jur. Jobst Kayser-Eichberg, München

Vorsitzender

Yorck von Schmeling-Diringshofen, München

Stellvertretender Vorsitzender

Michaela Gegerle, Hagenheim

Dr. jur. Wolfgang Sedlmayr, München

Bernhard Soltmann, München

Karola Teuber-Derya, Germering

## PERSÖNLICH HAFTENDE GESELLSCHAFTERIN MIT VERMÖGENSEINLAGE

Sedlmayr Treuhandgesellschaft  
mit beschränkter Haftung

Geschäftsführerin:

Sophie Kraemer

## GESCHÄFTSFÜHRENDE PERSÖNLICH HAFTENDE GESELLSCHAFTERIN

Sedlmayr Geschäftsführungsgesellschaft mbH

Geschäftsführer:

Thomas Wagner

Wolfram Löfflad

# HAUPTVERSAMMLUNG

---

## TAGESORDNUNG DER ORDENTLICHEN HAUPTVERSAMMLUNG DER SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN KGAA

am Freitag, den 26. April 2013, um 11.00 Uhr im Festsaal des Löwenbräukellers  
in 80335 München, Nymphenburger Straße 2

- 1.** Vorlage des Jahresabschlusses und Konzernabschlusses sowie des Lageberichts der Gesellschaft und des Konzerns einschließlich des erläuternden Berichts zu den Angaben nach § 289 Abs. 4, § 315 Abs. 4 des Handelsgesetzbuchs zum 30. September 2012 sowie des Berichts des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2011/12 und des Vorschlags zur Verwendung des Bilanzgewinns
- 2.** Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresabschlusses zum 30. September 2012
- 3.** Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns
- 4.** Beschlussfassung über die Entlastung der geschäftsführenden persönlich haftenden Gesellschafterin für das Geschäftsjahr 2011/12
- 5.** Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2011/12
- 6.** Beschlussfassung über redaktionelle Satzungsänderungen
- 7.** Beschlussfassung über die Anpassung der Aufsichtsratsvergütung und erforderliche Satzungsänderung
- 8.** Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2012/13

München, im März 2013

Die geschäftsführende persönlich haftende Gesellschafterin

Den vollständigen Wortlaut der Tagesordnung sowie den Text über die Teilnahmebedingungen an der ordentlichen Hauptversammlung entnehmen Sie bitte der gesonderten Einladung und Tagesordnung bzw. dem Bundesanzeiger vom 19. März 2013.

## **Wirtschaftliches Umfeld**

*Wirtschaft bis Ende  
September 2012 auf  
Wachstumskurs*

Obwohl sich die Anzeichen für ein deutliches Nachlassen der wirtschaftlichen Dynamik in Deutschland noch zu Beginn des Geschäftsjahres 2011/12 spürbar gemehrt hatten, blieb die inländische Wirtschaft bis Ende September 2012 auf Wachstumskurs.

*Export stützt deutsche  
Wirtschaftsleistung*

Dabei verzeichneten vor allem die deutschen Exporte im 1. Halbjahr 2012 trotz des wirtschaftlich labilen Umfeldes im Euroraum und einer sich abschwächenden Weltkonjunktur eine dynamische Entwicklung. Dies lag in erster Linie an den Ausfuhren in Länder außerhalb Europas, die zusätzlich von einem gesunkenen Euro-Wechselkurs begünstigt wurden und gut +20% über dem Volumen der Vorkrisenjahre 2008/09 lagen. Maßgeblich hierfür waren die Exporte nach China, die sich in diesem Zeitraum sogar mehr als verdoppelten. Demgegenüber verminderten sich die Lieferungen deutscher Exporteure in die Krisenländer der Eurozone zum Halbjahr 2012 um gut -10% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Dieser Rückgang konnte auch von den weiterhin guten Exporten in die übrigen Euroraumländer nicht ganz ausgeglichen werden.

Auch wenn die Importpreise nach einem kräftigen Anstieg zu Jahresbeginn aufgrund leicht gesunkener Rohstoffnotierungen im 2. Quartal 2012 etwas nachgaben, verminderten sich die Importe nach Deutschland zum Halbjahresende gegenüber dem Vorjahreszeitraum merklich. Begründet ist dies in einer rückläufigen Nachfrage nach Vorleistungsgütern sowie einer schwächeren Binnennachfrage nach Investitionsgütern. Wie in den Vorjahren trugen durch den schwächeren Euro-Wechselkurs gestiegene Importpreise und die weiterhin hohen Notierungen für eingeführte Energieträger einmal mehr zum Preisanstieg im Inland bei.

*Baubranche profitiert  
vom Wohnungsbau*

Befördert durch eine ungebrochen starke Nachfrage nach Wohnungsbauten behaupteten sich die Bauinvestitionen im Inland in den ersten sechs Monaten auf Vorjahresniveau.

Förderlich für die gute Nachfrage nach Wohnraum wirkten hierbei die robuste Arbeitsmarktlage sowie günstige Einkommensaussichten und die niedrigen Zinsen. Zusätzlich dürfte auch die Flucht in das vermeintlich sichere Betongold eine entscheidende Rolle bei dieser Entwicklung gespielt haben.

*Rückgang im  
gewerblichen Bau*

Im gewerblichen Bau verminderten sich hingegen die Investitionen nach einem guten 1. Quartal 2012 Ende Juni deutlich. Ursächlich hierfür war die leichte konjunkturelle Eintrübung, die seit dem Frühsommer 2012 in einer rückläufigen Geschäftserwartung zum Ausdruck gebracht wird. Nach den umfangreichen baulichen Erweiterungen im vergangenen Jahr verringerte insbesondere das Verarbeitende Gewerbe seine Ausgaben

in diesem Bereich, zumal die Kapazitätsauslastung sowohl in der exportabhängigen Investitionsgüterindustrie als auch bei den Konsumgüterproduzenten im Jahresverlauf deutlich zurückgegangen ist.

Mit dem Auslaufen der Konjunkturförderprogramme der öffentlichen Hand verminderten sich zudem die Investitionen im öffentlichen Nicht-Wohnungsbau zu Jahresbeginn 2012 um über -15%. Hieran änderte auch die durch erhöhte Steuereinnahmen zuletzt sichtlich entspannte Haushaltslage in manchen Kommunen nichts, obwohl dies im Straßenbau und in sonstigen Tiefbauprojekten regional zu einer Belebung bei der Auftragsvergabe führte. Für den Berichtszeitraum muss deshalb mit einem Rückgang bei den öffentlichen Bauinvestitionen von über -10% ausgegangen werden.

*Öffentlicher Bau  
deutlich unter Vorjahr*

Damit werden die realen Bauinvestitionen in Deutschland über alle Segmente trotz des starken Wohnungsbaus im laufenden Kalenderjahr 2012 bestenfalls das Vorjahresniveau erreichen und damit insgesamt keinen positiven Beitrag zum Anstieg des deutschen Bruttoinlandsprodukts (BIP) leisten.

Für einen verhaltenen Wachstumsbeitrag im Inland sorgte der seit dem 2. Quartal 2012 kräftig gestiegene Konsum der privaten Haushalte. Dieser profitierte vor allem von der insgesamt guten Beschäftigungslage, die zu einem breiten Anstieg der Einkommen führte und die schwache Zunahme der Unternehmens- und Vermögenseinkünfte der privaten Haushalte im 1. Halbjahr 2012 überkompensierte. Obwohl sich der Konsumanstieg der privaten Haushalte gegen Ende des Jahres erkennbar verlangsamte, wird der private Verbrauch in 2012 einen deutlichen Beitrag zum Wachstum in Deutschland beisteuern.

*Anstieg des privaten  
Konsums*

Nach einem moderaten Preisanstieg in den ersten Monaten des Jahres 2012 zogen die Verbraucherpreise aufgrund steigender Rohölpreise zuletzt wieder etwas beschleunigt an. Die sogenannte Kerninflation – die Teuerung ohne Energie und unverarbeitete Nahrungsmittel – ging demgegenüber bis zum Ende des Geschäftsjahres 2011/12 auf rd. +1,3% zurück.

*Kerninflation  
bei +1,3%*

Durch das sukzessive Nachlassen der Dynamik im Baugewerbe seit Jahresanfang 2012 und eine verlangsamte Gangart in vielen Dienstleistungsbereichen dürfte die im 2. Halbjahr 2012 insgesamt ohnehin nur noch verhaltene Zunahme der Wirtschaftsleistung in Deutschland gegen Jahresende 2012 weitgehend zum Stillstand kommen. Deshalb wird sich der Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) nach dem kräftigen Wachstum im Vorjahr im Jahr 2012 auf einen Zuwachs von rd. +0,8% beschränken.

*BIP wächst  
um +0,8%*

*Verhalten positive  
Entwicklung am  
Arbeitsmarkt*

Durch das verlangsamte Wachstum zeigten sich auf dem deutschen Arbeitsmarkt zum Ende des Berichtsjahres 2011/12 zunehmend leichte Schwächetendenzen. Obwohl die Beschäftigung bis zuletzt noch geringfügig zugenommen hatte – im Zweimonatsmittel Juli/August betrug die Beschäftigungszunahme saisonbereinigt 10.000 und damit etwa nur mehr ein Viertel des Durchschnittswertes der ersten sechs Monate – erhöhte sich im Inland seit April 2012 die Arbeitslosigkeit moderat und lag im September 2012 um ca. 54.000 Personen über dem Tiefststand vom März.

Auslöser hierfür war in erster Linie eine verstärkte Zuwanderung von Arbeitskräften aus Mittel- und Osteuropa und, wenn auch noch in deutlich geringerem Umfang, aus den Krisenländern des Euroraums.

*Arbeitslosenquote  
bei 6,8%*

Insgesamt sollte die Zahl der Beschäftigten in Deutschland mit rd. 41,6 Millionen erwerbstätigen Personen im Jahresdurchschnitt 2012 um rd. +1,1% über dem Vorjahreswert liegen und sich damit durch die erwartete Zunahme der Zahl an Arbeitslosen im Schlussquartal 2012 auf einen Mittelwert für das Gesamtjahr von rd. 2,9 Millionen Arbeitssuchenden einpendeln. Damit würde nach dem guten Beschäftigungsergebnis des Vorjahres die Arbeitslosenquote in 2012 weiter auf durchschnittlich 6,8% zurückgehen.

## **Der Immobilienmarkt**

*Immobilienmarkt für  
Anleger hochattraktiv*

Der deutsche Immobilienmarkt, der vor der Finanz- und Bankenkrise als langweilig und unspektakulär galt, erweist sich in Zeiten weitgehend unvorhersehbarer Turbulenzen und Volatilitäten an den Finanzmärkten – neben Rohstoffen und Edelmetallen als Anlagealternativen – als hochattraktiv.

Ein wesentlicher Grund für die deutlich erhöhte Nachfrage nach Immobilien ist das historisch niedrige Zinsniveau, das eine klassische Geldanlage für viele Sparer unattraktiv werden lässt. Aber auch vielerorts steigende Mieten bei noch als günstig empfundenen Objektpreisen sprechen für ein Immobilieninvestment. Dabei wirft das enorme Interesse an deutschen Immobilien zunehmend die Frage auf, inwieweit die deutlich über dem Angebot liegende Nachfrage nach guten Lagen in deutschen Großstädten eine Immobilienblase provoziert, wie zuvor in USA, Spanien, Großbritannien und Irland.

*Sicherheit des  
Anlageobjekts geht  
vor Rendite*

Obwohl in einigen deutschen Metropolen zunehmend Objekte zu extrem überbewerteten Preisen den Besitzer wechseln, sind aus klassischer Sicht kaum Anzeichen einer Immobilienblase in Deutschland auszumachen. Dies wäre der Fall, wenn Anleger in Erwar-



tung permanent steigender Preise im großen Stil hoch fremdfinanziert Immobilien erwerben würden, die sie, sobald sich ihre Erwartungen als zu optimistisch erweisen, mit der Folge eines Angebotsüberhangs wieder verkaufen müssten, was die Spekulationsblase zum Platzen brächte.

Auch wenn manche Investoren wohl grundsätzlich auf einen weiteren Preisanstieg bei deutschen Immobilien setzen, steht für das Gros der Anleger offensichtlich die Sicherheit und der vermeintliche Schutz vor Inflation durch eine relative Wertstabilität des Anlageobjekts bei der Kaufentscheidung im Vordergrund. Zudem liegt der Anteil der Vollfinanzierungen in Deutschland deutlich niedriger als in anderen Ländern und ist in den vergangenen Jahren sogar weiter gesunken. Auch darf nicht übersehen werden, dass gerade ausländische Investoren deutsche Immobilien im Vergleich zu jenen auf dem heimischen Markt auch im Hinblick auf die Zukunftsperspektiven immer noch als günstig empfinden und zudem einen Teil ihres Vermögens auf diese Weise diversifizieren.

Nach einem guten Vorjahresergebnis erhöhte sich das Transaktionsvolumen aller Grundstücksverkäufe sowie gewerblich und privat genutzter Immobilien in 2011 laut dem Immobilienverband IVD um rd. +13% auf 165,8 Mrd. €. Die höchsten Umsätze wurden dabei mit rd. 33,7 Mrd. € in Bayern erzielt, das damit Nordrhein-Westfalen als bislang umsatzstärkstes Bundesland ablöste.

Gewerbliche Immobilieninvestments summierten sich in den ersten drei Quartalen 2012 bundesweit auf rd. 10,8 Mrd. €. Dabei entfielen 6,3 Mrd. € auf Büroimmobilien, die ihren Anteil am Transaktionsvolumen in dieser Anlageklasse landesweit gegenüber dem Vergleichszeitraum um rd. +50% erhöhten und sich damit umsatzmäßig klar an die Spitze der Verkaufsfälle in diesem Segment setzten. Wie in der Vergangenheit blieb die Nachfrage nach Core- oder Core-Plus-Objekten mit einem Zweidrittelanteil am Umsatzvolumen, das zu gut 93% mit Einzelverkäufen generiert wurde, unverändert hoch.

*Nachfrageüberhang  
bei Core-Immobilien  
unverändert*

Daneben setzte sich der bereits zu Jahresmitte feststellbare Rückgang von Eigentümerwechseln bei Einzelhandelsobjekten auch im 3. Quartal 2012 fort. Mit rd. 4,5 Mrd. € lag das Umsatzvolumen um gut -46% unter dem Vergleichswert des Vorjahres. Der zahlenmäßige Anteil der Verkaufsfälle von Geschäftshäusern verminderte sich dadurch auf rd. 30% am Gesamtumsatz mit Gewerbeimmobilien. Verantwortlich für diese Entwicklung war allerdings nicht ein geändertes Kaufinteresse bei den Investoren, sondern vielmehr ein zu geringes Angebot, insbesondere in dem auch hier präferierten Core-Segment.

## LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

### *Dritthöchstes Transaktionsvolumen mit Gewerbeobjekten in München*

Mit einem Transaktionsvolumen von rd. 2,1 Mrd. € in den ersten neun Monaten 2012 erzielte der Münchner Investmentmarkt mit Gewerbeimmobilien nach den Boomjahren 2006 und 2007 sein drittbestes Ergebnis und damit auch den höchsten Umsatz aller großen deutschen Standorte. Lediglich Berlin lag mit rd. 2,0 Mrd. € auf vergleichbarem Niveau. Wesentlich zu diesem guten Ergebnis beigetragen hatten eine Reihe von Großverkäufen, wie beispielsweise der Verkauf der Allianz-Deutschlandzentrale in Unterföhring für gut 300 Mio. € sowie der Eigentümerwechsel der Maximilianhöfe am Marstallplatz für rd. 270 Mio. €.

Diese und weitere großvolumige Abschlüsse über 50 Mio. € – davon fünf über 100 Mio. € – erhöhten den Anteil dieser Größenklasse am Gesamtumsatz bis zum Ende des Geschäftsjahres 2011/12 auf knapp 62 %, nach rd. 42 % im Vorjahr. Im Gegensatz zum Vergleichszeitraum, in dem sich Einzelhandelsobjekte und Büroimmobilien zusammen 81 % des Gesamtumsatzes mit Gewerbeimmobilien teilten, konzentrierte sich die Nachfrage in den ersten drei Quartalen 2012 mit rd. 77 % auf Büroimmobilien. Standen im Vorjahr die Citylagen mit rd. 50 % der Kauffälle im Vordergrund belegt die homogene Verteilung der Verkäufe im bisherigen Jahresverlauf das große Interesse der Investoren am Standort München insgesamt. Dabei blieben die erzielten Spitzenrenditen in der bayerischen Landeshauptstadt für Büroimmobilien mit 4,7 % und für Einzelhandelsobjekte mit 4,2 % Netto-Anfangsrendite weitgehend stabil.

### *Moderater Rückgang der Nachfrage am Büromietmarkt*

Die sieben wichtigsten deutschen Bürostandorte – Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart – zeigten sich mit einem moderaten Rückgang des Flächenumsatzes um -14 % auf rd. 2,15 Mio. m<sup>2</sup> in den ersten neun Monaten 2012 insgesamt recht robust. Während in Berlin mit rd. 400.000 m<sup>2</sup> dank einiger größerer Abschlüsse das Dreivierteljahresergebnis des Vorjahres nahezu erreicht wurde, fehlten allerdings in Hamburg, Düsseldorf und Köln jeweils gut 20 % gegenüber der Vermietungsleistung des Vergleichszeitraums. Trotz der insgesamt rückläufigen Anmietungen verminderte sich der Leerstand im Verlauf der letzten 12 Monate an diesen Standorten um rd. -7 % und liegt aktuell knapp unter der 8 Mio. m<sup>2</sup> Marke. Die Leerstandsquote reduzierte sich damit an den bevorzugten Standorten von rd. 9,8 % auf rd. 9 %. Neben einer gemäßigten Neubauaktivität trug hierzu vor allem der Umstand bei, dass Dreiviertel der in 2012 bis Ende September fertiggestellten Büroflächen bereits vorvermietet bzw. durch Eigennutzer belegt waren. Mit einem Plus von rd. +3 % lagen die Spitzenmieten über alle sieben Standorte hinweg unwesentlich über den Vergleichswerten des Vorjahres.

### *Überdurchschnittliche Bürovermietung in München*

Trotz der zunehmend zurückhaltenderen Erwartungen im Hinblick auf die wirtschaftliche Entwicklung ist der Büromietvermietungsmarkt in München mit einem aufgelaufenen Flächenumsatz einschließlich der Eigennutzer von rd. 520.000 m<sup>2</sup> auf einem

guten Weg, erneut eine überdurchschnittliche Vermietungsleistung zu erreichen. Denn obwohl zu Beginn des letzten Quartals 2012 noch knapp -13 % an Abschlussvolumen gegenüber dem Vorjahr fehlten, lag der aufgelaufene Flächenumsatz immer noch um gut +9% über dem langjährigen Durchschnitt.

Bemerkenswert in 2012 ist, dass im bisherigen Jahresverlauf lediglich 9% aller Vertragsabschlüsse auf Großverträge über 10.000 m<sup>2</sup> entfielen, während im Vorjahr dieses Segment mit deutlichem Abstand die Umsatzstatistik anführte. Mit jeweils rd. 20% am Flächenumsatz wurde das Segment bis 500 m<sup>2</sup> bzw. von 1.001 m<sup>2</sup> bis 2.000 m<sup>2</sup> am stärksten nachgefragt. Gemessen an der Anzahl der abgeschlossenen Mietverträge lagen die Mieteinheiten bis 500 m<sup>2</sup> mit einem Anteil von rd. 58% aller abgeschlossenen Verträge vorne.

Bevorzugt wurden mit rd. 42% zentrale Lagen innerhalb des Mittleren Rings. Dabei profitierte der Teilmarkt Zentrum Nord-West von einer hohen Zahl an Abschlüssen im Arnulfpark sowie einer Anmietung der TU München in einem Objekt an der Marsstraße.

Dass im Umland immerhin noch rd. 21% aller Anmietungen der ersten neun Monate stattfanden, lag im Wesentlichen an der Anmietung des Joint-Ventures von BMW mit Peugeot und Citroën im Business Campus Garching sowie an der Vermietung einer größeren Fläche an die Allianz Handwerkservice GmbH im Concor in Aschheim.

Bei der Branchenverteilung bestimmten auf der Nachfrageseite bis Ende September 2012 die Verwaltungen von Industrieunternehmen mit einem Anteil von rd. 20% und Unternehmen der Informations- und Kommunikationstechnologie mit rd. 18% das Marktgeschehen. Beratungsunternehmen und sonstige Dienstleistungsunternehmen folgten mit rd. 13% bzw. 11% auf den Plätzen.

Begünstigt durch das niedrigste Fertigstellungsvolumen der letzten fünf Jahre und einem Rückgang an nicht vorvermieteten Neubauf Flächen verringerte sich der Leerstand binnen eines Jahres im Münchner Marktgebiet spürbar. Einschließlich noch verfügbarer Flächen im Bau standen Ende September 2012 rd. 1,54 Mio. m<sup>2</sup> leer und damit rd. -16% weniger als noch vor einem Jahr. Die Leerstandsquote ging damit zum Ende des Berichtsjahres 2011/12 im gesamten Marktgebiet auf 6,9% und im Stadtgebiet auf nur mehr 5,7% zurück.

*Leerstandsquote sinkt  
auf 6,9%*

Durch den Rückgang an hochwertigen innenstadtnahen Flächen stiegen die Büromieten bereits seit Frühsommer 2012 im Premium-Segment kontinuierlich an. Mit 31,50 €/m<sup>2</sup> im Monat lagen sie Ende September 2012 um rd. +5% über dem Vorjahreswert.

*Büromieten in zentralen  
Lagen steigen*

Unterstützt durch eine Fokussierung der Mieter auf hochwertige Büroflächen in zen-

## LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

tralen Lagen erhöhten sich die flächengewichteten Durchschnittsmieten aller Vermietungen gegenüber dem Vorjahr um rd. +11 % auf im Mittel 15,11 €/m<sup>2</sup> im Monat, während die Durchschnittsmieten in den Umlandsteilmärkten weitestgehend stabil blieben.

### *Klein- und Mittelstädte zunehmend gefragte Adressen für Einzelhändler*

Der Euro-Krise und der damit zusammenhängenden latenten Verunsicherung der Verbraucher zum Trotz, hielt die seit fast zwei Jahren andauernde lebhaftere Nachfrage nach Ladenflächen in den deutschen 1A-Lagen bis zuletzt weiter an. Bei etwas über 700 abgeschlossenen Mietverträgen bis Ende September wurden in 2012 rd. 430.000 m<sup>2</sup> Einzelhandelsflächen bundesweit neu vermietet. Obwohl die Nachfrage in den Einkaufsmetropolen mit rd. 37 % am Flächenumsatz am größten blieb, zeigt sich, dass auch deutsche Klein- und Mittelstädte für internationale wie nationale Einzelhändler zunehmend nachgefragte Standorte werden.

Größere Flächen in exponierten Lagen, die sich für Flagship-Stores eignen, blieben dabei weiterhin begehrt, auch wenn fast die Hälfte aller abgeschlossenen Mietverträge in Deutschlands Einkaufslagen auf Ladengrößen unter 250 m<sup>2</sup> entfielen. Mit einem Anteil von rd. 20 % blieben die Abschlüsse in der Größenklasse 250 m<sup>2</sup> bis 500 m<sup>2</sup> weitgehend konstant, hingegen sie in den beiden Flächenkategorien zwischen 501 m<sup>2</sup> und 1.000 m<sup>2</sup> und 1.001 m<sup>2</sup> und 2.000 m<sup>2</sup> leicht über dem Vorjahresvolumen lagen. Etwas weniger als im Vorjahr waren, auch aufgrund mangelnder Verfügbarkeit, Flächen ab 2.000 m<sup>2</sup> gefragt.

Nachdem Textilhändler sich bis Jahresmitte bei Neuanmietungen noch etwas zurückhielten, entfielen zum Ende eines starken 3. Quartals rd. 40 % aller bis dahin unterzeichneten Mietverträge im Einzelhandel auf die Textilbranche. Den zweiten Platz übernahm die Sparte Gastronomie/Food, die sich mit einem Anteil von ca. 17 % mittlerweile als ein gewichtiger Partner für Handelsflächen in 1A-Lagen etabliert hat. Die Telekommunikations- und Elektronikbranche – die im letzten Jahr noch mit 14 % zweitstärkste Nachfragegruppe nach Ladenflächen – unterzeichnete im bisherigen Jahresverlauf nur noch rd. 6 % aller neu geschlossenen Mietverträge und wurde dadurch von der Gesundheits- und Beauty-Branche überholt, die sich rd. 10 % der Ladenflächen in den bevorzugten Einkaufslagen sicherte.

### *Ladenmieten steigen um +3 %*

Obwohl die Mieten für Einzelhandelsflächen bundesweit im Verlauf des Jahres insgesamt nur leicht zulegten, verzeichneten die bedeutendsten Einkaufsstädte – Berlin, München, Stuttgart, Düsseldorf, Hamburg – gegenüber dem Vergleichszeitraum einen durchschnittlichen Anstieg der Spitzenmieten um rd. +3 %.

Die enorme Wirtschaftsleistung, die zentrale Lage der Einkaufsstraßen sowie der sehr gute Zustand der Immobilien sorgten einmal mehr dafür, dass die bayerische Landeshauptstadt auch in 2012 das Maß der Dinge blieb, wenn es um die Anmietung der besten Ladenflächen in deutschen Fußgängerzonen ging.

*München erneut  
begehrtester Einzel-  
handelsstandort*

Anders als zum Beispiel in Berlin konzentriert sich das Einkaufsgeschehen in München auf einen zentralen Kern, der sich innerhalb der Markierungen Karlstor, Sendlinger Tor, Isartor und Feldherrnhalle befindet. In diesem ist zudem die Branchenstruktur im Vergleich zu vielen anderen Standorten ungewöhnlich heterogen und reicht vom klassischen Einzelkämpfer über regionale bis hin zu überregionalen Filialunternehmen und weltweit agierenden Luxusanbietern.

Als Konsequenz der guten Rahmen- und Branchenbedingungen blieb die Nachfrage in der zentralen Einkaufslage auch in 2012 ungebrochen hoch, auch wenn aufgrund nicht vorhandener Wechsel Geschäftsveränderungen in den Lauflagen der Münchner Innenstadt im 1. Halbjahr 2012 eher rar waren. Erst zu Beginn des 3. Quartals fand mit der 3.500 m<sup>2</sup> umfassenden Anmietung von „Zara“ in der Neuhauser Straße wieder ein bedeutender Abschluss statt. Daneben mieteten der Heimausstatterfilialist „Zara Home“ eine 600 m<sup>2</sup> Einheit in der Fürstenfelder Straße und die Modemarke „Marc O’ Polo“ eine rd. 400 m<sup>2</sup> Fläche in der Sendlinger Straße an. Mit der Wohnaccessoire-Kette „Depot“ und dem Textilhändler „Hollister“ unterzeichneten zudem zwei weitere Ankermieter Mietverträge mit insgesamt rd. 2.800 m<sup>2</sup> in der „Hofstatt“ an der Sendlinger Straße, die offiziell Anfang 2013 eröffnet werden soll.

*Neuanmietungen  
in der Münchner  
Fußgängerzone*

Trotz der Neubaupläne, die durch den Umbau des Palais an der Oper im Luxussegment ergänzt werden, nahmen die Mietpreise in den 1A-Lagen für kleinere Ladenlokale weiter zu. Etwa +3% mussten im Vergleich zum Vorjahr Ende September 2012 mehr bezahlt werden. Obwohl die Preisunterschiede zwischen den 1A-Lagen und 1B-Lagen auch in München größer wurden, konnten Letztere ihr hohes Niveau bis zuletzt halten.

Die verstärkte Nachfrage seitens nationaler wie internationaler Investoren nach Wohnimmobilien, insbesondere in Ballungszentren, setzte sich auch im Geschäftsjahr 2011/12 unvermindert fort. Besonders gefragt waren neben Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln und Stuttgart vor allem Objekte in Berlin und München. Durch die bevorzugte Nachfrage nach guten Lagen stiegen die Preise dort vielfach deutlich über das 20-fache einer Jahresnettomiete an. Dabei räumten zuletzt insbesondere vermögende Privatinvestoren und Family Offices der Vermögenssicherung Vorrang vor einer Renditebetrachtung ein, indem sie in Top-Lagen der Ballungsräume deutlich überdurchschnittliche Kaufpreismultiplikatoren akzeptierten und bezahlten.

*Verstärkte Nachfrage  
nach Wohnimmobilien*

## LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

---

*Landesweit nur  
moderater Anstieg  
der Preise für  
Wohnimmobilien*

Dieser Entwicklung standen deutschlandweit insgesamt nur moderat gestiegene Immobilienpreise entgegen. So lagen die Quadratmeterpreise für eine Wohnung mit mittlerem Wohnwert Ende September 2012 mit einem Plus von rd. +3,1% gegenüber dem Vorjahr bei knapp unter 1.000 € und waren damit immer noch günstiger als vor 20 Jahren. Eine Neubauwohnung im mittleren Segment verteuerte sich im Durchschnitt in Abhängigkeit von Größe und Attraktivität der Gemeinde zwischen +4,8% und +7,7% auf im Mittel 1.677 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

*Gewerblicher Handel  
mit Wohnimmobilien  
deutlich über Vorjahr*

Im Bereich des gewerblichen Immobilienhandels verdoppelte sich die Zahl der Eigentümerwechsel Ende September 2012 gegenüber dem Vorjahreszeitraum mit rd. 170 Transaktionen und 150.000 Wohneinheiten auf ca. 8,67 Mrd. €. Ein Grund hierfür war die vergleichsweise hohe Anzahl an Portfolioverkäufen von Banken an Immobiliengesellschaften bzw. Equity/Real Estate Funds und Pensionskassen. Vier Verkäufe lagen dabei deutlich über 20.000 Einheiten.

Neben diesen großen Bestandsportfolien, die rd. 77% des Gesamtumsatzes in diesem Segment stellten, wurden die verbleibenden Umsätze überwiegend mit Blockverkäufen älterer Bestandsobjekte (11%) sowie mit Projektentwicklungen, die für rd. 9% des Transaktionsvolumens standen, generiert. Der Verkauf moderner Wohnobjekte im Bestand, die innerhalb der letzten 10 Jahre errichtet wurden, spielte auch im Berichtsjahr 2011/12 nur eine untergeordnete Rolle.

Mit einem Anteil von rd. 72% bestimmten deutsche Käufer das Nachfragegeschehen, gefolgt von europäischen Anlegern, die wie nordamerikanische Investoren jeweils für rd. 14% der Kauffälle standen. Trotz einer allmählich spürbaren Zunahme des Interesses von Käufern aus anderen Regionen der Welt kam es bis zuletzt zu keinen nennenswerten Übernahmen von Wohnungsbeständen durch diese Nachfragegruppe.

Nachdem die Kaufpreise für Paketkäufe bis zur Jahresmitte spürbar angezogen hatten, blieben sie im 3. Quartal 2012 weitestgehend stabil. Dabei bewegten sich die Transaktionspreise für ältere Bestandsportfolios zwischen 800 €/m<sup>2</sup> und 1.300 €/m<sup>2</sup>, während sie für Neubauten in den großen deutschen Standorten bei 3.300 €/m<sup>2</sup> bis 3.500 €/m<sup>2</sup> im Mittel lagen und für Top-Objekte vor allen in den Ballungsräumen deutlich höhere Preise aufgerufen wurden.

*Umsatz mit Wohn-  
und Teileigentum  
steigt in München  
auf 5,9 Mrd. €*

In München, neben Berlin der größte deutsche Wohnungsmarkt, wurden im Kalenderjahr 2011 durch den Verkauf von Eigentumswohnungen und Wohnhäusern deutlich höhere Umsätze als im Vorjahr realisiert. Vor allem die nochmals erkennbar gestiegene Nachfrage nach Wohnungs- und Teileigentum führte zu einem Anstieg der Vertragsabschlüsse um rd. +6% auf ein Volumen von insgesamt 5,9 Mrd. €.

Während sich die Preise für Neubauwohnungen in der Isar-Metropole im 1. Halbjahr 2012 im Mittel um rd. +8% auf ca. 4.800 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche verteuerten, stiegen die durchschnittlichen Kaufpreise für Neubauwohnungen in den bevorzugten Lagen der Stadtteile Schwabing, Au-Haidhausen oder Bogenhausen sogar um bis zu +30%.

Einschließlich der Eigentumswohnungen im Bestand erhöhten sich die Durchschnittspreise aller angebotenen Wohnungen Ende Juni 2012 auf Jahressicht noch um rd. +23% auf rd. 4.240 €/m<sup>2</sup>, wobei Wohnobjekte abseits des Zentrums in der Peripherie in Richtung Süd-Osten und nach Norden im Durchschnitt für rd. 3.670 €/m<sup>2</sup> zu haben waren. Demgegenüber kosteten die teuersten 10% der im Stadtzentrum von München angebotenen Wohnungen zuletzt über 8.000 €/m<sup>2</sup>. Dabei stellten Einheiten, die in den Stadtteilen Schwabing, der Altstadt oder Bogenhausen zum Verkauf standen und für weit über 10.000 €/m<sup>2</sup> angeboten wurden, keine Seltenheit dar.

*Durchschnittlicher Kaufpreis für Wohneigentum steigt in München um +23%*

Obwohl sich die Verkaufsfälle von Wohn- und Teileigentumseinheiten in München in den ersten sechs Monaten 2012 um rd. -11% und der dazugehörige Geldumsatz um -8% verminderten, lagen die Verkaufszahlen im langjährigen Vergleich immer noch auf sehr hohem Niveau, so dass aus heutiger Sicht von einem Ende des Booms am Wohnungsmarkt in der bayerischen Landeshauptstadt nicht gesprochen werden kann.

Durch den anhaltenden Zuzug in die Stadt – seit 2006 stieg die Zahl der Haushalte um rd. 30.000 – erhöhte sich die Nachfrage nach Mietwohnungen im Berichtsjahr 2011/12 weiter. Auch wenn die Zunahme der Mietpreise deutlich hinter dem Anstieg der Kaufpreise für Wohneigentum zurückblieb, verteuerten sich die Mieten in München zum Ende des 1. Halbjahres 2012 im Vergleich zum Vorjahr um knapp +9% auf im Mittel 13,15 €/m<sup>2</sup> im Monat.

*Hohe Nachfrage nach Wohnraum führt zu weiter steigenden Mieten*

Die durchschnittlich höchsten Mietpreise wurden mit 15,45 €/m<sup>2</sup> im südlichen Stadtzentrum rund um die Altstadt sowie in der Ludwigs- und Isarvorstadt bezahlt. Damit lag der Abstand zu den preiswertesten Stadtbezirken – Berg am Laim, Trudering-Riem, Rammersdorf-Perlach –, in denen im Mittel Mieten um die 11,70 €/m<sup>2</sup> verlangt werden und die preiswertesten Wohnungen noch für unter 10,00 €/m<sup>2</sup> zu haben sind, gegen Ende des Geschäftsjahres 2011/12 bei über +30%.

Weiter in der Gunst der Mieter gestiegen sind Altbauwohnungen. Diese, sofern vor 1920 errichtet, verteuerten sich im Vorjahresvergleich um gut +10% auf durchschnittlich 15,00 €/m<sup>2</sup>. Mit einem Plus von +15% auf im Mittel 13,50 €/m<sup>2</sup> stiegen die Wohnungsmieten in Gebäuden der Zwischenkriegsjahre spürbar, während die Angebotsmieten für Nachkriegsbauten bis 1975, die generell eine geringere Bauqualität aufweisen, sich zwischen +6% und +8% auf 12,10 €/m<sup>2</sup> bis 12,55 €/m<sup>2</sup> verteuerten.

In Bezug auf die Wohnfläche erfuhren große Wohnungen über 90 m<sup>2</sup> die höchsten Steigerungen der Angebotsmieten. Über alle Stadtbezirke hinweg stiegen die Preise dieser Einheiten gegenüber dem 1. Halbjahr 2011 im Mittel auf 13,95 €/m<sup>2</sup> und lagen damit um +11 % über dem Vorjahreswert. Auch Appartements und Wohnungen bis 45 m<sup>2</sup> verteuerten sich im Mittel um rd. +7 % auf 14,45 €/m<sup>2</sup>, wobei dieser Wohnungstyp im Stadtzentrum zum Ende des Berichtszeitraums im Durchschnitt mehr als 16,00 €/m<sup>2</sup> kostete und damit um rd. +8 % über dem Vorjahreswert lag.

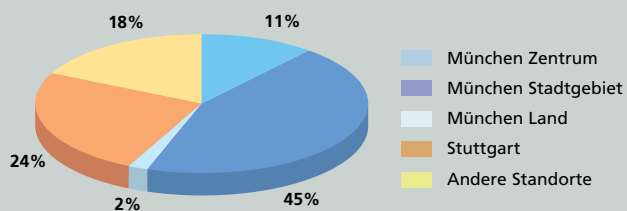
## Immobilien der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA und ihrer Tochtergesellschaften

### Unternehmensstrategie

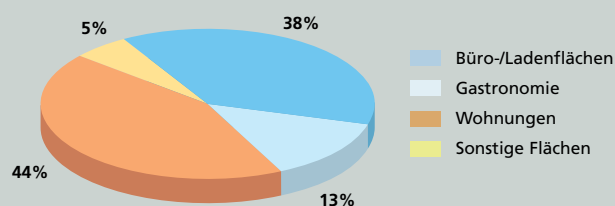
Die Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA zählt mit ihren Tochtergesellschaften zu den großen Immobiliengruppen in Deutschland. Mit unserem strategischen und operativen Handeln verfolgen wir eine langfristige Stabilität und die dauerhafte Wertentwicklung unserer vorrangig in München befindlichen Wohn- und Gewerbeimmobilien. Ergänzt und erweitert wird unser breit aufgestelltes Immobilienportfolio durch die Mehrheitsbeteiligung an der Dinkelacker AG in Stuttgart, deren Immobilienbesitz sich auf Stuttgart und dessen Umland konzentriert.

Als weiteren wesentlichen Geschäftszweig werden wir in Zukunft in verstärktem Maße über unsere Beteiligungsgesellschaft Sedlmayr-Investa Immobilien GmbH Projektentwicklungen betreiben. Denn das Bauträgergeschäft ist für uns angesichts der zunehmenden Haftungsrisiken, des Erfordernisses zum Aufbau einer spezialisierten Mannschaft und der Tatsache, dass in München oder Stuttgart kaum noch geeignete, bezahlbare Grundstücke angeboten werden, zunehmend uninteressant geworden. Die von uns durchgeführten Projekte wie Fraunhofer-, Fraunberg-, St. Cajetan-, Kaiser- und Oberföhringer Straße werden aber selbstverständlich von uns weiter betreut. Unter Projektentwicklung verstehen wir folgende Aktivitäten:

Anzahl Objekte nach Regionen



Mietflächen nach Nutzungsarten



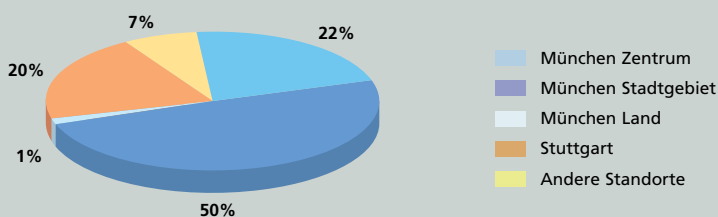


1. Schaffung von Wohnungsbaurecht auf Grundstücken, die bislang gewerblich genutzt wurden, und Weiterverkauf an Bauträger. Vorrang hat hier München aufgrund der guten Beziehungen zu den städtischen Behörden.
2. Erwerb von aussichtsreichen Immobilienobjekten in Großstädten wie Berlin, Hamburg oder Düsseldorf mit dem Ziel, diese nach entsprechender Entwicklung mittelfristig wieder im Markt zu platzieren.
3. Erwerb von Objekten in den genannten Städten, die sich für eine Aufteilung in Eigentumswohnungen eignen. Hier steht die Entmietung, die Aufwertung der Gebäude durch entsprechende Maßnahmen und der Weiterverkauf der Eigentumswohnungen im Vordergrund.
4. Eingehen von Joint Ventures mit anderen Marktteilnehmern bei entsprechenden Projektvolumina.

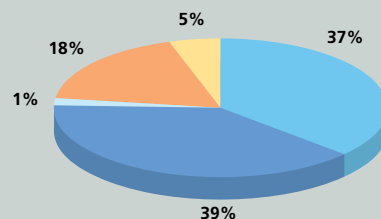
Als Bestandshalter lag unser Hauptaugenmerk auch im Berichtszeitraum 2011/12 auf einer langfristig ausgerichteten wachstumsorientierten Bewirtschaftung unseres Bestandes. Unsere Investitionsstrategie zielt deshalb neben einer konsequenten qualitäts- und renditeorientierten Ausrichtung zugleich auf eine solide Weiterentwicklung unserer Liegenschaften durch entsprechende Umbau- und Ausbaumaßnahmen. Wo noch möglich wird durch das Heben von Baurechtsreserven zusätzlicher Wohn- bzw. Gewerberaum geschaffen. Hierzu zählt auch unser seit Jahren erfolgreich umgesetztes standort- und objektbezogenes Bestandsmanagement, das durch geeignete Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen die Wertentwicklung und die Wertstabilität unserer Immobilien fördert.

Auch wenn dies seit Jahren vor allem in München unter Renditegesichtspunkten kaum noch möglich ist, suchen wir nach wie vor zur Ergänzung unseres Portfolios vorwiegend

Mietflächen nach Regionen



Nettomieten nach Regionen



rein wohnungswirtschaftlich bzw. gemischt genutzte Immobilien in guten Lagen, die durch geeignete Maßnahmen noch ein erkennbares Wertschöpfungspotenzial vorweisen. Daneben trennen wir uns allerdings auch von Objekten, die nachhaltig nicht mehr in unser Portfolio passen und sich auch durch Umbau- oder Neubaumaßnahmen nicht weiter entwickeln lassen bzw. nicht von wesentlicher Bedeutung für unsere Unternehmensgruppe sind.

Durch die direkte Betreuung unserer Mieter mit unseren Mitarbeitern haben wir uns über Jahre einen wesentlichen Standort- und Wissens-Vorsprung gegenüber standortfernen überregional agierenden Wettbewerbern erarbeitet. Darüber hinaus führten die in den letzten Jahren getätigten Investitionen in unseren Mietobjekten zu einer kontinuierlichen Verbesserung der Bestandsqualität, die den gestiegenen Erwartungen der Mieter entspricht und somit auch eine gute Mieterstruktur in unseren Objekten begünstigt.

Zur Sicherung des Bedarfs an liquiden Mitteln halten wir einen engen Kontakt mit Banken und Finanzdienstleistern, um unabhängig von möglichen Investitionsvorhaben bzw. von Kapitalmarktsituationen einen ausreichenden Zugang zu unterschiedlichen Finanzierungsquellen sicherzustellen. Die Finanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit sowie der Investitionen in den Bestand erfolgt dabei in aller Regel aus den erwirtschafteten Cash-Flows, während für größere Maßnahmen die Mittel aus Finanzierungs- und Kreditlinien kommen, wobei wir grundsätzlich eine für uns vorteilhafte langfristige Finanzierungsstrategie verfolgen.

### **Immobilienbestand**

*Immobilienbestand  
im Gj. 2011/12  
gestiegen*

Durch den Kauf einer überwiegend gewerblich genutzten Immobilie in der Fürstenrieder Straße/Ecke Pollingerstraße erhöhte sich der Bestand der Sedlmayr Gruppe, der sich zum überwiegenden Teil in München und im näheren Umland befindet, zum Ende des Geschäftsjahres 2011/12 auf insgesamt 199 (Vj. 198) Immobilienobjekte bzw. 256 Einzelgebäude.

Durch diesen Erwerb im Münchner Südwesten für insgesamt rd. 3,9 Mio. € erhöhten sich die Grundstücksflächen im Geschäftsjahr 2011/12 um rd. 1.949 m<sup>2</sup> auf 617.420 m<sup>2</sup>.

*Vermietbare  
Nutzfläche steigt  
auf 298.738 m<sup>2</sup>*

Im Zusammenhang mit diesem Zugang sowie durch weitere Um- und Ausbauten stiegen die zur Vermietung zur Verfügung stehenden Wohn- und Nutzflächen aller Mietobjekte in der Sedlmayr Gruppe Ende September 2012 auf 298.738 m<sup>2</sup> (Vj. 296.651 m<sup>2</sup>).

## Übersicht Immobilienbestand im Konzern per 30. September 2012

Ort	Immobilien- objekte Anzahl	Gebäude Anzahl	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Vermietbare Nutzfläche in m <sup>2</sup>	davon Büro/ Ladengeschäfte in m <sup>2</sup>
München					
– Zentrum	29	44	31.906	80.462	55.517
– Schwabing	10	10	26.238	30.313	19.974
– Nymphenburg/Neuhausen	15	21	11.716	24.172	1.990
– Laim/Pasing/Aubing	5	9	7.326	12.870	4.332
– Großhadern/Forstenried Thalkirchen/Solln	10	16	25.682	11.619	2.881
– Untersending/Ludwigvorstadt Isarvorstadt	26	48	27.964	49.892	8.985
– Au/Haidhausen/Giesing	21	28	16.374	37.575	7.818
– Perlach/Trudering	4	7	13.762	4.132	–
– Bogenhausen/Oberföhring	5	7	8.766	5.041	383
– Freimann/Ludwigsfeld Milbertshofen	5	9	22.599	10.982	904
München Land	4	8	13.916	5.137	837
Großraum München	15	16	24.508	9.271	2.875
Sonstiges Bayern	6	9	15.206	5.497	1.279
Betriebsgrundstücke Brauerei	4	11	128.748	–	–
unbebaute Grundstücke	3	–	13.184	–	–
Land- und Forstwirtschaft	9	–	146.230	–	–
Vergebene Erbbaurechte	14	–	57.675	–	–
Fremdgrundstücke in Erbbau	14	13	25.620	11.775	3.537
<b>Sedlmayr Gruppe</b>	<b>199</b>	<b>256</b>	<b>617.420</b>	<b>298.738</b>	<b>111.312</b>
<b>Dinkelacker Gruppe</b>	<b>80</b>	<b>87</b>	<b>81.500</b>	<b>90.178</b>	<b>35.094</b>
<b>Summe</b>	<b>279</b>	<b>343</b>	<b>698.920</b>	<b>388.916</b>	<b>146.406</b>

davon Gastronomie in m <sup>2</sup>	davon Sonstiges in m <sup>2</sup>	davon Wohnungen in m <sup>2</sup>	HGB Buchwert in T€	Nettomieten 2011/12 in T€	Vermietungs- grad in %	Nettomieten 2010/11 in T€
4.485	4.201	16.259	105.393	22.844	99,4	22.278
2.215	1.303	6.821	21.782	3.323	100,0	3.137
2.098	–	20.084	20.822	3.360	100,0	3.295
773	1.761	6.004	12.471	1.380	87,3	1.437
2.315	869	5.554	14.824	1.623	100,0	1.596
3.660	2.409	34.838	51.636	6.470	100,0	6.267
3.547	567	25.643	40.006	5.612	100,0	5.448
1.535	166	2.431	3.598	654	100,0	663
1.349	38	3.271	2.506	842	100,0	808
642	5.400	4.036	6.947	1.142	100,0	1.071
1.693	606	2.001	1.043	853	100,0	984
3.290	37	3.069	10.737	1.008	99,0	1.035
2.580	112	1.526	2.185	432	100,0	425
–	–	–	58.460	1.297	–	1.297
–	–	–	762	68	–	68
–	–	–	213	5	–	3
–	–	–	83	–	–	–
7.392	257	589	10.088	1.323	100,0	1.306
<b>37.574</b>	<b>17.726</b>	<b>132.126</b>	<b>363.556</b>	<b>52.236</b>	<b>99,3</b>	<b>51.118</b>
12.839	3.632	38.613	89.370	12.704	99,8	12.111
<b>50.413</b>	<b>21.358</b>	<b>170.739</b>	<b>452.926</b>	<b>64.940</b>	<b>99,4</b>	<b>63.229</b>

## LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Dabei erhöhten sich insbesondere die zur Vermietung stehenden Wohnflächen neben dem Zugang von Wohnraum durch Dachgeschossausbauten bzw. Wohnneubauten in erster Linie aufgrund der Umwidmung von vormals gewerblich genutzten Flächen auf 132.126 m<sup>2</sup> (Vj. 129.462 m<sup>2</sup>).

Mit 128.748 m<sup>2</sup> unverändert blieben die Brauerei- und Logistikflächen, die zum überwiegenden Teil an die Spaten-Löwenbräu-Gruppe verpachtet sind.

### *Ausbau- und Umbau- maßnahmen*

Zum Ende des Geschäftsjahres weitgehend abgeschlossen waren die Umbauten von Büroflächen in Wohnungen in der Fürstenrieder Straße sowie in der Maxhofstraße. Noch in Bau befindlich waren der Ausbau einer Teilfläche des Dachgeschosses in der Orleansstraße sowie die Dachaufstockung in der Landwehrstraße und der Dachgeschossausbau in der Auerfeldstraße. Mit dem Umbau einer ehemaligen Gaststätte in der Theatinerstraße in ein Ladengeschäft und der gleichzeitigen Zusammenlegung mit einer zuvor bereits als Ladenfläche genutzten Einheit wird noch vor dem Winter begonnen.

Mit insgesamt rd. 4,4 Mio. € lagen die Zugänge aus aktivierungspflichtigen Maßnahmen an unseren Bestandsobjekten im Geschäftsjahr 2011/12 erkennbar unter dem Wert des Vorjahres. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Zugang des zuvor genannten Gewerbeobjektes an der Fürstenrieder Straße bereits im Vorjahr aufgrund der bestehenden Zahlungsverpflichtung unter Anlagen im Bau zu berücksichtigen war und im Berichtsjahr damit lediglich eine Umbuchung im Anlagevermögen erfolgte.

### *Investitionen und Instandhaltung*

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung sowie für Kleinreparaturen summierten sich in der Sedlmayr Gruppe Ende September 2012 auf rd. 7,3 Mio. €. Hiervon entfielen ca. 2,7 Mio. € auf die Modernisierung bzw. Sanierung von Wohnungen und ca. 1,4 Mio. € auf die Neugestaltung bzw. Überarbeitung von Gewerbeflächen.

## **Gewerbeimmobilien**

### *129.038 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen*

Im Wesentlichen begründet durch den Objektzugang und den Erweiterungsbau einer Einzelhandelsfläche in Berchtesgaden erhöhten sich die gewerblich genutzten Mietflächen in der Sedlmayr Gruppe im Berichtszeitraum noch um rd. 253 m<sup>2</sup> auf 129.038 m<sup>2</sup> (Vj. 128.785 m<sup>2</sup>) und überkompensierten damit leicht die Abgänge durch Flächenumwidmungen zu Wohnungen in der Fürstenrieder Straße und der Maxhofstraße. Trotz dieses Flächenzuwachses ging der Anteil an Gewerbeflächen im zurückliegenden



*Dantestraße*

Geschäftsjahr insgesamt leicht zurück und lag zum Ende des Berichtsjahres 2011/12 mit etwas über 43 % leicht hinter der Nutzungsart Wohnflächen.

Dabei nahmen die Einzelhandels- und Ladenflächen im Zusammenhang mit dem Erwerb und dem Erweiterungsbau in Berchtesgaden deutlich auf 48.099 m<sup>2</sup> (Vj. 46.330 m<sup>2</sup>) zu, während sich die Büro- und Praxisflächen aufgrund der Umwidmung in Wohnraum auf 63.213 m<sup>2</sup> (Vj. 64.894 m<sup>2</sup>) verminderten. Die sonstigen Gewerbeflächen – in erster Linie Werkstätten, Lagerräume und Kinos – lagen mit 17.726 m<sup>2</sup> (Vj. 17.561 m<sup>2</sup>) auf Vorjahresniveau.

In der Sedlmayr KGaA erhöhten sich die vermietbaren Gewerbeflächen Ende September 2012 trotz der erwähnten Umwidmungen leicht auf 45.056 m<sup>2</sup> (Vj. 44.597 m<sup>2</sup>). Wie im Vergleichszeitraum stellten die Büro- und Praxisflächen mit 19.350 m<sup>2</sup> (Vj. 20.489 m<sup>2</sup>) weiterhin den größten Flächenanteil.

Die Anschluss- bzw. Neuvermietungen von Gewerbeflächen in der Sedlmayr Gruppe verminderten sich im Berichtsjahr 2011/12 auf rd. 4.394 m<sup>2</sup> (Vj. rd. 5.265 m<sup>2</sup>). Die hierfür erzielten Jahresnettomieten belaufen sich auf rd. T€1.132, wobei drei Verträge ein Mietvolumen von mehr als T€100 im Jahr haben.

In der Sedlmayr KGaA wurden im gleichen Zeitraum Gewerbemietverträge mit einem jährlichen Mietvolumen von rd. T€476 (Vj. T€279), bei einer Miet-/Nutzfläche von insgesamt rd. 3.090 m<sup>2</sup> (Vj. 3.109 m<sup>2</sup>) abgeschlossen.

Zum Bilanzstichtag erhöhte sich der Leerstand bei Gewerbeflächen in der Sedlmayr Gruppe leicht auf rd. 2.225 m<sup>2</sup> (Vj. 2.090 m<sup>2</sup>). Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen freie Flächen in der Bodenseestraße. Mit rd. 1,7% (Vj. rd. 1,6%) blieb die Leerstandsquote in der Gruppe allerdings weiterhin deutlich niedriger als die Kennzahl für Gewerbeflächen in München.

*Leerstand bei  
Gewerbeflächen  
nur 1,7%*

## **Wohnungen**

Durch den Umbau einzelner Gewerbeflächen in Wohnungen und den Ausbau von Dachgeschossen erhöhte sich der Bestand an Wohnungen in der Sedlmayr Gruppe auf 1.891 (Vj. 1.853) Einheiten. Damit stiegen zum Ende des Berichtsjahres 2011/12 die zur Vermietung zur Verfügung stehenden Wohn- und Nutzflächen um rd. 2.664 m<sup>2</sup> auf 132.126 m<sup>2</sup> (Vj. 129.462 m<sup>2</sup>). Dies führte zu einem weiteren Anstieg des Anteils der Wohnflächen auf gut 44% am Flächenportfolio der Sedlmayr Gruppe. Die Wohnimmobilien stellen damit erstmalig den größten Anteil am Flächenportfolio.

*Wohnungsbestand  
weiter ausgebaut*



*Franziskanerstraße*

## LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Der Wohnungsbestand in der Sedlmayr KGaA erhöhte sich im gleichen Zeitraum um 31 Wohnungen und lag zum Geschäftsjahresende bei 1.573 Wohnungen mit einer Wohn-/Nutzfläche von insgesamt 109.435 m<sup>2</sup>.

Nach einem erkennbaren Rückgang der Mieterwechsel im Vorjahr blieb die Zahl der Vertragsabschlüsse bei den Wohnungen im Berichtszeitraum auf Vorjahresniveau. Insgesamt 270 Wohnungen (Vj. 276) mit einer Wohn-/Nutzfläche von rd. 17.726 m<sup>2</sup> und einem jährlichen Mietvolumen von rd. T€2.702 wurden neu bzw. wieder vermietet.

Die aus dem Objektzugang bzw. aus Erstvermietungen erzielten Nettokaltmieten lagen im Geschäftsjahr im Mittel bei 13,84 €/m<sup>2</sup> (Vj. 10,93 €/m<sup>2</sup>). Im Zusammenhang mit Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen im Bestand erhöhten sich die Mieten dieser Wohnungen um +11% auf 12,61 €/m<sup>2</sup> im Monat. Insgesamt stiegen die durchschnittlich erzielten Wohnungsmieten damit auf 10,36 €/m<sup>2</sup> (Vj. 10,19 €/m<sup>2</sup>).



*Orleanstraße*





*Albrechtstraße*

Mit Ausnahme von temporären Leerständen bei Mieterwechseln bzw. bei Wohnungsanierungen und -umbauten standen im Berichtszeitraum erneut keine Wohnungen über einen längeren Zeitraum leer. Zum Ende des Geschäftsjahres 2011/12 waren alle Wohnungen vermietet.

### **Gaststätten**

Durch die Umwandlung von Gastronomieflächen in Gewerbeflächen verringerte sich der Flächenbestand in der Gastronomie Ende September 2012 auf 37.574 m<sup>2</sup> (Vj. 38.404 m<sup>2</sup>). Mit knapp 13% vervollständigen die Gaststätten und Biergärten, die im Rahmen eines Generalpachtvertrages an die Spaten-Löwenbräu-Gruppe verpachtet sind, das Objektportfolio der Sedlmayr Gruppe.

### **Projektentwicklung**

Mit dem Kauf von drei überwiegend wohnungswirtschaftlich genutzten Häusern in guten Lagen am Prenzlauer Berg und jeweils einem Objekt in den Bezirken Charlottenburg und Friedrichshain erwarb unsere neu gegründete Tochtergesellschaft Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, deren Komplementärin die Sedlmayr-Investa Immobilien

*Aktivitäten in Berlin*

GmbH ist, ein Berlin-Portfolio bestehend aus 158 Wohneinheiten und 16 Gewerbeeinheiten für rd. 20,5 Mio. € (einschließlich Kaufpreisnebenkosten) von einer spanischen Unternehmensgruppe. In Übereinstimmung mit unserer Geschäftsstrategie ist vorgesehen, die Häuser in den nächsten Jahren durch angemessene Modernisierungsmaßnahmen aufzuwerten. Im Geschäftsjahr 2011/12 konnten die anfänglichen Mieten bei Anschlussvermietungen im Durchschnitt bereits um ca. +27% erhöht werden.

Zeitgleich mit dem Kauf der vorerwähnten Häuser erwarb die Sedlmayr-Investa Immobilien GmbH vom gleichen Verkäufer für rd. 3,8 Mio. € (einschließlich Kaufpreisnebenkosten) ein weiteres Wohnhaus am Prenzlauer Berg, das für eine Aufteilung in Eigentumswohnungen gut geeignet ist. Die im gehobenen Segment hierfür erforderlichen Umbauten, wie beispielsweise eine Fassadenverbesserung sowie der Anbau von Aufzügen und Balkonen, wurden im Berichtszeitraum mit dem Denkmalamt und der Stadtplanung bereits mit positivem Ergebnis vorbesprochen. Der entsprechende Bauantrag ist in Vorbereitung.

### *Projektentwicklung Hörselbergstraße*

Für das im Vorjahr erworbene und derzeit noch gewerblich genutzte Objekt in der Hörselbergstraße in München-Bogenhausen wurde zum Ende des Geschäftsjahres der Bauvorbescheid für den Neubau von Wohnungen erteilt. Mit den Mietern wurden zwischenzeitlich Vereinbarungen über die Beendigung aller Mietverhältnisse zum 30.11.2014 geschlossen, so dass gemäß unserer Zielsetzung das Grundstück mit neuem Baurecht nunmehr Bauträgern zum Kauf im Bieterverfahren angeboten werden kann.

### **Projektentwicklung Langwied**

Der Verkauf der Brauereigrundstücke an der Marsstraße und an der Nymphenburger Straße war bekanntlich nicht Gegenstand der Vereinbarungen mit dem heutigen AB-InBev Konzern im Jahre 2003. Im Interesse einer Verlagerung der Brauereien Spaten-Franziskaner und Löwenbräu an einen neuen, günstigeren Standort wurde daher im Master Agreement (Grundlagenvereinbarung) gleichzeitig vereinbart, dass sich die Sedlmayr KGaA nach besten Kräften zu bemühen habe, in Absprache mit AB-InBev unerschlossenes Bauerwartungsland innerhalb der Landeshauptstadt München zu erwerben und diese Flächen AB-InBev nach entsprechender Entwicklung zu angemessenen Bedingungen anzubieten. Nach Abschluss eines umfangreichen Planungsprozesses durch unsere Tochtergesellschaft Spaten Brauereientwicklungsgesellschaft Langwied GmbH (Langwied GmbH) als Vorhabensträgerin, sah sich AB-InBev im Winter 2009/10 allerdings nicht mehr in der Lage, eine bindende Verpflichtung nach Maßgabe des mit der Landeshauptstadt München zuvor abgeschlossenen Durchführungsvertrages zum Bau einer neuen Brauerei innerhalb von etwa 10 Jahren abzugeben.

---

Bereits im Geschäftsjahr 2009/10 wurde daher das Gespräch mit den Entscheidungsträgern der Schörghuber Gruppe gesucht, die großes Interesse an der Verlagerung der Paulaner Brauerei auf das Gelände in Langwied zeigten. Nachdem von unserer Seite die Stadtspitzen über die neue Sachlage informiert wurden, haben im letzten Geschäftsjahr intensive Gespräche der Schörghuber Gruppe mit der Landeshauptstadt München über die Nutzung ihrer bisherigen Brauereigrundstücke stattgefunden. Diese Gespräche verliefen zufriedenstellend, sodass von der Langwied GmbH mit Kaufvertrag vom 22. Dezember 2011 die Grundstücke in Langwied an die Schörghuber-Gruppe verkauft werden konnten. Dem Neubau einer Brauerei durch Paulaner steht nunmehr nichts mehr im Wege, zumal Paulaner auch in den Durchführungsvertrag mit der Stadt eingetreten ist.

Wir sind weiterhin davon überzeugt, dass mit dem Bau einer neuen modernen Brauerei mit ausreichenden Platzreserven am Stadtrand von München die Chance besteht, dass auch AB-InBev im Rahmen einer wie immer gearteten Zusammenarbeit zu einem Umzug nach Langwied veranlasst werden kann. Damit könnten dann die Grundstücke an der Mars- und an der Nymphenburger Straße einer neuen werthaltigen Entwicklung zugeführt werden.

Nach dem Verkauf der Grundstücke in Langwied beläuft sich das Ergebnis vor Steuern bei der Langwied GmbH auf rd. 3,0 Mio. €. Nach Vereinnahmung des gestundeten Kaufpreises im Dezember 2014 wird sich das Projektergebnis aufgrund der mit 3,5% verzinslichen Kaufpreisforderung von 31,5 Mio. € noch deutlich erhöhen. Das Ergebnis der Langwied GmbH findet im vorliegenden Jahresabschluss der Sedlmayr KGaA noch keine Berücksichtigung.

### **Dinkelacker Gruppe**

Das positive Gesamtbild der wirtschaftlichen Lage in Stuttgart spiegelt sich im Immobilienmarkt wider, der sich weiter sehr zufriedenstellend entwickelt.

Denn obwohl sich das kräftige Wachstum des Vorjahres auch am Standort Stuttgart in 2012 nicht wiederholen wird, zeigten sich rd. 94% der von der IHK Stuttgart im Frühsommer 2012 befragten Unternehmen mit ihrer Geschäftslage zufrieden. Damit verbunden blieben die Investitions- und Beschäftigungspläne expansiv und führten bis zum Ende des 3. Quartals 2012 nochmals zu einem leichten Rückgang der Arbeitslosenquote in Stuttgart auf 4,8%.

*Immobilienmarkt  
Stuttgart*

## LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

### *Großprojekte beherrschen weiter das Marktgeschehen*

Wie in den Vorjahren beherrschten Großprojekte in 2012 das Geschehen am Immobilienmarkt in der Landeshauptstadt. So wurden für Stuttgart 21 die ersten Großaufträge vergeben, auch wenn über das Grundwassermanagement und die Mehrkosten für die Anbindung des Flughafens bereits neue Diskussionen entstanden sind.

Neben dem Verkauf des Wohnportfolios der LBBW im Frühjahr 2012 wurde das neue Stadtquartier Milaneo hinter dem Hauptbahnhof bereits kurz nach Baubeginn veräußert. Zusammen mit dem Verkauf des Postquartiers ergab sich in Stuttgart ein Transaktionsvolumen, das mit rd. 1,4 Mrd. € einen historischen Höchstwert erreichte. Zusätzlich kamen in den zurückliegenden Monaten neue Bauprojekte hinzu. So plant das Siedlungswerk an der Nordbahnhofstraße den Bau von rd. 500 Wohnungen und hat hierzu zwei Areale mit rd. 3 Hektar erworben. Bei diesem Vorhaben kommt erstmals das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) zum Tragen, das den Bau von geförderten Wohnungen vorschreibt. Bereits begonnen wurde mit dem Neubau der Rosenberghöfe auf dem ehemaligen AOK-Areal an der Breitscheidstraße, auf dem für ca. 120 Mio. € rd. 11.000 m<sup>2</sup> Bürofläche und 150 Miet- bzw. Eigentumswohnungen entstehen sollen.

### *Wohnungsneubau bleibt hinter der Nachfrage zurück*

Trotz dieser Vielzahl an neuen Projekten deckten die Neubauaktivitäten insbesondere im Wohnbereich bei weitem nicht die Nachfrage, die – bei einem jährlichen Bevölkerungswachstum in Stuttgart von rd. +3% seit dem Jahr 2006 – bei ca. 3.700 neuen Wohnungen liegt. Dabei verteuerten sich die Preise für Wohneigentum auf Jahressicht mit +7% sogar erkennbar stärker als die Mieten. Die Mittelwerte der Kaufpreise für Wohnobjekte, die in den Jahren 1976–1990 fertiggestellt wurden, lagen bei 2.260 €/m<sup>2</sup>, während für Objekte in der Baualtersklasse 1991–2005 im Durchschnitt 2.630 €/m<sup>2</sup> zu bezahlen waren.

Bevorzugte Wohnquartiere bleiben die Innenstadtbezirke sowie der Süden und der Westen. Die Leerstandsquote in diesem Marktsegment lag zum Ende des Berichtsjahres bei 1,8% und ist damit weiterhin nicht relevant für den Mietwohnungsmarkt.

### *Angebotsmiete für Wohnraum steigt um +5%*

Als Folge des knappen Angebots an Wohnraum stiegen auch die Angebotsmieten in Stuttgart weiter und verteuerten sich im 1. Halbjahr 2012 auf im Mittel 9,85 €/m<sup>2</sup>. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von knapp +5%. Die höchsten Mietsteigerungen verzeichneten dabei die Innenstadtbereiche, in denen mit durchschnittlich beinahe 11 €/m<sup>2</sup> auch absolut die höchsten Mieten erzielt wurden. Überdurchschnittlich verteuerten sich dabei vor allem die Innenbezirke im Nord-Westen, Nord-Osten und im Osten der Stadt. Die Spitzenmieten bewegten sich hier zum Ende des Berichtszeitraums bei 16 €/m<sup>2</sup>. Altbauten im Stuttgarter Süden kosteten mit 11,65 €/m<sup>2</sup> im Durchschnitt deutlich mehr als Altbauten im Stuttgarter Norden, deren Preisuntergrenze zuletzt bei 8 €/m<sup>2</sup> lag, wobei für Letztere allerdings deutliche qualitative Abstriche in Kauf genommen werden müssen.

Der Büromietmarkt in Stuttgart inklusive Leinfelden-Echterdingen verzeichnete bis zum Ende des Geschäftsjahres einen Flächenumsatz von ca. 151.000 m<sup>2</sup>. Im Vergleich zum Rekordjahr 2011, das von einigen Großabschlüssen gekennzeichnet war, ist dies ein Rückgang von rd. -30%. Nachfrageschwerpunkt waren Flächen bis 500 m<sup>2</sup>, für die auch ein stabiles Niveau bei den Abschlüssen festzustellen war. Dabei entfielen rd. 63% aller Bürovermietungen auf die City und den Innenstadtbereich. Während die Spitzenmiete auf 19,80 €/m<sup>2</sup> stieg, pendelte sich die Durchschnittsmiete für Büroflächen bei rd. 12 €/m<sup>2</sup> ein. Die Leerstandsquote verminderte sich im Marktgebiet von Stuttgart Ende September 2012 auf rd. 5,4%.

*Bürovermietungen  
nach Rekordwert  
rückläufig*

Durch eine hohe Kaufkraft erfreute sich der Standort Stuttgart auch im Berichtszeitraum 2011/12 einer anhaltend guten Nachfrage nach Verkaufsflächen in den 1A-Lagen bei steigenden Spitzenmieten. Untermauert wird dies durch die weiteren großflächigen Einzelhandelsprojektentwicklungen. Zu diesen gehören das Einkaufszentrum Milaneo, das Gerber sowie das Dorotheenquartier. Bis 2016 werden die Einzelhandelsflächen in Stuttgart durch diese Neubauprojekte auf über 1 Mio. m<sup>2</sup> steigen. Allerdings ist zu befürchten, dass die neuen Flächen zu einer Umsatzumverteilung führen werden, von denen die Randlagen um die Königstraße besonders betroffen sein könnten.

*Gute Nachfrage nach  
Einzelhandelsflächen*

Neben der Bewirtschaftung und der allgemeinen Instandhaltung des Immobilienbestandes war die Geschäftstätigkeit der Dinkelacker Gruppe im Berichtsjahr 2011/12 wiederum von Maßnahmen zum Leerstandsabbau und von Investitionen zur Erweiterung und Ergänzung des Immobilienportfolios geprägt.

*Geschäftstätigkeit  
Dinkelacker AG*

Durch die sukzessive Vermietung nahezu aller noch zu Beginn des Berichtszeitraums leerstehenden Büroflächen verringerte sich die Leerstandsquote im Jahresverlauf in der Dinkelacker Gruppe Ende September auf 0,2% (Vj. 1,9%). Abgesehen von vorübergehenden Leerständen aufgrund Mieterwechseln waren alle Wohnungen zum Geschäftsjahresende vermietet.

Zu den wesentlichen Investitionen in den Bestand zählte Anfang April 2012 der Erwerb eines Wohngebäudes im Stuttgarter Westen mit 10 Wohnungen von einer städtischen Gesellschaft im Tausch gegen ein in die Jahre gekommenes Einfamilienhaus und zwei alten Gaststättengebäuden auf einem Grundstück des Bestandes im Stuttgarter Osten. In der Landhausstraße konnte der Ausbau des Dachgeschosses mit zwei Wohnungen und die Modernisierung des Hauses insgesamt im Frühjahr 2012 abgeschlossen werden. Ebenfalls im Stuttgarter Osten umgesetzt werden konnte im Berichtsjahr 2011/12 der Umbau einer Gaststätte in zwei Wohnungen. In der Hirschstraße wurde darüber hinaus ein Geschäftshaus, einschließlich der Erneuerung der Fassade, komplett saniert.

# LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

## *Cäcilienpark*

Bei der Cäcilienpark am Neckar GbR in Heilbronn, an der die Dinkelacker Gruppe zu einem Drittel beteiligt ist, verlief die Entwicklung im Berichtsjahr ebenfalls sehr erfreulich. Durch die anhaltende Immobiliennachfrage konnten weitere vier Wohneinheiten verkauft werden. Damit stehen noch eine Gewerbeeinheit sowie vier Wohnungen, die bereits im Rahmen eines Wohnrechts überlassen sind, im Eigentum der GbR.

## **Vermögens-, Finanz- und Ertragslage Sedlmayr Konzern**

### *Umstellung des Konzernabschlusses auf HGB*

Durch den Wechsel der Notierung an der Börse München in das Handelssegment m:access/Freiverkehr stellt die Gesellschaft ihren Konzernabschluss wieder nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) auf. Unserem Wechsel hat sich die Dinkelacker AG durch den Wechsel in den Freiverkehr Plus an der Börse Stuttgart angeschlossen.

### *Konzernbilanzstruktur*

Im diesem Zusammenhang war die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach Maßgabe der §§ 266 bzw. 275 HGB anzupassen. Dies führte zu einer Vermögens- und Kapitalstruktur im Konzern wie folgt:

Sedlmayr Konzern		
	30.9.2012	Vorjahr
	%	%
<b>Vermögensstruktur</b>		
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	85,5	88,0
Finanzanlagen	1,1	1,4
Umlaufvermögen	13,3	10,5
Rechnungsabgrenzung	0,1	0,1
Bilanzsumme	100,0	100,0
	%	%
<b>Kapitalstruktur</b>		
Eigenkapital	34,0	37,1
Rückstellungen	7,9	8,6
Verbindlichkeiten	51,1	46,5
Rechnungsabgrenzung	0,5	0,7
Passive latente Steuern	6,5	7,1
Bilanzsumme	100,0	100,0

Die Bilanzsumme im Konzern erhöhte sich zum Ende des Berichtsjahres 2011/12 um 36,8 Mio. € auf 621,4 Mio. €.

Durch den Erwerb von Immobilien – insbesondere in Berlin – stieg das Sachanlagevermögen im Konzern um 16,6 Mio. € auf 531,1 Mio. €. Dabei standen den Immobilienzugängen sowie den aktivierungspflichtigen Neu- und Umbauten von insgesamt 29,6 Mio. € planmäßige Abschreibungen von 12,7 Mio. € gegenüber.

Die im Vergleich zur internationalen Rechnungslegung erkennbar höheren Abschreibungen auf Sachanlagen resultierten dabei in erster Linie aus einer vergleichsweise kürzeren Abschreibungsdauer nach HGB.

Bei den Abgängen von Sachanlagen handelte es sich um die im Tausch gegen ein Wohnhaus verkauften Objekte in Stuttgart.

Die Finanzanlagen verminderten sich um 1,5 Mio. € auf 6,6 Mio. €. Dabei reduzierten sich die Anteile an assoziierten Unternehmen überwiegend aufgrund von Ausschüttungen an die Anteilseigner um 0,9 Mio. € auf 2,3 Mio. €. Daneben gingen die sonstigen Ausleihungen durch planmäßige Tilgung und einer damit zusammenhängenden Reduzierung der pauschalen Wertberichtigung um 0,6 Mio. € auf 4,3 Mio. € zurück.

Das Umlaufvermögen im Konzern erhöhte sich um 21,7 Mio. € auf 82,9 Mio. €. Ursächlich hierfür war im Wesentlichen der Zugang des nach entsprechender Projektentwicklung zum Verkauf bestimmten Objekts in der Hörselbergstraße in München. Dabei erhöhten sich, im Zusammenhang mit der verzinslichen Stundung des Kaufpreises für die Grundstücke in Langwied, die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um 31,3 Mio. € auf 32,5 Mio. €. Korrespondierend hierzu verminderte sich der Bilanzausweis der zum Verkauf bestimmten Grundstücke, saldiert mit dem Zugang in der Hörselbergstraße und den Teilverkäufen von Grundstückspartellen in Landshut um 7,4 Mio. € auf 22,6 Mio. €.

Die sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich um 1,8 Mio. € auf 9,5 Mio. € und enthalten im Wesentlichen den Barwert des Körperschaftsteuerminderguthabens gemäß § 37 KStG sowie laufende Steuererstattungsansprüche von zusammen 6,1 Mio. €.

Das Eigenkapital im Konzern ging um 5,8 Mio. € auf 211,2 Mio. € zurück. Die Eigenkapitalquote verminderte sich dabei im Zusammenhang mit den zum überwiegenden Teil fremdfinanzierten Objektzugängen auf 34,0% (Vj. 37,1%).

*Eigenkapitalquote im  
Konzern bei 34,0%*

## LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

---

Die Rückstellungen verringerten sich insgesamt geringfügig um 1,2 Mio. € auf 49,1 Mio. € und betreffen mit 29,9 Mio. € Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen, die sich gegenüber dem Vorjahr um 0,8 Mio. € reduzierten.

Die sonstigen Rückstellungen lagen mit 15,9 Mio. € in erster Linie in Folge eines Rückgangs von ausstehenden Rechnungen und einer niedrigeren Rückstellung für den Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin um 1,5 Mio. € unter dem Wert des Vorjahres, während sich die Steuerrückstellungen um 1,1 Mio. € auf 3,3 Mio. € erhöhten.

Die Verbindlichkeiten im Konzern nahmen im Wesentlichen durch einen Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Geschäftsjahresende 2011/12 um 45,3 Mio. € auf 317,2 Mio. € zu. Dieser Zunahme stehen auf der Aktivseite der Bilanz entsprechend höhere Werte bei den Sachanlagen sowie im Umlaufvermögen gegenüber.

Der Ausweis von passiven latenten Steuern von 40,7 Mio. € (Vj. 41,2 Mio. €) resultiert aus 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, für sonstige Rückstellungen sowie aus latenten Steueransprüchen auf gewerbsteuerliche Verlustvorträge resultieren.

*Umsatzerlöse im  
Konzern um +4,6 %  
gestiegen*

Die Umsatzerlöse im Konzern stiegen im Berichtszeitraum 2011/12 überwiegend infolge der Objektzugänge sowie durch Mietpreissteigerungen bei Mieterwechseln um T€3.591 oder +4,6% auf T€81.152 (Vj. T€77.561).

Trotz deutlich höherer Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, die im Vorjahr ergebnisverbessernde Sondereffekte infolge der erstmaligen Anwendung der Rechnungslegungsvorschriften nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) enthielten, und einem Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge und der Erträge aus Beteiligungen blieb das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im Konzern unter Berücksichtigung der außerordentlichen Erträge/Aufwendungen im Vorjahr, die ebenfalls im Zusammenhang mit der erstmaligen Anwendung des BilMoG standen, insgesamt auf Vorjahresniveau.

*Ergebnis im  
Konzern T€ 20.748*

Nach Abzug des Gewinnanteils der persönlich haftenden Gesellschafterin sowie der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beläuft sich das Ergebnis nach Steuern im Konzern auf T€20.748 (Vj. T€23.539).



## Vermögens-, Finanz- und Ertragslage Sedlmayr KGaA

Nach der erstmaligen Anwendung der Rechnungslegungsvorschriften nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz BilMoG im Vorjahr, veränderte sich die Bilanzstruktur der Gesellschaft im Berichtsjahr 2011/12 insgesamt nur wenig:

### Bilanzstruktur

	Sedlmayr KGaA	
	30.9.2012 %	Vorjahr %
<b>Vermögensstruktur</b>		
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	18,7	18,3
Finanzanlagen	76,1	76,9
Umlaufvermögen	5,1	4,7
Rechnungsabgrenzung	0,1	0,1
Bilanzsumme	100,0	100,0
	%	%
<b>Kapitalstruktur</b>		
Eigenkapital*	52,2	51,8
Rückstellungen*	14,7	15,2
Verbindlichkeiten	31,3	31,5
Rechnungsabgrenzung	0,1	0,1
Passive latente Steuern	1,7	1,4
Bilanzsumme	100,0	100,0

\*) einschl. 50% Sonderposten mit Rücklageanteil

Die Bilanzsumme der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA stieg zum Bilanzstichtag Ende September um 2,2 Mio. € auf 318,6 Mio. €. Unter Berücksichtigung von 50% des Sonderpostens mit Rücklageanteil erhöhte sich die Eigenkapitalquote der Gesellschaft erneut leicht auf 52,2% (Vj. 51,8%).

**Eigenkapitalquote  
bei 52,2%**

Das Anlagevermögen nahm geringfügig um 0,8 Mio. € auf insgesamt 301,9 Mio. € zu und betrifft im Wesentlichen Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen sowie Wirtschafts- und Wohngebäude.

## LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

---

Das Sachanlagevermögen erhöhte sich im Zusammenhang mit dem Neubau von drei Reihenhäusern sowie aufgrund von Dachgeschossausbauten einschließlich der im Bau befindlichen Maßnahmen um 3,3 Mio. €.

Den Zugängen von 3,3 Mio. € standen im Geschäftsjahr planmäßige Abschreibungen in Höhe von 1,9 Mio. € gegenüber.

Die Finanzanlagen verminderten sich durch die planmäßige Tilgung sonstiger Ausleihungen und der damit verbundenen Reduzierung der pauschalen Wertberichtigung zum Bilanzstichtag um 0,6 Mio. € auf 242,6 Mio. €.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich zum Ende des Berichtsjahres um 1,5 Mio. € auf 16,4 Mio. €. Dabei verminderten sich die Forderungen gegen verbundene Unternehmen um 0,4 Mio. €, während die sonstigen Vermögensgegenstände aufgrund eines weiteren Abschmelzens des Körperschaftsteuerguthabens gemäß § 37 KStG sowie vereinnahmter Steuerguthaben um 0,8 Mio. € unter dem Vorjahreswert lagen. Demgegenüber stieg das Guthaben bei Kreditinstituten stichtagsbezogen um 2,8 Mio. € auf 5,3 Mio. €.

Die Rückstellungen blieben in Summe nahezu unverändert zum Vorjahr bei 24,5 Mio. €. Die Steuerrückstellungen erhöhten sich hierbei um 0,6 Mio. € auf 1,7 Mio. €, hingegen die sonstigen Rückstellungen in erster Linie aufgrund eines Rückgangs der ausstehenden Rechnungen und einer niedrigeren Rückstellung für den Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin um 0,9 Mio. € auf 8,1 Mio. € zurückgingen. Die Pensionsrückstellungen blieben mit rd. 14,6 Mio. € insgesamt auf Vorjahresniveau.

Die Verbindlichkeiten lagen zum Bilanzstichtag mit 99,7 Mio. € nur geringfügig über dem Vorjahreswert. Dem Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 1,2 Mio. € standen zum Geschäftsjahresende entsprechend verminderte Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, gegenüber.

Mit 5,3 Mio. € (Vj. 4,5 Mio. €) waren latente Steuern zu passivieren, die aus unterschiedlichen Wertansätzen in der Handels- und der Steuerbilanz resultieren und sich künftig bei Angleichung der Wertansätze steuerentlastend abbauen werden.

Die Umsatzerlöse der Sedlmayr KGaA erhöhten sich aufgrund des Objektzugangs und nach Berücksichtigung von Indexanpassungen sowie Mietpreissteigerungen bei Wiedervermietungen um T€ 378 oder +1,1 % auf T€ 35.768.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit belief sich im Berichtsjahr 2011/12 auf T€29.531 (Vj. 34.887). Im Vorjahr steht diesem ein um Sondereffekte aus der erstmaligen Anwendung der Rechnungslegungsvorschriften nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) bereinigtes Ergebnis von T€28.470 gegenüber. Damit verbesserte sich das bereinigte Ergebnis vor Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin und Steuern um T€1.061 bzw. +3,7%.

Nach Abzug des Gewinnanteils der persönlich haftenden Gesellschafterin in Höhe von T€2.892 (Vj. T€3.229) sowie gewinnabhängiger und sonstiger Steuern ergab sich ein Jahresüberschuss von T€22.545 (Vj. T€24.381). Dabei enthalten die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag im Berichtsjahr latente Steuern in Höhe von T€780 (Vj. T€1.537).

Unter Hinzurechnung des Gewinnvortrags in Höhe von T€470 erhöht sich der Bilanzgewinn der Sedlmayr KGaA nach Dotierung der Gewinnrücklage in Höhe von T€3.000 (Vj. T€5.000) auf T€20.015 (Vj. T€19.610).

### **Kapitalflussrechnung**

Die Sedlmayr KGaA weist eine stabile und solide Finanzlage auf. Der Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit hat sich dabei gegenüber dem Vorjahr um 0,6 Mio. € auf 26,7 Mio. € erhöht. Diesem Zahlungsmittelzufluss standen Zahlungsmittelabflüsse aus Investitionstätigkeit von 2,7 Mio. € sowie aus Finanzierungstätigkeit von 21,2 Mio. € gegenüber. Der Finanzmittelfonds erhöhte sich damit um 2,8 Mio. € auf 5,3 Mio. €.

Im Konzern ergab sich ein positiver Cash-flow aus laufender Geschäftstätigkeit von 27,3 Mio. €. Diesem standen durch den Ankauf von Immobilienobjekten in Berlin, München und Stuttgart Zahlungsmittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von 53,6 Mio. € und Zahlungsmittelzuflüsse aus Finanzierungstätigkeit von 22,3 Mio. € gegenüber. Der Finanzmittelbestand im Konzern verminderte sich um 4,1 Mio. €.

# LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

## **Angaben gemäß § 289 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 HGB bzw. § 315 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 HGB**

Mit der Aufnahme der Notierung der Aktie an der Börse München im Handelssegment Freiverkehr/m:access zum 2. Juli 2012 endete für die Gesellschaft am 29. Juni 2012 die Notierung der Aktie im regulierten Markt der Börse München.

Damit wäre die Gesellschaft nicht mehr verpflichtet, Angaben gemäß § 289 Abs. 4 und 5 HGB bzw. § 315 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 HGB sowie §289a HGB im Lagebericht zu veröffentlichen. Aus Gründen der Kontinuität und Transparenz werden wir diese Angaben freiwillig jedoch auch weiterhin machen.

### *Gesamtnennkapital, Gezeichnetes Kapital und Stimmrechte*

Das Gesamtnennkapital der Sedlmayr KGaA beläuft sich zum 30. September 2012 unverändert zum Vorjahr auf € 19.091.618 und setzt sich wie folgt zusammen:

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

Die Aktionäre der Gesellschaft nehmen nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und der Satzung ihre Rechte in der Hauptversammlung wahr und üben dort ihr Stimmrecht aus.

Die Übertragung und Verpfändung der Namensaktien bedarf gemäß § 6 Abs. 3 der Satzung der Sedlmayr KGaA der schriftlichen Zustimmung der Gesellschaft.

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

### *Genehmigtes Kapital, Bedingtes Kapital und Aktienrückkauf*

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

Die Kapitalverhältnisse der Kommanditaktionäre zum 30. September 2012 stellen sich nach Kenntnis der Gesellschaft wie nachstehend aufgeführt dar:

*Kapitalverhältnisse*

	Anteil am	
	Grundkapital %	Gesamtkapital %
<b>Komplementär-Kapital</b>		
Feste Einlage der Sedlmayr Treuhand GmbH	–	10,12
<b>Grundkapital der Kommanditaktionäre</b>		
Sedlmayr Treuhand GmbH	85,82	77,14
	85,82	87,26
Streubesitz	14,18	12,74
	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Hinsichtlich der Kapitalverhältnisse verweisen wir auch auf die Mitteilungen gemäß § 21 Abs. 1 WpHG im Anhang zum Jahresabschluss der Sedlmayr KGaA.

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

*Ernennung und  
Abberufung der  
Geschäftsführung*

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

*Satzungsänderungen*

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

*Grundzüge des  
Vergütungssystems*

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

## **Angaben gemäß § 289 Abs. 5 HGB bzw. § 315 Abs. 2 Nr. 5 HGB**

### *Internes Kontrollsystem*

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

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

Dabei umfasst das interne Kontrollsystem alle Maßnahmen und Prozesse, die eine einheitliche, zutreffende und zeitnahe Erfassung und Verarbeitung aller Geschäftsvorfälle gewährleisten. Mit der Trennung der Funktionen sowie der eingeführten Freigaberegungen bei der Bearbeitung von Geschäftsvorfällen wird die erforderliche Transparenz in der Überwachung bzw. Steuerung des Systems erreicht.

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

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

## **Angaben gemäß § 289a HGB**

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

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

Gemäß § 278 Abs. 1 AktG ist die Kommanditgesellschaft auf Aktien eine Gesellschaft mit eigener Rechtspersönlichkeit, bei der mindestens ein Gesellschafter den Gesellschaftsgläubigern unbeschränkt haftet (persönlich haftender Gesellschafter) und die übrigen an dem in Aktien zerlegten Grundkapital beteiligt sind, ohne persönlich für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft zu haften (Kommanditaktionäre). Es liegt somit eine Mischform von Aktiengesellschaft und Kommanditgesellschaft mit Schwerpunkt im Aktienrecht vor. Prägende Unterschiede zur Aktiengesellschaft sind das Vorhandensein von persönlich haftenden Gesellschaftern, das Fehlen eines Vorstandes und die Einschränkung der Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates. Auch hinsichtlich der Hauptversammlung ergeben sich Besonderheiten. So bedürfen zahlreiche Beschlüsse der Hauptversammlung der Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafter (§ 285 Abs. 2 AktG), wie z.B. Satzungsänderungen und sonstige Grundlagenbeschlüsse. Auch die Feststellung des Jahresabschlusses bedarf gemäß § 286 Abs. 1 AktG der Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafter.

Die Sedlmayr Treuhand Gesellschaft mbH (Sedlmayr Treuhand GmbH), in der die Interessen der Familie Sedlmayr gebündelt sind, ist die persönlich haftende Gesellschafterin der Sedlmayr KGaA mit einer festen Vermögenseinlage in Höhe von T€1.932. Sie ist ferner am Grundkapital der Sedlmayr KGaA mit ca. 86 % beteiligt, am Gesamtkapital ist sie damit mit über 87 % beteiligt. Die Sedlmayr Treuhand GmbH ist von der Geschäftsführung ausgeschlossen, aufgrund ihres hohen Kapitaleinsatzes und der entsprechenden Haftung hat sie jedoch ein großes Interesse an der Ordnungsmäßigkeit und Effizienz des Geschäftsbetriebes der Sedlmayr KGaA und übt daher entsprechenden Einfluss aus. Die Sedlmayr Treuhand GmbH bestellt die Geschäftsleitung und beruft sie ab (§ 10 Abs. 3 der Satzung der KGaA). Außerdem hat sie mit dem Beirat der Sedlmayr Treuhand GmbH ein Gremium geschaffen, das in Ergänzung zu den Kompetenzen und der Tätigkeit des Aufsichtsrates die Kontrolle und Beratung der Geschäftsleitung sicher-

stellt. Aufgrund der Vorschriften des Aktiengesetzes, der Satzung der Sedlmayr KGaA und der Geschäftsordnungen der Gremien bestehen bei der Sedlmayr KGaA Regeln für die Geschäftsleitung und deren Überwachung, die den Anforderungen an eine verantwortungsbewusste und gute Unternehmensführung gerecht werden. Der Schutz der Kapitalgeber, die das unternehmerische Risiko tragen, wird damit erreicht.

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

Bei der Prüfung und Beurteilung der ausschließlich auf die Verhältnisse von kapitalmarktorientierten Aktiengesellschaften als Publikumsgesellschaften abgestellten Verhaltensregeln des Deutschen Corporate Governance Kodex gelangten Aufsichtsrat und persönlich haftende Gesellschafter wie bereits in den Vorjahren zu der Überzeugung, dass die Leitung und die Überwachung der Sedlmayr KGaA – wie im Aktiengesetz vorgeschrieben – einer ordnungsgemäßen Unternehmensführung entsprechen.

Aufsichtsrat und persönlich haftende Gesellschafter erklären daher gemäß § 161 AktG, dass die im elektronischen Bundesanzeiger bekanntgemachten Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 15. Mai 2012 und 26. Mai 2010 im Geschäftsjahr 2011/12 und im laufenden Geschäftsjahr 2012/13 nicht zur Anwendung kommen und ihnen auch weiterhin nicht entsprechen wird.

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

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

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

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

#### GESCHÄFTSLEITUNG

Die persönlich haftende Gesellschafterin ohne Vermögenseinlage, die Sedlmayr Geschäftsführungsgesellschaft mbH, wird durch deren Geschäftsführer (Geschäfts-



---

leitung) vertreten. Die Herren Thomas Wagner und Wolfram Löfflad führen die Geschäfte nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung sowie der für sie bestehenden Geschäftsordnung in gemeinsamer Verantwortung. Die Geschäftsleitung ist zuständig für die Aufstellung des Jahresabschlusses der Sedlmayr KGaA sowie des Halbjahresabschlusses und des Jahresabschlusses des Konzernes. Die Geschäftsleitung sorgt ferner für die Einhaltung von Rechtsvorschriften, behördlichen Regelungen und die Umsetzung unternehmensinterner Richtlinien.

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

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

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

#### AUFSICHTSRAT

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

## LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

---

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

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

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

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

### BEIRAT

Ein Teil der Kompetenzen, die in einer Aktiengesellschaft beim Aufsichtsrat liegen, werden in der KGaA von dem Beirat der Sedlmayr Treuhandgesellschaft mbH wahrgenommen. Der Beirat besteht aus drei Mitgliedern der Familie Sedlmayr. Dies sind Frau Dr. Daniela Meier-Meitingner, Herr Anton Merk und Herr Maximilian Soltmann.

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

---

## **Mitarbeiter**

Die sich weiterentwickelnden gewerblichen und wohnungswirtschaftlichen Märkte verlangen auch von unseren Mitarbeitern eine ständig abrufbare hohe fachliche und persönliche Kompetenz und Präsenz.

Um dies zu erreichen, pflegen wir eine offene und moderne Unternehmenskultur, die Leistung, Engagement und Teamgeist fördert und dabei zugleich dem einzelnen Mitarbeiter einen größtmöglichen Freiraum für eigenverantwortliches Handeln einräumt.

Zu einer möglichst langfristigen Bindung zufriedener Mitarbeiter in allen Verantwortungsbereichen zählt ebenfalls eine bedarfsgerechte Weiterbildung, die wir regelmäßig unterstützen.

Vor dem Hintergrund eines zunehmenden Wettbewerbs um qualifizierte Mitarbeiter sehen wir die Ausbildung junger Menschen zum Immobilienkaufmann/-frau als einen weiteren wichtigen Baustein erfolgreicher Personalentwicklung an, den wir in angemessenem Umfang als Ausbildungsbetrieb seit Jahren verfolgen.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2011/12 waren in der Sedlmayr KGaA unverändert 45 Arbeitnehmer beschäftigt.

Die im Geschäftsjahr 2011/12 erreichten Ziele und Ergebnisse verdankt die Geschäftsleitung dem Einsatz und dem Verantwortungsbewusstsein aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Diesen und insbesondere auch den Betriebsräten gilt unser Dank für ihre Arbeit im Interesse unseres Unternehmens und des Konzerns.

## **Risikomanagement – Kontrollsystem**

### **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 KGaA und ihrer Tochtergesellschaften bestandsgefährdend auswirken könnten, weiter gepflegt und wo notwendig durch die Überarbeitung des Risikohandbuchs der Sedlmayr KGaA und ihrer Tochtergesellschaften 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 Neuanalyse 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 Risk-Ownern – stellt zudem weitgehend sicher, dass relevante Risiken frühzeitig erkannt werden und zusammen mit den versicherbaren Risiken ein größtmöglicher Schutz gewährleistet ist.

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

### **Ausgewählte Einzelrisiken**

#### **MIETAUSFALL / LEERSTAND**

Bei Immobilienunternehmen beeinflussen Mietausfall und Leerstand naturgemäß am stärksten die langfristige Wertentwicklung einer Immobilie. In München, das als Wohnstandort seit geraumer Zeit eher an einem Mangel an Wohnraum leidet denn an einem Überangebot, fokussiert sich das potenzielle Mietausfall- und Leerstandsrisiko derzeit ausschließlich auf Gewerbeobjekte. Obwohl sich die Auswirkungen der Eurokrise im Berichtszeitraum durch eine insgesamt zufriedenstellende Nachfrage nach Büroflächen auch durch einen Rückgang freier Flächen weiter relativierte, standen Ende September 2012 in München noch rd. 1,54 Mio. m<sup>2</sup> an Büroflächen leer. Dabei zeigte sich auf der Nachfrageseite im Gegensatz zum Vorjahr eine verstärkte Nachfrage nach hochwertigen Flächen in zentralen Lagen, die im Berichtszeitraum zu einem erkennbaren Anstieg der Durchschnittsmieten führte.

Diesem branchenspezifischen Umstand begegnen wir weiterhin mit dem Ansatz der Risikostreuung durch Objektvielfalt und beugen so einem potenziellen Leerstand und damit zusammenhängenden Mietausfällen vor. Hierzu gehört auch eine laufende Portfolioanalyse, die langfristige standortbezogene Nachfrageveränderungen in den Quar-

---

tieren abbildet und gegebenenfalls durch eine Nutzungsänderung korrigiert. Darüber hinaus achten wir bei der Auswahl unserer Mieter auf deren Bonität sowie auf eine gute Branchendurchmischung, um mögliche Mietausfälle durch ein Insolvenz- oder Konkursverfahren zu minimieren. So gibt es mit Ausnahme der Brauereien, die uns aufgrund des Generalpachtvertrages das Einzelrisiko des Pachtausfalls einer Gaststätte minimieren, keine Mieter, die einen Anteil von mehr als 5% am Gesamtumsatzvolumen haben.

Die Wirksamkeit unseres Maßnahmenpakets im Umgang mit potenziellen Mietausfällen und Leerständen sehen wir seit Jahren in einem im Vergleich zum Markt stets deutlich niedrigeren Objektleerstand und einem geringen Wertberichtigungsbedarf unserer Außenstände.

#### FINANZWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

Im Rahmen unseres Geschäftsmodells sind wir Liquiditäts- und Zinsrisiken ausgesetzt, die die Rentabilität, die Liquidität und die Finanzlage sowie die Expansionsmöglichkeit unseres Konzerns maßgeblich beeinflussen können. Als langfristig orientierter Bestandshalter sehen wir im Gegensatz zu einem gewerblichen Immobilienhändler jedoch keinen Bedarf einer Risikoquantifizierung insbesondere mit Hilfe einer Sensitivitätsrechnung, die den Einfluss von Änderungen der Diskontierungs- und Kapitalisierungsraten auf den Verkehrswert unserer Immobilien zeigt.

Dem potenziellen Liquiditätsrisiko begegnen wir durch eine jährliche Liquiditätsplanung, die fortlaufend überprüft und im Bedarfsfall angepasst wird. Zudem werden dem Geschäftsumfang entsprechend ausreichend freie Banklinien für kurzfristig zu finanzierende Maßnahmen vorgehalten.

Dem latent vorhandenen Zinsrisiko auch in Bezug auf die von den Banken eingerechneten Kreditmargen in Abhängigkeit von deren eigener Bonität und der Bonität der Sedlmayr Gruppe begegnen wir vorausschauend durch den Abschluss langfristiger Zinsfestschreibungen, die einem erwarteten Zahlungseingang aus Mieten gegenüberstehen, so dass die Auswirkungen von Marktzinsschwankungen zumindest mittelfristig abschätzbar bleiben.

#### RECHTLICHE RISIKEN

Auf der rechtlichen Seite sehen wir trotz des relativ soliden Mieterschutzes in Deutschland keine einschneidenden Änderungen, die sich in absehbarer Zeit zu einer signifikanten Risikoposition ausweiten könnten. Andere 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

Das Bauträrgeschäft und vor allem Projektentwicklungen der Sedlmayr Gruppe werden seit dem Jahr 2006 durch unsere Beteiligungsgesellschaft, die Sedlmayr-Investa Immobilien GmbH, in einer Partnerschaft mit der Investa Projektentwicklungs- und Verwaltungs GmbH ausgeübt und gesteuert. Dabei werden in Übereinstimmung mit unserer Zielsetzung zunehmend Projektentwicklungen im wohnungswirtschaftlichen Bereich realisiert.

Potenzielle Risiken sind im Wesentlichen Planungs- und Terminrisiken sowie rentabilitätsbeeinflussende Kalkulationsüberschreitungen oder Fehleinschätzungen von Marktgegebenheiten. Zu einer weitestgehenden Gewährleistung der Wirtschaftlichkeit der Projekte werden daher im Vorfeld umfangreiche Marktanalysen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen vorgenommen. Bei Aufwertungsmaßnahmen an Beständen werden die Leistungen der Bauausführenden ständig überprüft. Damit werden eventuell auftretende Mängel frühzeitig erkannt und durch geeignete Maßnahmen beseitigt bzw. mögliche negative Auswirkungen auf die Bauausführung weitestgehend verringert.

### UMWELTRISIKEN

Im Immobilienportfolio der Sedlmayr Gruppe gibt es keine Hinweise auf Umwelt-  
risiken.

### VERSICHERUNGEN

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

### IT-RISIKEN

Zur Vermeidung möglicher Risiken im IT-Bereich bedient sich die Sedlmayr Gruppe seit Oktober 2005 einer externen EDV-Anbindung mit einer branchenspezifischen Software-Lösung eines namhaften Herstellers. Durch die von diesem Dienstleister zur Anwendung kommenden standardisierten Änderungsverfahren 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 den für die Geschäftsprozesse notwendigem Verständnis und Know-how entstehen könnten, sind durch überlappendes Wissen in den Fachabteilungen sowie bei den Mitarbeitern der Informationstechnologie begrenzt.

## PERSONALRISIKEN

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

## STEUERLICHE RISIKEN

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

## ZUSAMMENFASSUNG

Im Geschäftsjahr 2011/12 und aktuell sind keine Risiken bekannt, die sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft bestandsgefährdend oder entwicklungsbeeinträchtigend auswirken können.

## **Chancen, Risiken und Ausblick**

Ähnlich wie im Vorjahr weisen wichtige Indikatoren darauf hin, dass die gesamtwirtschaftliche Produktion im Jahresschlussquartal 2012 sinken wird. Insbesondere die Industrieproduktion ging mit einer merklichen Unterauslastung in das 4. Quartal 2012 und auch die Umsätze im Einzelhandel fielen zu Beginn des Geschäftsjahres 2012/13 deutlich zurück.

*Rückgang der  
Wirtschaftsleistung  
im 4. Quartal 2012*

Bei den Ausfuhren muss in den letzten Monaten des Jahres mit einem Rückgang von -0,8% gerechnet werden. Vor allem die Bestellungen aus der Eurozone verminderten sich zuletzt deutlich und konnten nur partiell von einer noch robusten Nachfrage aus Asien und den USA ausgeglichen werden. Deshalb dürften im Zusammenhang mit einer nachlassenden Bereitschaft für Erweiterungs- bzw. Modernisierungsinvestitionen auch die Ausgaben für Ausrüstungsgüter im Winterhalbjahr 2012/13 weiter zurückgehen.

Obwohl die Bauinvestitionen nach der verhaltenen Entwicklung in der ersten Jahreshälfte 2012 im 3. Quartal 2012 in allen Bereichen leicht zulegen konnten, werden die Investitionen in Bauten in 2012 nicht den Vorjahreswert erreichen. Dabei zeigt sich die Baukonjunktur zunehmend gespalten in einen in Folge der Eurokrise und der weiteren konjunkturellen Entwicklung durch Unsicherheit gekennzeichneten rückläufigen Unter-

*Gespaltene  
Baukonjunktur*

## LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

---

nehmensbau und einen durch die Flucht in Sachwerte beflügelten privaten Wohnungsbau, der im 3. Quartal 2012 durch die dynamische Nachfrage nach Wohnungen um +2,5% zulegte.

Unter der Annahme weiterhin niedriger Hypothekenzinsen und einer stabilen Einkommensentwicklung sollte die Dynamik im Wohnbau in den folgenden Monaten hoch bleiben. Erwartet wird ein Plus von +3,5% im Gesamtjahr 2013. Demgegenüber wird sich die Nachfrage bei gewerblich genutzten Bauten trotz der augenscheinlich günstigen Finanzierungsbedingungen auch bei sich verbessernden Konjunkturperspektiven in 2013 nicht erkennbar verändern, so dass aus heutiger Sicht die Bauinvestitionen in Wirtschaftsgebäude in den nächsten 12 Monaten nochmals leicht schrumpfen werden.

Demgegenüber sollten die öffentlichen Bauinvestitionen, insbesondere aufgrund eines Nachholbedarfs im Tiefbau, in 2013 mit knapp +5% deutlich zulegen und zusammen mit dem kräftigen Wohnbau dafür sorgen, dass die Bauinvestitionen insgesamt in 2013 wieder um rd. +2,5% über dem Wert des Vorjahres liegen.

### *Verhaltensentwicklung des privaten Konsums*

Der private Konsum wird in den kommenden Monaten erneut nur verhalten zulegen. Neben einem geringeren Einkommenszuwachs aufgrund nicht mehr so stark steigender Bruttolöhne je Beschäftigten wie in 2012 wird sich im weiteren Verlauf des Jahres der nachlassende Beschäftigungsaufbau insgesamt dämpfend auf die Konsumausgaben auswirken.

Bei einem sich abschwächenden Anstieg der Verbraucherpreise sollte sich die Wirtschaftsleistung (BIP) in 2013 in Deutschland mit +0,7% im Jahresdurchschnitt nur mehr leicht erhöhen und unter dem Wachstum von 2012 liegen. Dabei wird unterstellt, dass sich nach einem schwachen Winterhalbjahr 2012/13, in dem sich keine sichtbare Zunahme der Wirtschaftsleistung zeigen wird, im weiteren Verlauf des Jahres wieder ein beschleunigtes Wachstum von rd. +1,4% einstellt.

### *Transaktionsvolumen in Deutschland begünstigt durch vergleichsweise gute Wirtschaftslage*

Auf Basis dieser im europäischen Vergleich sehr guten Ausgangslage sollte die Nachfrage nach deutschen Gewerbeimmobilien in den kommenden Quartalen weiter anhalten. Das Transaktionsvolumen mit Büro- und Einzelhandelsimmobilien sowie mit gemischt genutzten Objekten könnte dabei im Kalenderjahr 2012 ein Volumen von rd. 21 Mrd. € erreichen und damit nur leicht unter dem Vorjahresniveau liegen. Allerdings ergibt sich dieser Rückgang weniger aus dem Umstand an nicht vorhandenem Kapital, als vielmehr einer weiter gestiegenen Knappheit an geeigneten Objekten aufgrund einer starken Fixierung der Nachfrage nach Core- und Prime-Objekten.



Durch einen in 2013 erwarteten verstärkten Eintritt internationaler außereuropäischer Anleger, die bereits in 2012 den deutschen Immobilienmarkt aufmerksam beobachteten, sich aber bei Käufen noch zurückhielten, dürfte sich das Transaktionsvolumen in diesem Marktsegment im kommenden Jahr zwischen 23 Mrd. € und 25 Mrd. € bewegen. Eine Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass es zu keinen überraschenden unvorhergesehenen Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld kommt.

Im Zusammenhang mit dem unverändert risikoaversen Verhalten der Käufer gibt es aktuell zudem kaum Bewegungen bei den Spitzenrenditen. Diese liegen bei erstklassigen Büroimmobilien mit langen Mietvertragslaufzeiten und guter Kreditwürdigkeit der Mieter in München bei rd. 4,5%, in Stuttgart bei rd. 5,2%.

*Spitzenrenditen für  
Gewerbeobjekte  
wenig verändert*

Nach dem moderaten Rückgang der Bürovermietungen in Deutschland zum Ende des Geschäftsjahres 2011/12 wird für das Gesamtjahr 2012 mit einer Vermietungsleistung von rd. 3 Mio. m<sup>2</sup> gerechnet. Dies entspräche einem Minus gegenüber dem Vorjahr von rd. -16%.

Auch wenn sich die Büromietmärkte zu Beginn des Berichtsjahres 2012/13 bundesweit noch robust zeigten, haben sich die Vermietungserwartungen für 2013 vor dem Hintergrund spürbar längerer Entscheidungsprozesse bei potenziellen Mietern deutlich eingetrübt. Deshalb ist es in den kommenden Monaten nicht auszuschließen, dass Umzugsentscheidungen nach langer Prüfung und intensiver Vertragsverhandlung zeitlich verschoben werden und Mieter mit kurzfristigen Vertragsprolongationen zunächst weiter den Markt beobachten.

*Rückgang bei  
Bürovermietungen  
erwartet*

Ein ähnliches Bild kennzeichnet Ende 2012 den Büromietmarkt in München, in dem die Großanmietungen des Vorjahres fehlen, aber die Nachfrageentwicklung dennoch als zufriedenstellend bezeichnet werden kann. Denn nach einem Flächenumsatz von deutlich über 800.000 m<sup>2</sup> im Vorjahr wird für das Gesamtjahr 2012 ein Vermietungsumsatz einschließlich der Eigennutzer von respektablen 700.000 m<sup>2</sup> erwartet und damit ein Wert anvisiert, der immer noch erkennbar über dem 10-Jahresdurchschnittslage. Die Durchschnittsmieten für Büroflächen, die vor allem im 3. Quartal 2012 sichtbar zulegten, sollten in der bayerischen Landeshauptstadt bis zur Jahresmitte 2013 von einer stabilen Mietpreisentwicklung geprägt bleiben.

Auch in Stuttgart wird bei insgesamt wenig veränderten Mietpreisen für Büroraum nach dem Ausnahmejahr 2011, in dem eine Vermietungsleistung von rd. 285.000 m<sup>2</sup> erzielt wurde, mit einem überdurchschnittlichen Flächenumsatz von rd. 200.000 m<sup>2</sup>

## LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

---

gerechnet. Allerdings bevorzugten potenzielle Mieter zuletzt wieder Flächen im unteren Preissegment.

### *Einnahmen im Einzelhandel mit +1,5% im Plus*

Nachdem der deutsche Einzelhandel nach Angaben seines Hauptverbandes im 1. Halbjahr 2012 ein Einnahmepplus von +2,6% erreichte, wird für das Gesamtjahr 2012 aufgrund nachlassender Kauflaune noch mit einem Anstieg der Einnahmen von rd. +1,5% gerechnet. Dabei zeigte sich zuletzt wieder ein beschleunigter Anstieg der Mieten für Ladenlokale mit kleineren Ladenflächen zwischen 80 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen in Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern, die mit einem Plus von +5% nun deutlich über dem bundesweiten Mittelwert von +1,7% liegen.

In den zurückliegenden fünf Jahren verteuerten sich die Mietpreise in Deutschland damit im Schnitt um rd. +7,3%. In den bevorzugten Standorten Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf stiegen sie im gleichen Zeitraum sogar um rd. +22,7%. Auch wenn zu befürchten ist, dass sich die Konsumlaune der Bevölkerung in den kommenden Monaten angesichts steigender Ausgaben für Energie und Nahrungsmittel abschwächen wird, ist mit einem Rückgang der Ladenmieten im kommenden Jahr an den gefragten Standorten nicht zu rechnen.

### *Handelsflächen profitieren von Nachfrage internationaler Händler*

Dabei profitiert der deutsche Markt für Handelsflächen weiter von internationalen Konzepten, die in ihren Heimatmärkten auf eine gewisse Sättigung stoßen, in Deutschland aber noch Distributionspotenzial sehen und so neben nationale Anbieter treten, die weiter in die Optimierung ihrer Standorte investieren.

Klar im Vordergrund bei den Anbietern steht dabei der Trend zur Qualität. Diese gilt nicht nur für die jeweiligen Sortimente, sondern verstärkt auch für den Ladenbau. Das sogenannte „Branding“ des stationären Einzelhandelsgeschäfts spielt im Hinblick auf die Markenwahrnehmung und die Kundenbindung, gerade vor dem Hintergrund einer ständig zunehmenden Bedeutung der Beschaffung von Artikeln über das Internet, eine immer größere Rolle.

In München breiten sich in Ermangelung freier Ladenlokale die Innenstadtlagen weiter in Richtung der gut frequentierten B-Lagen aus.

Mit der Fertigstellung der Hofstatt gewinnt zudem die gesamte Einkaufslage entlang der Sendlinger Straße zunehmend an Attraktivität. Damit ergänzt der Straßenzug, der aus heutiger Sicht in Teilbereichen noch weiter Baustelle sein wird, nach und nach die Fußgängerzone als neue Flaniermeile.

Weiter wachsen als Stadtteillage werden bereits bis zum Februar 2013 die „Pasing Arcaden“. Die neuen Verkaufsflächen im Westen von München erweitern die aktuellen

Ladenflächen um rd. 7.000 m<sup>2</sup> und schaffen dadurch Platz für bis zu weiteren 60 Geschäften.

In Stuttgart bewegen sich die Bestandsflächen bei nur wenig Fluktuation in den 1A-Lagen aufgrund einer unverändert hohen Nachfrage weiterhin auf stabilem Niveau. Demgegenüber gibt es in den B-Lagen noch ausreichend Flächen, die den Zustrom neuer potenzieller Mieter in die City abdecken können. Zudem bieten die zahlreich vorhandenen Neubauvorhaben attraktive Alternativen für neue Anbieter, abseits der klassischen Mieterzusammensetzung in den 1A-Lagen am Stuttgarter Marktgeschehen teilzunehmen.

Der nun bereits seit 2010 anhaltende Aufwärtstrend bei der Preis- und Mietentwicklung hat zu einer verstärkten Investition in den Wohnungsbau geführt. Allein zwischen Januar und September 2012 wurden nach Angaben des Statistischen Bundesamtes deutschlandweit mit rd. 178.000 Wohneinheiten rd. +6,2% mehr als im Vergleichszeitraum 2011 genehmigt. Damit kann bis zum Jahresende landesweit mit einem Anstieg auf rd. 240.000 Baugenehmigungen gerechnet werden, was gegenüber dem Jahr 2010 einer Zunahme von über einem Viertel entspräche.

*Investitionen im  
Wohnbau halten an*

Dabei entfällt der Löwenanteil der Baugenehmigungen auf die Bildung von Wohneigentum im Geschosswohnungsbau, das mit einem Plus von +16% die größte Wachstumsdynamik in den ersten drei Quartalen des Jahres 2012 aufwies. Allerdings reichen die Baugenehmigungen, die erst mit einer zeitlichen Verzögerung in Wohnraum umgesetzt werden, angesichts der seit 2010 wieder steigenden Bevölkerungszahlen in Deutschland und einer ohnehin seit geraumer Zeit feststellbaren Zunahme an Privathaushalten nicht aus, um die gegenwärtigen Engpässe vor allem in den Metropolen zu kompensieren. Deshalb gewinnt auch das Thema der Umwidmung von gewerblich genutzten Räumen in Wohnraum an Bedeutung. Wenig hilfreich in diesem Zusammenhang ist jedoch die aufkommende Diskussion um eine Ausweitung der Zweckentfremdungsverbote. Diese verhindern zwar, dass Immobilien dem Wohnungsmarkt entzogen werden, sie hemmen allerdings gleichzeitig auch in Zeiten niedriger Mieten für Gewerbeimmobilien die Bereitschaft zur Umwandlung aufgrund einer grundsätzlich fehlenden Rückumwandlungsmöglichkeit im Bedarfsfall.

*Geschosswohnungsbau deutlich im Plus*

Auch in 2013 werden die Preise für den Wohnungsbau deutschlandweit leicht oberhalb der Inflationsrate zulegen, wobei sie in vielen Großstädten und Ballungsräumen höchstwahrscheinlich nicht mehr oder nur noch vereinzelt über dem erreichten Preisniveau ansteigen werden.

*Preise im Wohnbau  
steigen weiter*

Zudem dürften sich die Mieten, die zwischen der Jahrtausendwende und dem Jahr 2008 in den meisten Regionen Deutschlands gesunken bzw. gleichgeblieben waren, in den meisten deutschen Städten und Gemeinden in 2013 aller Voraussicht nach auf dem vorhandenen Niveau stabilisieren.

***Wohnungsneubau  
in München bleibt  
weit hinter Bedarf  
zurück***

In München gingen die Baugenehmigungen – nach einem Zwischenhoch in 2011 – seit 2008 kontinuierlich zurück. Bei einer seit 20 Jahren im Schnitt erreichten Zahl von rd. 5.700 Baugenehmigungen pro Jahr wurden bis Ende September 2012 in der bayerischen Landeshauptstadt insgesamt nur rd. 4.300 Wohnungen zum Bau freigegeben. So verwundert es nicht, dass bei einem geschätzten Wohnungsneubaubedarf in München von mindestens 7.000 Wohnungen pro Jahr der Ruf nach einer intensiven Wohnraumförderung, die Maßnahmen einer sozialverträglichen Nachverdichtung beinhaltet und die eine zügige Genehmigungspraxis bei der Schaffung von neuem Wohnraum unterstützt, immer lauter wird.

Im bundesweiten Vergleich werden in München unverändert die mit Abstand höchsten Kaufpreise in allen Marktsegmenten aufgerufen und bezahlt. Dabei führt die zunehmende Angebotsverknappung bei gleichzeitig hoher Nachfrage und einer Bautätigkeit, die dem Bedarf hinterherhinkt, zum Jahreswechsel 2012 auf 2013 aller Voraussicht nach zu weiter steigenden Preisen für Wohnimmobilien.

***Mietnebenkosten  
legen deutlich zu***

Ein ähnliches Bild zeigt sich auf dem Münchner Mietwohnungsmarkt, wenngleich der Anstieg der Mieten zuletzt hinter dem Anstieg der Kaufpreise für Wohneigentum zurückblieb. Dabei stellen die seit Jahren stark steigenden Miet- und Wohnnebenkosten – die Kosten für Strom und Gas verteuerten sich seit dem Jahr 2005 bis November 2012 um beinahe +48% – eine erhebliche zusätzliche Belastung für Mieter dar. Dies führte dazu, dass in Summe das Mietpreinsniveau in München in den letzten Jahren erkennbar stärker zulegte, als die Einkommen der Mieter. Angesichts des anhaltenden Nachfrageüberhangs nach Wohnraum ist auch für 2013 mit einem – wenn auch allmählich leicht nachlassenden – Anstieg der Mietpreise zu rechnen.

Eine positive demografische Entwicklung und der damit verbundene Anstieg von Haushalten bei gleichzeitig rückläufiger Baufertigstellung kennzeichnen zu Beginn des Berichtsjahres 2012/13 ebenfalls den Mietwohnungsmarkt in Stuttgart. Getragen wird die in den vergangenen zwei Jahren um gut +2% erhöhte Zahl an Haushalten auch in Stuttgart durch die Zunahme der Single-Haushalte um +4,4%. Aber auch die Zahl der Haushalte von Seniorenpaaren von 65 Jahren und älter legte in diesem Zeitraum um +2,6% zu und bestätigt damit gleichfalls für Stuttgart die vielfach vermeldete Rückkehr älterer Bevölkerungsgruppen in die Städte. Für die kommenden Monate kann mit weiteren moderaten Mietpreissteigerungen gerechnet werden.

Die wirtschaftliche Entwicklung des Euroraums und damit grundsätzlich auch Deutschlands steht wie vor 12 Monaten im Zeichen der europäischen Schuldenkrise. Auch die Sorge um ein mögliches partielles Auseinanderbrechen der Währungsunion und damit einhergehenden Wechselkursrisiken und Finanzmarkturbulenzen ist weiterhin präsent, obwohl die Europäische Zentralbank (EZB) zu Beginn des Geschäftsjahres 2012/13 angekündigt hat, im Bedarfsfall unlimitiert Staatsanleihen von Mitgliedsländern aufzukaufen, die ein „angemessenes“ Strukturanpassungsprogramm durchlaufen und deren Zinsen von der EZB als übertrieben hoch eingestuft werden.

*Aussichten für das  
Gj. 2012/13 belastet  
durch Eurokrise*

Trotz vieler ungelöster Probleme in Griechenland und vor allem in den dritt- und viertgrößten Volkswirtschaften des Euroraums – Italien und Spanien – sind wir zuversichtlich, dass in den Krisenländern der Eurozone genug politischer Wille zur Beseitigung der strukturellen Schwächen vorhanden ist und es im Übrigen spätestens in der zweiten Jahreshälfte 2013 zu einer spürbaren Belebung der Nachfrage aus den wichtigsten Schwellenländern sowie aus den USA kommen wird.

Auf Grundlage der Erwartungen für den Immobilienmarkt und der generellen wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland gehen wir angesichts der Qualität, der Lage und der diversifizierten Ausrichtung unseres Portfolios in München und in Stuttgart im kommenden Geschäftsjahr 2012/13 von einer Umsatz- und Ergebnisentwicklung in Höhe des Niveaus des Berichtsjahres 2011/12 aus. Betriebliche Sondereffekte und positive Ergebnisbeiträge unserer Projektentwicklungen sind dabei nicht berücksichtigt. An der operativen Aufwandsstruktur einschließlich der Zinserträge und -aufwendungen sollte sich im Vergleich zum Vorjahr wenig ändern. Für den laufenden Geschäftsbetrieb benötigen wir im aktuellen Geschäftsjahr – soweit vorhersehbar – keine externen Finanzierungsmaßnahmen. Die wesentlichen Einflussfaktoren auf die Liquidität kommen im Berichtsjahr aus der Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2011/12 sowie aus den Investitionen in unseren Immobilienbestand. Für den Fall weiterer Akquisitionen in Neuobjekte stehen uns neben Eigenmitteln im Bedarfsfall Fremdmittel von Banken zur Verfügung.

*Zufriedenstellende  
Geschäftsentwick-  
lung erwartet*

Für das Geschäftsjahr 2013/14 erwarten wir, aufbauend auf den Annahmen des Vorjahres und unter den Prämissen einer moderaten gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland, ebenfalls eine positive Umsatz- und Ergebnisentwicklung, die ohne Berücksichtigung von betrieblichen Sondereffekten insgesamt über dem Geschäftsjahr 2012/13 liegen sollte.

## **Nachtragsbericht**

Die Dinkelacker AG und eine ihrer Tochtergesellschaften haben mit Kaufvertrag vom 29. November 2012 ein Wohnungsportfolio, bestehend aus 10 Objekten mit 152 Wohneinheiten in Stuttgart, erworben.

Mit Wirkung zum 1. Oktober 2012 hat die "Spatenhaus" Grundbesitz-Beteiligungs GmbH insgesamt 99,74% der Anteile an der MADARI Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Grünwald, erworben.

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

## **Zukunftsgerichtete Aussagen**

Der Lagebericht/Konzernlagebericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen, die auf unseren heutigen Erwartungen und bestimmten Annahmen beruhen. Sie beinhalten daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten. Daneben beeinflussen zahlreiche Faktoren, die außerhalb unseres Einflussbereiches liegen, die Geschäftsaktivitäten, den Erfolg und die Ergebnisse der Sedlmayr Gruppe. Diese Faktoren können zu wesentlichen Abweichungen bei den Ergebnissen, Erfolgen und Leistungen der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA und ihrer Tochtergesellschaften führen.

# KONZERNBILANZ

## KONZERNBILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2012

### AKTIVA

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. <i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>	(1)			
Entgeltlich erworbene Sonstige Rechte			47.076	25
II. <i>Sachanlagen</i>	(1)			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		529.043.743		505.724
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		267.388		297
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		1.834.447		8.523
			531.145.578	514.544
III. <i>Finanzanlagen</i>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		25.565		44
2. Beteiligungen		22.450		22
3. Anteile an assoziierten Unternehmen	(3)	2.254.606		3.175
4. Wertpapiere des Anlagevermögens		442		1
5. Sonstige Ausleihungen	(2)	4.261.344		4.862
			6.564.407	8.104
			537.757.061	522.673
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. <i>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</i>	(4)			
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und unfertige Bauten		22.577.524		29.972
2. Andere Vorräte		66.052		51
			22.643.576	30.023
II. <i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>	(5)			
1. Forderungen aus Vermietung		597.755		497
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		32.529.833		1.172
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr €32.405.414 –				(599)
3. Sonstige Vermögensgegenstände		9.482.020		7.748
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr €3.943.186 –				(4.746)
			42.609.608	9.417
III. <i>Wertpapiere</i>				
Sonstige Wertpapiere			1.229.029	1.215
IV. <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</i>			16.431.253	20.513
			82.913.466	61.168
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	(11)		760.381	807
			<b>621.430.908</b>	<b>584.648</b>

**PASSIVA**

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
<b>A. Eigenkapital</b>				
I. <i>Gezeichnetes Kapital</i>	(6)		17.160.000	17.160
– Bedingtes Kapital €2.111.200 –				(2.111)
I.a) <i>Kapitaleinlage der persönlich haftenden Gesellschafterin</i>				
Feste Einlage		1.931.618		1.931
Satzungsgemäße Rücklage		10.655.392		10.291
			12.587.010	12.222
II. <i>Kapitalrücklage</i>			60.924.709	60.925
III. <i>Gewinnrücklagen</i>				
1. Gesetzliche Rücklage		342.974		343
2. Andere Gewinnrücklagen		75.079.572		71.823
			75.422.546	72.166
IV. <i>Konzernbilanzgewinn</i>			22.778.078	26.225
– davon Konzerngewinnvortrag €3.825.943 –				(4.400)
V. <i>Anteile anderer Gesellschafter</i>			22.335.398	28.324
			211.207.741	217.022
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(7)	29.941.468		30.699
2. Steuerrückstellungen	(8)	3.300.908		2.216
3. Sonstige Rückstellungen	(9)	15.877.121		17.372
			49.119.497	50.287
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(10)	253.492.611		206.185
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		48.161.069		48.709
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		239.683		338
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		6.399.366		5.606
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern		5.433.494		5.798
6. Sonstige Verbindlichkeiten		3.517.861		5.289
– davon aus Steuern €634.806 –				(2.071)
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit €174.810 –				(205)
			317.244.084	271.925
D. <i>Rechnungsabgrenzungsposten</i>	(11)		3.176.004	4.229
E. <i>Passive latente Steuern</i>	(12)		40.683.582	41.185
			<b>621.430.908</b>	<b>584.648</b>



# KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. OKTOBER 2011 BIS 30. SEPTEMBER 2012

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	(13)		81.152.247	77.561
2. Sonstige betriebliche Erträge	(14)		7.392.643	7.962
			88.544.890	85.523
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	(15)		22.657.471	18.815
			65.887.419	66.708
4. Personalaufwand	(16)			
a) Löhne und Gehälter		4.004.194		4.003
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung u. U.		1.639.725	5.643.919	1.587
– davon für Altersversorgung €1.043.863 –				(982)
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(17)		12.743.996	12.507
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(18)		6.471.510	3.170
			24.859.425	21.267
			41.027.994	45.441
7. Erträge aus Beteiligungen	(19)	658.531		1.738
– davon aus verbundenen Unternehmen €4.603 –				(5)
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	(19)		226.177	264
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	(19)		1.135.405	742
			2.020.113	2.744
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen			92	15
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(19)		13.706.473	13.745
			-11.686.452	-11.016
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>			<b>29.341.542</b>	<b>34.425</b>
13. Außerordentliche Erträge			–	209
14. Außerordentliche Aufwendungen	(20)		191.189	3.022
15. Außerordentliches Ergebnis			-191.189	-2.813
16. Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin			2.892.000	3.229
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(21)		5.399.878	4.795
18. Sonstige Steuern			110.055	49
			5.509.933	4.844
19. Ergebnis nach Steuern			20.748.420	23.539
20. davon anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn			1.796.285	1.714
<b>21. Konzernjahresüberschuss</b>			<b>18.952.135</b>	<b>21.825</b>
22. Konzerngewinnvortrag			3.825.943	4.400
<b>23. Konzernbilanzgewinn</b>			<b>22.778.078</b>	<b>26.225</b>

# KONZERNEIGENKAPITAL

## KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

in T€	gezeichnetes Kapital	Kapitaleinlage phG
<b>1. Oktober 2010</b>	<b>17.160</b>	<b>12.030</b>
BilMoG Erstanwendung	–	–
Konzernergebnis	–	–
Dividende	–	–
Veränderung Konsolidierungskreis	–	–
Entnahme/Einstellung	–	–
Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	–	192
<b>30. September 2011</b>	<b>17.160</b>	<b>12.222</b>

in T€	gezeichnetes Kapital	Kapitaleinlage phG
<b>1. Oktober 2011</b>	<b>17.160</b>	<b>12.222</b>
Konzernergebnis	–	–
Dividende	–	–
Entnahme/Einstellung	–	–
Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	–	365
<b>30. September 2012</b>	<b>17.160</b>	<b>12.587</b>

Kapital- rücklage	Gewinnrücklagen/ Konzernbilanzgewinn	Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter	Konzern- eigenkapital
<b>60.925</b>	<b>98.013</b>	<b>188.128</b>	<b>28.629</b>	<b>216.757</b>
–	-2.959	-2.959	–	-2.959
–	21.825	21.825	1.714	23.539
–	-18.480	-18.480	-2.019	-20.499
–	-10	-10	–	-10
–	2	2	–	2
–	–	192	–	192
<b>60.925</b>	<b>98.391</b>	<b>188.698</b>	<b>28.324</b>	<b>217.022</b>

Kapital- rücklage	Gewinnrücklagen/ Konzernbilanzgewinn	Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter	Konzern- eigenkapital
<b>60.925</b>	<b>98.391</b>	<b>188.698</b>	<b>28.324</b>	<b>217.022</b>
–	18.952	18.952	1.796	20.748
–	-19.140	-19.140	-2.099	-21.239
–	-2	-2	-5.686	-5.688
–	–	365	–	365
<b>60.925</b>	<b>98.201</b>	<b>188.873</b>	<b>22.335</b>	<b>211.208</b>

# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. OKTOBER 2011 BIS 30. SEPTEMBER 2012

	T€	Vorjahr T€
Jahresergebnis	18.952	21.825
Sonstige zahlungsmittelunwirksame Vorgänge	93	226
Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	2.892	3.229
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	12.744	12.506
Veränderung der Rückstellungen	-830	-2.129
Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen	-3.577	-2.745
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.192	772
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.631	-2.166
Erhaltene Dividenden von at equity bewerteten Beteiligungen	800	–
<b>Cash-flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>27.251</b>	<b>31.518</b>
<b>Einzahlungen aus</b>		
– Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	3	5.265
– Tilgungen des Finanzanlagevermögens	601	874
	604	6.139
<b>Auszahlungen für Investitionen in</b>		
– Sachanlagevermögen	-29.641	-18.137
– Übrige Aktiva, die der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	-24.589	-29.021
	-54.230	-47.158
<b>Cash-flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-53.626</b>	<b>-41.019</b>
<b>Auszahlungen für Dividenden</b>	<b>-21.239</b>	<b>-20.499</b>
<b>Auszahlung Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin</b>	<b>-3.229</b>	<b>-3.325</b>
<b>Veränderung aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten</b>	<b>52.259</b>	<b>28.093</b>
<b>Veränderung aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten</b>	<b>-5.498</b>	<b>-4.970</b>
<b>Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>22.293</b>	<b>-701</b>
<b>Veränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>-4.082</b>	<b>-10.202</b>
Finanzmittelbestand 1.10.	20.513	30.715
Finanzmittelbestand 30.9.	16.431	20.513

## **KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011/12**

INHALT	SEITE
A. Allgemeine Erläuterungen .....	60
B. Auswirkungen der Umstellung von IFRS auf HGB .....	60
C. Konsolidierungskreis .....	63
D. Konsolidierungsgrundsätze .....	65
E. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	66
F. Angaben zur Konzernbilanz .....	67
G. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung .....	73
H. Sonstige Angaben .....	76
I. Angaben zu den Organen .....	77
J. Inanspruchnahme von §§ 264 Abs. 3, 264b HGB .....	78
K. Anteilsbesitz per 30. September 2012 .....	79
L. Corporate Governance Kodex .....	81
M. Gewinnverwendungsvorschlag .....	81

# KONZERNANHANG

---

## **A. ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN**

Die Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA (nachfolgend: Sedlmayr KGaA) hat im Vorjahr den Konzernabschluss zum 30.9.2011 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt. Durch den Wechsel des Börsensegments der Aktien der Gesellschaft (ISIN DE0007224008) in München vom regulierten Markt in den Teilbereich m:access im Freiverkehr und der damit nicht mehr gegebenen Kapitalmarktorientierung im Sinne des Handelsgesetzbuchs entfiel die Verpflichtung für die Aufstellung des Konzernabschlusses nach IFRS. Der vorliegende Konzernabschluss wurde – in Fortentwicklung des letztmalig für das Berichtsjahr 2004/05 erstellten Konzernabschlusses nach HGB – einschließlich der Vorjahreszahlen gemäß §§ 290 ff. HGB aufgestellt.

Der Konzernabschluss der Sedlmayr KGaA (nachfolgend: Sedlmayr Konzern) für das Geschäftsjahr 2011/12 ist nach Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und den ergänzenden Bestimmungen des Aktiengesetzes aufgestellt worden. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

## **B. AUSWIRKUNGEN DER UMSTELLUNG VON IFRS AUF HGB**

Die Auswirkungen der Umstellung der Konzernrechnungslegung von IFRS auf HGB auf die Konzernbilanz zeigen die nachstehenden Übersichten (Seiten 61/62).

Durch die Umstellung der Rechnungslegung im Konzern von den International Financial Reporting Standards (IFRS) auf die Rechnungslegung nach dem Handelsgesetzbuch (HGB) waren die bei IFRS nach Fälligkeit sortierten Aktiva und Passiva in der Konzernbilanz nach HGB auf der Aktivseite nach Liquidierbarkeit der Mittelverwendung, auf der Passivseite nach der Fälligkeit der Mittelherkunft bzw. Finanzierung umzugliedern.

Durch die deutlich kürzeren Nutzungsdauern nach HGB verminderten sich die Buchwerte des Sachanlagevermögens im Konzern nach Umstellung auf HGB um T€ 1.375 auf T€ 514.544. Bei Dinkelacker waren Anteile an assoziierten Unternehmen um T€ 1.233 auf T€ 3.175 anzupassen. Die Umgliederung der übrigen aktiven Bilanzposten von IFRS auf HGB erfolgten im Wesentlichen zu gleichen Wertansätzen.

Die Pensionsrückstellungen nach HGB verringerten sich aufgrund anderer Bewertungsparameter um T€ 3.066 auf T€ 30.699, die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um T€ 1.638 auf T€ 206.184. Die sonstigen Rückstellungen erhöhten sich

in T€	IFRS 30.9.2011	Umglie- derung	Umbe- wertung	HGB 30.9.2011	
Immaterielle Vermögenswerte	63.208	-63.183		25	<b>Immaterielle Vermögenswerte</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	515.919	64.305	-65.680	514.544	
Sachanlagen	1.122	-1.122		–	
				<b>514.544</b>	<b>Sachanlagen</b>
Finanzinvestitionen	1.278	-1.222	10	66	Anteile an verbundenen Unternehmen/Beteiligungen
Nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen	4.408	–	-1.233	3.175	Anteile an assoziierten Unternehmen
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	54	-54		–	
Sonstige finanzielle Forderungen	5.432	-494	-75	4.863	Sonstige Ausleihungen / Wertpapiere des Anlagevermögens
				<b>8.104</b>	<b>Finanzanlagen</b>
Aktive latente Steuern	93	-93		–	
Laufende Ertragsteueransprüche	4.730	-4.730		–	
Sonstige Vermögenswerte	99	-99		–	
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>596.343</b>	<b>-6.692</b>	<b>-66.978</b>	<b>522.673</b>	<b>Anlagevermögen</b>
Immobilien des Vorratsvermögens	29.972	51		30.023	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte
Wertpapiere	77		-77	–	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	445	1.224		1.669	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bzw. aus Vermietung
Sonstige finanzielle Forderungen	6.186	1.571	-9	7.748	Sonstige Vermögensgegenstände
	–	1.215		1.215	Sonstige Wertpapiere
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	16.351	4.162		20.513	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten
				<b>61.168</b>	<b>Umlaufvermögen</b>
Laufende Ertragsteueransprüche	1.636	-1.636		–	
Sonstige Vermögenswerte	795	12		<b>807</b>	<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>55.462</b>	<b>6.599</b>	<b>-86</b>	<b>61.975</b>	
<b>AKTIVA</b>	<b>651.805</b>	<b>-93</b>	<b>-67.064</b>	<b>584.648</b>	<b>AKTIVA</b>

in T€	IFRS 30.9.2011	Umglie- derung	Umbe- wertung	HGB 30.9.2011	
Gezeichnetes Kapital	17.160			17.160	
Kapitaleinlage der persönlich haftenden Gesellschafterin	12.222			12.222	
Kapitalrücklage	60.925			60.925	
Gewinnrücklagen	172.280		-73.889	98.391	
<b>Eigenkapital der Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>	<b>262.587</b>		-73.889	<b>188.698</b>	
Nicht beherrschende Anteile	27.409	5.658	-4.743	28.324	Anteile anderer Gesellschafter
<b>Eigenkapital</b>	<b>289.996</b>	5.658	-78.632	<b>217.022</b>	<b>Eigenkapital</b>
Pensionsrückstellungen	30.679	-30.679		–	
Sonstige Rückstellungen	29	-29		–	
Finanzschulden	171.791	-171.791		–	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.377	-3.377		–	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	1.524	-1.524		–	
Passive latente Steuern	34.387	-34.387		–	
Sonstige Schulden	2.913	-2.913		–	
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>244.700</b>	-244.700		–	
Pensionsrückstellungen	3.086	30.679	-3.066	30.699	Pensionsrückstellungen
		2.216		2.216	Steuerrückstellungen
Sonstige Rückstellungen	1.098	6.894	9.380	17.372	Sonstige Rückstellungen
<b>Rückstellungen</b>	<b>4.184</b>	39.789	6.314	<b>50.287</b>	<b>Rückstellungen</b>
Finanzschulden	91.397	116.425	-1.637	206.185	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
		48.709		48.709	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.939	2.005		5.944	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bzw. aus Vermietung
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	12.952	-7.663		5.289	Sonstige Verbindlichkeiten
		5.798		5.798	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	2.078	-2.078		–	
Sonstige Schulden	2.559	-2.559		–	
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>112.925</b>	160.637	-1.637	<b>271.925</b>	<b>Verbindlichkeiten</b>
		4.229		4.229	<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>
		34.294	6.891	41.185	<b>Passive latente Steuern</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>651.805</b>	<b>-93</b>	<b>-67.064</b>	<b>584.648</b>	<b>PASSIVA</b>



## KONZERNANHANG

überwiegend aufgrund der nach HGB zu berücksichtigenden und gemäß Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB nach Umstellung der Rechnungslegung auf die Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes beibehaltenen Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen und Großreparaturen um T€ 9.380 auf T€ 17.372.

Infolge der Bewertungsanpassungen der Aktiva und Passiva verminderten sich die Gewinnrücklagen im Eigenkapital entsprechend.

### C. KONSOLIDIERUNGSKREIS

Neben der Sedlmayr KGaA werden die nachfolgend genannten Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen:

	Anteil am Kapital %	Eigen- kapital HGB T€	Jahres- überschuss/ -fehlbetrag nach HGB T€
SGI Grundbesitz GmbH & Co.			
Immobilien-Verwaltungs oHG, München	100	31.385	5.943
Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH, München	100	3.268	1.010
“Franziskus“-Verwaltungs GmbH, Pullach i. Isartal	100	98	6
“Haus am Karlstor“ Grundstücksverwaltung GmbH, München	100	1.334	7.531
“Maxhof-Centrum“ Grundbesitz GmbH & Co. oHG, Pullach i. Isartal	99	-4.193	581
“Schwabinger Bräu“ Grundbesitz GmbH, München	100	1.129	799
“Spatenhaus“ Grundbesitz-Beteiligungs GmbH, München	100	2.526	4.552
“Spatenhaus“ Grundbesitz GmbH & Co. oHG, Grünwald	99	1.193	4.543
“Franziskus“ Grundstücks GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal	100	69.528	1.354
Spaten Brauereientwicklungsgesellschaft Langwied GmbH, München <sup>1)</sup>	100	20	5
Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München	100	48	47
Barbarossa GmbH & Co. Bauprojekt KG, München <sup>1)</sup>	67,5	-162	-163
MADARI Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Grünwald <sup>1)</sup>	0	-472	2
Dinkelacker AG, Stuttgart	70,1	59.862	7.455
und deren konsolidierten Tochtergesellschaften:			
Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart	99,3	10.615	3.053
Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs GmbH & Co. KG, Stuttgart	100	33.575	1.723
KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	100	728	1.178
KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart	100	516	328

<sup>1)</sup> Geschäftsjahr = Kalenderjahr

Die Einbeziehung in den Konzernabschluss beginnt grundsätzlich mit dem Zeitpunkt der Beherrschungsmöglichkeit, sie endet, sobald diese nicht mehr gegeben ist. Neu in den Konsolidierungskreis aufzunehmen war die Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, die für die Objekte in Berlin im Dezember 2011 gegründet wurde. Die MADARI Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, an der die Sedlmayr KGaA keine Beteiligung hält, ist ebenfalls in den Konzernabschluss einbezogen worden, da hier von wirtschaftlichem Eigentum und Beherrschung ausgegangen wird. Die SGI Grundbesitz GmbH, München, die Investa/Franziskaner-GbR St.-Cajetan-Straße, München, sowie die Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden, sind nicht in den Konzernabschluss einbezogen worden. 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.

	Anteil am Kapital %	Eigen- kapital HGB T€	Jahres- überschuss/ -fehlbetrag nach HGB T€
SGI Grundbesitz GmbH, München <sup>1)</sup>	100	30	5
Investa/Franziskaner-GbR St.-Cajetan-Straße, München <sup>2)</sup>	50	-152	16
Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden <sup>2)</sup>	49	649	64

<sup>1)</sup> Ergebnisabführungsvertrag

<sup>2)</sup> über die Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH

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

	Anteil am Kapital %	Eigen- kapital HGB T€	Jahres- überschuss/ -fehlbetrag nach HGB T€
Sedlmayr-Investa Immobilien GmbH, München <sup>3)</sup>	50,0	-863	-311
Meteora GmbH & Co. Wohnbau KG, München <sup>2, 3)</sup>	50,0	110	-1
Urbis GmbH & Co. Bauprojekt KG, München <sup>2, 3)</sup>	50,0	-58	2.107
Wilhelmsbau AG, Stuttgart <sup>1, 3)</sup>	32,9	7.374	1.048
Cäcilienpark am Neckar GbR, Heilbronn <sup>1, 3)</sup>	33,3	900	1.036

1) über die Dinkelacker AG

2) über die Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH

3) Geschäftsjahr = Kalenderjahr

#### **D. 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 30.9.2010 nach der Buchwertmethode. 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.

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

# KONZERNANHANG

---

## **E. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**

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

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

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter unter € 150,00 werden sofort als Aufwand erfasst. Bis 31. Dezember 2009 wurden Wirtschaftsgüter zwischen € 150,00 bis € 1.000,00 in einem GWG-Pool aktiviert und auf die Laufzeit von 5 Jahren linear abgeschrieben. Seit dem 1. Januar 2010 werden geringwertige Wirtschaftsgüter bis € 410,00 im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

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

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

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

Die flüssigen Mittel entsprechen den Nominalwerten.

Pensionsrückstellungen sind auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen ermittelt. Die Pensionsrückstellungen werden auf Basis der Projected-Unit-Credit-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 5,07 % (Vj. 5,13 %), eines Anwartschaftstrends von 2,00 % p.a. (Dinkelacker AG 2,4 % p.a.), eines Rententrends von 2,00 % p.a. und der Richttafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck von 2005 G ermittelt. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird der in der Verände-

---

zung 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 gem. § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

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

## **F. ANGABEN ZUR KONZERNBILANZ**

### **(1) Anlagevermögen**

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist dem Anlagespiegel (Seiten 68/69) zu entnehmen.

### **(2) Sonstige Ausleihungen**

Die **sonstigen Ausleihungen** beinhalten im Wesentlichen Darlehen an eine Systemgastronomiekette.

### **(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 Bürogebäude in der Hörselbergstrasse in München und um unbebaute Grundstücksparzellen in Landshut.

# KONZERNANHANG

## KONZERNANLAGESPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011/12

in T€	Anschaffungs-/Herstellungskosten			
	Stand 1.10.2011	Zugänge 2011/12	Abgänge 2011/12	Umbuchungen 2011/12
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Sonstige Rechte	106	27	1	–
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	698.188	28.261	413	7.952
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.833	90	77	–
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	8.523	1.263	–	-7.952
	710.544	29.614	490	–
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	44	–	18	–
2. Beteiligungen	22	–	–	–
3. Anteile an assoziierten Unternehmen	3.225	690	1.610	–
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	1	–	–	–
5. Sonstige Ausleihungen	4.945	–	614	–
	8.237	690	2.242	–
	<b>718.887</b>	<b>30.331</b>	<b>2.733</b>	<b>–</b>

	Stand 30.9.2012	Abschreibungen			Stand 30.9.2012	Buchwerte	
		Stand 1.10.2011	Zugänge 2011/12	Abgänge 2011/12		Stand 30.9.2012	Stand 30.9.2011
	132	81	5	1	85	47	25
	733.988	192.464	12.636	156	204.944	529.044	505.724
	3.846	3.536	103	60	3.579	267	297
	1.834	–	–	–	–	1.834	8.523
	739.668	196.000	12.739	216	208.523	531.145	514.544
	26	–	–	–	–	26	44
	22	–	–	–	–	22	22
	2.305	50	–	–	50	2.255	3.175
	1	–	–	–	–	1	1
	4.331	83	–	13	70	4.261	4.862
	6.685	133	–	13	120	6.565	8.104
	<b>746.485</b>	<b>196.214</b>	<b>12.744</b>	<b>230</b>	<b>208.728</b>	<b>537.757</b>	<b>522.673</b>

# KONZERNANHANG

## (5) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen** betreffen neben Mietforderungen mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von T€ 32.405 mit einer Laufzeit von zwei Jahren.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten im Wesentlichen den Barwert des Körperschaftsteuerminderungsguthabens gemäß § 37 KStG in Höhe von T€ 4.922 sowie laufende Ertragssteueransprüche in Höhe von T€ 1.219.

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

Das **gezeichnete Kapital** beträgt zum 30. September 2012 T€ 17.160 und ist wie folgt eingeteilt:

Aktienart	Anzahl Stückaktien
Namensaktien	20
Inhaberaktien	659.980
<b>Gesamt</b>	<b>660.000</b>

Jede Stückaktie gewährt eine Stimme.

Die satzungsgemäße Rücklage der persönlich haftenden Gesellschafterin beträgt nach der Zuführung zum 30. September 2012 insgesamt T€ 10.655 gegenüber T€ 10.291 im Vorjahr.

Die Entwicklung des **Eigenkapitals** ist dem Konzerneigenkapitalspiegel (Seiten 56/57) zu entnehmen.

## (7) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Den **Rückstellungen für Pensionen** liegen versicherungsmathematische Gutachten zugrunde. Die Rückstellungen wurden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der „Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck“ nach der „Projected-Unit-Credit-Methode“ (PUC-Methode) mit einem Zinsfuß von 5,07% (Vj. 5,13%) ermittelt.

Der in der Veränderung enthaltene Zinsanteil für das Geschäftsjahr 2011/12 beträgt T€ 1.656. Dieser Zinsanteil ist in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung im Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten.



## (8) Steuerrückstellungen

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

## (9) Sonstige Rückstellungen

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

## 10) Verbindlichkeiten

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

in T€	Gesamt- betrag	davon mit einer Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (davon durch Grundpfandrechte T€ 215.684 und Wertpapiere T€ 37.453 gesichert)	253.493	93.984	89.438	70.071
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (davon durch Grundpfandrechte und Wertpapiere gesichert: T€ 48.161)	48.161	574	2.584	45.003
Verbindlichkeiten aus Vermietung	240	240	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.399	3.110	758	2.531
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	5.433	5.433	–	–
Sonstige Verbindlichkeiten	3.518	2.338	850	330
<b>Gesamt</b>	<b>317.244</b>	<b>105.679</b>	<b>93.630</b>	<b>117.935</b>

In den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind auch Leibrentenverpflichtungen und noch nicht fällige Steuern sowie Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten verbundenen Unternehmen (T€ 61) und Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Beteiligungsunternehmen (T€ 172) enthalten.

## KONZERNANHANG

### (11) Rechnungsabgrenzung

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

### (12) Aktive und Passive latente Steuern

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

T€	Aktive latente Steuern		Passive latente Steuern	
	30.9.2012	30.9.2011	30.9.2012	30.9.2011
Immaterielle Vermögenswerte	11	11	–	–
Sachanlagevermögen	36	40	44.269	44.764
Nach der Equity-Methode bewertete Anteile an assoziierten Unternehmen	–	–	10	11
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	1	–	–
Sonstige finanzielle Forderungen	1.305	1.305	369	–
Pensionsrückstellungen	644	627	–	–
Sonstige Rückstellungen	1.961	2.383	375	–
Sonstige Verbindlichkeiten	47	–	–	374
Steuerliche Sonderposten	–	–	–	1.112
Steuerliche Verlustvorträge	335	709	–	–
	<b>4.340</b>	<b>5.076</b>	<b>45.023</b>	<b>46.261</b>
Aufrechnung	-4.340	-5.076	-4.340	-5.076
<b>Gesamt</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>40.683</b>	<b>41.185</b>

## G. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### (13) Umsatzerlöse

Die **Umsatzerlöse** erhöhten sich im Geschäftsjahr 2011/12 auf T€ 81.152 (Vj. T€ 77.561).

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

in T€	2011/12	2010/11
Mieten aus Wohnungen	21.043	19.677
Mieten aus Gewerbeobjekten	44.724	43.552
Sonstige Mieterlöse	15.385	14.332
<b>Gesamt</b>	<b>81.152</b>	<b>77.561</b>

Die hierin enthaltenen Erlöse der Dinkelacker Gruppe betragen T€ 14.889 (Vj. T€ 14.057).

### (14) Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2011/12	2010/11
Buchgewinne aus Anlagenabgängen	3.577	2.745
Erträge aus Zuschreibungen auf Sachanlagen	–	968
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten	2.264	2.259
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und aus Eingang ausgebuchter Forderungen	61	407
Übrige	1.491	1.583
<b>Gesamt</b>	<b>7.393</b>	<b>7.962</b>

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind T€ 5.916 (Vj. T€ 6.390) periodenfremd.

### (15) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

in T€	2011/12	2010/11
Betriebskosten	9.837	9.188
Instandhaltungsaufwendungen	8.769	5.710
Miet- und Pacht aufwendungen	726	641
Erbbauszinsen	653	576
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	–	7
Grundsteuer	2.317	2.314
Übrige	355	379
<b>Gesamt</b>	<b>22.657</b>	<b>18.815</b>

## KONZERNANHANG

### (16) Personalaufwand

in T€	2011/12	2010/11
Löhne und Gehälter	4.004	4.003
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	596	605
Aufwendungen für Altersversorgung	1.044	982
<b>Gesamt</b>	<b>5.644</b>	<b>5.590</b>

Im Jahresdurchschnitt waren 55 (Vj. 56) Mitarbeiter (ausschließlich Angestellte) beschäftigt. Hiervon entfallen im Berichtsjahr 2011/12 insgesamt 11 Mitarbeiter (Vj. 11 Mitarbeiter) auf die Dinkelacker AG.

Die Vergütungen an den Aufsichtsrat betragen für das Geschäftsjahr 2011/12 T€ 122 (Vj. T€ 135). Die Gesamtbezüge der Geschäftsleitung bezifferten sich auf T€ 531 (Vj. T€ 518). An frühere Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene wurden T€ 1.144 (Vj. T€ 1.126) bezahlt; die Rückstellungen für diese Pensionsverpflichtungen belaufen sich auf T€ 12.084 (Vj. T€ 12.229).

### (17) Abschreibungen

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

### (18) Sonstige betriebliche Aufwendungen

in T€	2011/12	2010/11
Betriebsaufwendungen	94	106
Verwaltungsaufwendungen	2.099	2.259
Vertriebsaufwendungen	15	44
Buchverluste aus Anlagenabgängen	17	3
Wertberichtigungen auf Forderungen	151	404
Aufwendungen der allgemeinen Risikovorsorge	1.617	-
Aufwendungen MADARI GmbH & Co. KG	2.165	-
Übrige	313	353
<b>Gesamt</b>	<b>6.471</b>	<b>3.169</b>

In der Position „Übrige“ sind im Wesentlichen Aufwendungen für Versicherungen, Gebühren, Beiträge, Spenden und Aufwendungen für den Aufsichtsrat enthalten. Die für Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers im Geschäftsjahr 2011/12 angefallenen Honorare bei der Sedlmayr KGaA betragen inkl. Auslagen T€ 122 (Vj. T€ 118).

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€	2011/12	2010/11
Ergebnis aus at equity bewerteten Anteilen an assoziierten Unternehmen	654	1.733
Ergebnis aus Beteiligungen	5	5
<b>Beteiligungsergebnis</b>	<b>659</b>	<b>1.738</b>
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	226	264
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.136	742
Abschreibungen auf Finanzanlagen	–	-15
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-13.707	-13.745
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-12.345</b>	<b>-12.754</b>

Der Zinsaufwand enthält T€ 11.715 (Vj. T€ 11.889) bezahlte Zinsen.

### (20) Außerordentliches Ergebnis

Aus geänderten Bewertungsvorschriften des BilMoG bei den Pensionsrückstellungen ergab sich ein außerordentlicher Aufwand in Höhe von T€ 191 (Vj. T€ 3.022). Im Vorjahr ergaben sich in diesem Zusammenhang noch außerordentliche Erträge von T€ 209 aus der teilweisen Auflösung der Rückstellung für Großreparaturen.

### (21) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Von den **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** sind T€ 33 (Vj. T€ 934) Nachzahlungen aus Vorjahren. Der Ertrag aus latenter Steuer beträgt im Berichtsjahr T€ 502 (Vj. T€ 1.353).

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€	2011/12	2010/11
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>26.148</b>	<b>28.335</b>
Konzernsteuersatz in %	32,98	32,98
<b>Ertragsteueraufwand zum Konzernsteuersatz</b>	<b>-8.624</b>	<b>-9.345</b>
Steuersatzunterschiede	3.157	3.447
Steuerfreie Erträge/Verluste	-45	-39
Steuernachzahlung Vorjahre	-27	-1.087
Auswirkung steuerliche Verluste / Zinsvortrag	-2	1
Sonstiges Abweichungen	141	2.228
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>-5.400</b>	<b>-4.795</b>
Steuerquote in %	20,65 %	16,92 %

### H. SONSTIGE ANGABEN

#### (22) Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

in T€	2011/12	2010/11
Leasingaufwendungen	379	319
Bestellobligo	990	834

Aus Haftungsverhältnissen bestehen kurzfristige Eventualschulden in Höhe von T€ 8 (Vj. T€ 16). Diese betreffen die anteiligen Haftungsverpflichtungen eines assoziierten Unternehmens aus einer Bürgschaft in Höhe von T€ 8 (Vj. T€ 8) sowie noch nicht eingeforderte ausstehende Einlagen aus Beteiligungen in Höhe von T€ 0 (Vj. T€ 8). Mit einer Inanspruchnahme aus Haftungsverhältnissen wird nicht gerechnet.

Unter den Leasingaufwendungen sind die aus bestehenden Mobilienleasingverträgen resultierenden jährlichen Leasingraten ohne Abzinsung erfasst. Diese Verträge haben eine maximale Laufzeit bis zum Jahr 2015.

## **I. ANGABEN ZU DEN ORGANEN**

### Aufsichtsrat:

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

# KONZERNANHANG

---

## Persönlich haftende Gesellschafter

- Sedlmayr Treuhandgesellschaft mbH, München  
Nicht geschäftsführende persönlich haftende Gesellschafterin mit Vermögenseinlage
- Sedlmayr Geschäftsführungsgesellschaft mbH, München  
Geschäftsführende persönlich haftende Gesellschafterin

Geschäftsführer:

Wolfram Löfflad, Wasserburg

Technische Immobilienverwaltung

Thomas Wagner, Kaufering

Verwaltung, Finanz- und Rechnungswesen

## **J. 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 elektronischen Bundesanzeiger eingereicht wird.

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

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



## K. ANTEILSBESITZ PER 30. SEPTEMBER 2012

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	31.385	5.943
2 Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH, München	100,0	3.268	1.010
3 “Franziskus”-Verwaltungs GmbH, Pullach i. Isartal	100,0	98	6
4 “Haus am Karlstor” Grundstücksverwaltung GmbH, München	<sup>1)</sup> 100,0	1.334	7.531
5 “Schwabinger Bräu” Grundbesitz GmbH, München	<sup>4)</sup> 100,0	1.129	799
6 “Spatenhaus” Grundbesitz-Beteiligungs GmbH, München	<sup>1)</sup> 100,0	2.526	4.552
7 “Franziskus” Grundstücks GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal	100,0	69.528	1.354
8 Spaten Brauereientwicklungsgesellschaft Langwied GmbH, München	<sup>7)</sup> 100,0	20	5
9 Barbarossa GmbH & Co. Bauprojekt KG, München	<sup>5), 7)</sup> 67,5	-162	-163
10 Dinkelacker AG, Stuttgart	70,1	59.862	7.455
11 Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart	<sup>6)</sup> 99,3	10.615	3.053
12 Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs GmbH & Co. KG, Stuttgart	<sup>6)</sup> 100,0	33.575	1.723
13 KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	<sup>6)</sup> 100,0	728	1.178
14 KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart	<sup>6)</sup> 100,0	516	328
15 Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München	<sup>5)</sup> 100,0	48	47

# KONZERNANHANG

Aufstellung des Anteilsbesitzes (§ 313 Abs. 2 HGB)

Name und Sitz der Gesellschaft		Anteil am Kapital %	Eigen- kapital T€	Ergebnis T€
<b>II. Verbundene Unternehmen</b>				
– Keine Konsolidierung wegen § 296 Abs. 2 HGB –				
1 SGI Grundbesitz GmbH, München	1)	100,0	30	5
<b>III. Assoziierte Unternehmen</b>				
1 Cäcilienpark am Neckar GbR, Heilbronn	6), 7)	33,3	900	1.036
2 Wilhelmsbau AG, Stuttgart	6), 7)	32,9	7.374	1.048
3 Meteora GmbH & Co. Wohnbau KG, München	5), 7)	50,0	110	-1
4 Sedlmayr-Investa Immobilien GmbH, München	7)	50,0	-863	-311
5 Urbis GmbH & Co. Bauprojekt KG, München	5), 7)	50,0	-58	2.107
<b>IV. Beteiligungen</b>				
1 “Maxhof-Centrum” Grundbesitz GmbH & Co. oHG, Pullach i. Isartal	2)	99,0	-4.193	581
2 “SPATENHAUS” Grundbesitz GmbH & Co. oHG, Grünwald	2), 3)	99,0	1.193	4.543
<b>V. Beteiligungen</b>				
– Keine Konsolidierung wegen § 296 Abs. 2 HGB –				
1 Investa/Franziskaner-GbR St.-Cajetan-Straße, München	5)	50,0	-152	16
2 Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden	5), 7)	49,0	649	64

1) Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrags abgeführtes oder übernommenes Ergebnis

2) keine Mehrheit der Stimmrechte

3) über “Spatenhaus” Grundbesitz-Beteiligungs GmbH

4) über “Haus am Karlstor” Grundstücksverwaltung GmbH

5) über Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH

6) über Dinkelacker AG

7) Geschäftsjahr = Kalenderjahr

## **L. CORPORATE GOVERNANCE KODEX**

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

Vorstand und Aufsichtsrat der Dinkelacker AG hatten bereits am 30. Januar 2007 beschlossen, dass den Empfehlungen nicht mehr entsprochen wird, da sie der Auffassung waren, dass eine ordnungsgemäße Unternehmensführung auch ohne regelmäßigen Abgleich der Empfehlungen auf ihre Einhaltung sichergestellt werden kann. An dieser Einschätzung haben Vorstand und Aufsichtsrat auch im Berichtsjahr festgehalten. Mit Erklärung vom 19. Januar 2012 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.

## **M. 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 2012 ausgewiesenen Bilanzgewinn. Die Erstellung des Jahresabschlusses der Sedlmayr KGaA erfolgte nach den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften. Wir schlagen der Hauptversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2011/12 in Höhe von € 20.015.015,24 zur Ausschüttung einer Dividende von € 15,00 je dividendenberechtigter Stückaktie und eines Bonus in Höhe von € 15,00 je dividendenberechtigter Stückaktie zu verwenden.

München, 31. Januar 2013

Die geschäftsführende persönlich haftende Gesellschafterin  
Sedlmayr Geschäftsführungsgesellschaft mbH

Thomas Wagner

Wolfram Löfflad

# BESTÄTIGUNGSVERMERK KONZERN

---

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK KONZERNABSCHLUSS**

Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA, München, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapital – sowie den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2011 bis 30. September 2012 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

---

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

München, den 31. Januar 2013

KPMG Bayerische Treuhandgesellschaft  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Waubke  
Wirtschaftsprüfer

Harrieder  
Wirtschaftsprüfer

# AUFSICHTSRATSBERICHT

---

## **BERICHT DES AUFSICHTSRATS**

Der Aufsichtsrat der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA (Sedlmayr KGaA) hat sich während des Geschäftsjahres 2011/12 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 des Sedlmayr Konzerns insbesondere Themen der Unternehmensplanung und -entwicklung sowie der allgemeinen Markteinschätzung:

- In der Sitzung vom 9. Dezember 2011 wurde die Finanz- und Ergebnisplanung des Konzerns für das Geschäftsjahr 2011/12 vorgestellt und verabschiedet. Darüber hinaus wurde über laufende und künftige Maßnahmen an Bestandsobjekten berichtet.
- In der Bilanzsitzung am 27. Januar 2012 nahm der Aufsichtsrat nach umfassender Erörterung und Prüfung den Jahresabschluss und den Konzernabschluss zum 30. September 2011 zustimmend zur Kenntnis. Dem Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung wurde einstimmig zugestimmt.
- In der Sitzung am 20. April 2012, die im Anschluss an die Hauptversammlung der Gesellschaft stattfand, wurde der Vorsitzende des Aufsichtsrats nach seiner Entsendung in den Aufsichtsrat als dessen Vorsitzender bestätigt. Herr Yorck von Schmeling-Diringshofen wurde nach seiner Wahl durch die Hauptversammlung zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

---

Weiter stimmte der Aufsichtsrat dem Wechsel des Börsensegments vom geregelten Markt in den m:access/Freiverkehr der Börse München einstimmig zu.

- In der Sitzung am 6. Juli 2012 erfolgte eine umfassende Information über den Stand der wesentlichsten Ausbau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Bestandsobjekten. Darüber hinaus wurde über künftige Projekte im Konzern berichtet.

### **Jahres- und Konzernabschluss 2011/12**

Der von der geschäftsführenden persönlich haftenden Gesellschafterin für das Geschäftsjahr 2011/12 aufgestellte Jahresabschluss und Lagebericht für die Sedlmayr KGaA und den Konzern sind von dem durch die Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer, der KPMG Bayerische Treuhandgesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, München, geprüft worden. Es ergaben sich keine Beanstandungen. Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss wurden nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Der Abschlussprüfer hat die Prüfung unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Für den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Sedlmayr KGaA wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt. Zur Erläuterung der Prüfungen und der Prüfungsergebnisse sowie der vorgelegten Prüfungsberichte stand der Abschlussprüfer während der Bilanz-Aufsichtsratssitzung zur Verfügung und hat über die wesentlichen Ergebnisse berichtet. Der Aufsichtsrat hat davon zustimmend Kenntnis genommen.

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

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

# AUFSICHTSRATSBERICHT

---

## **Corporate Governance Kodex**

In der Aufsichtsratsitzung im Januar 2012 gelangten Aufsichtsrat und Geschäftsführung erneut zu der Überzeugung, dass die Leitung und die Überwachung der Gesellschaft vollumfänglich einer ordnungsgemäßen Unternehmensführung entsprechen, wie vom Aktiengesetz gefordert.

Nach Prüfung und Beurteilung der Verhaltensregeln wurde von Aufsichtsrat und Geschäftsführung beschlossen, dass die im elektronischen Bundesanzeiger bekanntgemachten Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex im Geschäftsjahr 2011/12 nicht zur Anwendung kommen. Mit Beschluss vom Januar 2013 wurde festgestellt, dass den Empfehlungen auch im laufenden Geschäftsjahr 2012/13 und in den Folgejahren nicht entsprochen werden wird.

Die Erklärungen sind auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.sedlmayr-kgaa.de](http://www.sedlmayr-kgaa.de) dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

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

## **Geschäftsführung und Mitarbeiter**

Für die im Geschäftsjahr 2011/12 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens Dank und Anerkennung aus.

München, im Januar 2013

Der Aufsichtsrat

Dr. Jobst Kayser-Eichberg  
Vorsitzender



# BILANZ

## BILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2012

### AKTIVA

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
<b>A. Anlagevermögen</b>	(3)			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Sonstige Rechte			12.126	9
<b>II. Sachanlagen</b>	(4)			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		57.605.263		52.281
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		129.267		140
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		1.583.729		5.490
			59.318.259	57.911
<b>III. Finanzanlagen</b>	(5)			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		230.783.572		230.784
2. Beteiligungen		7.620.609		7.620
3. Wertpapiere des Anlagevermögens		442		1
4. Sonstige Ausleihungen		4.193.560		4.786
			242.598.183	243.191
			301.928.568	301.111
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	(6)			
1. Forderungen aus Vermietung		72.527		104
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		521.302		639
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr €436.851 –				(599)
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		6.771.058		7.191
4. Sonstige Vermögensgegenstände		3.708.571		4.485
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr €2.486.404 –				(2.974)
			11.073.458	12.419
<b>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>			5.308.620	2.490
			16.382.078	14.909
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			314.892	351
			<b>318.625.538</b>	<b>316.371</b>

**PASSIVA**

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Gezeichnetes Kapital	(7)		17.160.000	17.160
– Bedingtes Kapital €2.111.200 –				(2.111)
I.a) Kapitaleinlage der persönlich haftenden Gesellschafterin	(7)			
Feste Einlage		1.931.618		1.931
Satzungsgemäße Rücklage		10.655.392		10.291
			12.587.010	12.222
II. Kapitalrücklage	(7)		60.924.709	60.925
III. Gewinnrücklagen	(8)			
1. Gesetzliche Rücklage		342.974		343
2. Andere Gewinnrücklagen		32.921.984		29.922
			33.264.958	30.265
IV. Bilanzgewinn			20.015.015	19.610
– davon Gewinnvortrag €470.113 –				(229)
			143.951.692	140.182
<b>B. Sonderposten mit Rücklageanteil</b>				
(9)			44.914.753	47.146
<b>C. Rückstellungen</b>				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(10)	14.588.025		14.545
2. Steuerrückstellungen	(11)	1.701.392		1.127
3. Sonstige Rückstellungen	(12)	8.190.722		8.998
			24.480.139	24.670
<b>D. Verbindlichkeiten</b>				
(13)				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		64.101.034		62.909
2. Verbindlichkeiten aus Vermietung		119.763		168
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.344.887		4.364
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		11.341.831		10.347
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		11.827.053		13.217
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern		5.433.493		5.798
7. Sonstige Verbindlichkeiten		2.486.105		2.708
– davon aus Steuern €250.005 –				(172)
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit €44.797 –				(45)
			99.654.166	99.511
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
			346.496	364
<b>F. Passive latente Steuern</b>				
(14)			5.278.292	4.498
			318.625.538	316.371

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. OKTOBER 2011 BIS 30. SEPTEMBER 2012

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	(15)	35.768.045		35.390
2. Sonstige betriebliche Erträge	(16)	3.579.851		6.422
		39.347.896		41.812
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	(17)	24.693.011		21.100
		14.654.885		20.712
4. Personalaufwand	(18)			
a) Löhne und Gehälter		3.189.514		3.170
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung u. U.		1.044.395	4.233.909	806
– davon für Altersversorgung €580.971 –				(333)
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(19)		1.862.289	1.768
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(20)		1.608.738	1.781
			7.704.936	7.525
			6.949.949	13.187
7. Erträge aus Beteiligungen		14.339.865		13.814
– davon aus verbundenen Unternehmen €13.764.490 –				(13.414)
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		12.086.815		11.806
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		226.177		264
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	(21)	439.478		472
– davon aus verbundenen Unternehmen €125.808 –				(298)
		27.092.335		26.356
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		92		–
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(21)	4.510.860		4.656
– davon an verbundene Unternehmen €69.141 –				(215)
			22.581.383	21.700
<b>13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>			29.531.332	34.887
14. Außerordentliche Erträge		–		209
15. Außerordentliche Aufwendungen		–		2.831
16. Außerordentliches Ergebnis	(22)		–	-2.622
17. Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin			2.892.000	3.229
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(23)	4.049.649		4.649
19. Sonstige Steuern		44.781		6
			4.094.430	4.655
<b>20. Jahresüberschuss</b>			22.544.902	24.381
21. Gewinnvortrag			470.113	229
22. Einstellung in andere Gewinnrücklagen			-3.000.000	-5.000
<b>23. Bilanzgewinn</b>			<b>20.015.015</b>	<b>19.610</b>

# ANLAGESPIEGEL

## ANLAGESPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011/12

in T€	Anschaffungs-/Herstellungskosten			
	Stand 1.10.2011	Zugänge 2011/12	Abgänge 2011/12	Umbuchungen 2011/12
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Sonstige Rechte	63	6	–	–
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	124.839	2.090	–	5.036
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.181	47	–	–
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	5.490	1.130	–	–5.036
	133.510	3.267	–	–
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	230.829	–	–	–
2. Beteiligungen	7.620	–	–	–
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	1	–	–	–
4. Sonstige Ausleihungen	4.869	–	605	–
	243.319	–	605	–
	<b>376.892</b>	<b>3.273</b>	<b>605</b>	<b>–</b>

Stand 30.9.2012	Abschreibungen			Stand 30.9.2012	Buchwerte	
	Stand 1.10.2011	Zugänge 2011/12	Abgänge 2011/12		Stand 30.9.2012	Stand 30.9.2011
69	54	3	–	57	12	9
131.965	72.558	1.802	–	74.360	57.605	52.281
3.228	3.041	57	–	3.098	130	140
1.584	–	–	–	–	1.584	5.490
136.777	75.599	1.859	–	77.458	59.319	57.911
230.829	45	–	–	45	230.784	230.784
7.620	–	–	–	–	7.620	7.620
1	–	1	–	1	–	1
4.264	83	–	13	70	4.194	4.786
242.714	128	1	13	116	242.598	243.191
<b>379.560</b>	<b>75.781</b>	<b>1.863</b>	<b>13</b>	<b>77.631</b>	<b>301.929</b>	<b>301.111</b>

# ANHANG

---

## ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011/12

### A. GRUNDSÄTZE UND METHODEN

#### (1) Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA (nachfolgend: Sedlmayr KGaA) für das Geschäftsjahr 2011/12 ist nach Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und den ergänzenden Bestimmungen des Aktiengesetzes aufgestellt worden. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

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

Die Angaben zum Anteilsbesitz finden sich unter Abschnitt K im Konzernanhang auf den Seiten 79/80.

#### (2) Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

Bewegliches Sachanlagevermögen wird grundsätzlich linear abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter unter €150,00 werden sofort als Betriebsaufwand abgesetzt. Bis 31. Dezember 2009 wurden Wirtschaftsgüter zwischen €150,00 bis €1.000,00 in einem GWG-Pool aktiviert und auf die Laufzeit von 5 Jahren linear abgeschrieben. Seit dem 1. Januar 2010 werden geringwertige Wirtschaftsgüter bis €410,00 im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

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

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

Die flüssigen Mittel entsprechen den Nominalwerten.

Der in der Sedlmayr KGaA ausgewiesene Sonderposten mit Rücklageanteil wurde entsprechend den steuerlichen Vorschriften des § 6b EStG bilanziert und gem. 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 5,07 % (Vj. 5,13 %), eines Anwartschaftstrends von 2,00 % p.a, eines Rententrends von 2,00 % p.a. und der Richttafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck von 2005 G ermittelt. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird der in der Veränderung der Pensionsrückstellung enthaltene Zinsanteil unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen.

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

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

## **B. ANGABEN ZUR BILANZ**

### **ANLAGEVERMÖGEN**

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist dem Anlagespiegel (Seiten 90/91) zu entnehmen.

#### **(3) Immaterielle Vermögensgegenstände**

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

#### **(4) Sachanlagevermögen**

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

## ANHANG

---

Die Zugänge bei den **Grundstücken und Gebäuden** in der Sedlmayr KGaA betreffen im Wesentlichen die Aktivierungen aus 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 an eine Systemgastronomiekette.

## **UMLAUFVERMÖGEN**

### **(6) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die **Forderungen** betreffen neben Mietforderungen insbesondere Forderungen gegen verbundene Unternehmen mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr sowie in Höhe von T€437 den Barwert eines in den Vorjahren verkauften Grundstücks mit einer Laufzeit von zwei Jahren.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten im Wesentlichen den Barwert des Körperschaftsteuererminderungsguthabens gemäß § 37 KStG in Höhe von 3,1 Mio. €.

## **EIGENKAPITAL**

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

Das **gezeichnete Kapital** beträgt zum 30. September 2012 T€17.160 und ist wie folgt eingeteilt:

Aktienart	Anzahl Stückaktien
Namensaktien	20
Inhaberaktien	659.980
	<b>660.000</b>

Jede Stückaktie gewährt eine Stimme.



Die satzungsgemäße Rücklage der persönlich haftenden Gesellschafterin beträgt nach der Zuführung zum 30. September 2012 insgesamt T€10.655 gegenüber T€10.291 im Vorjahr.

#### **(8) Gewinnrücklagen**

Die Geschäftsführung hat gemäß § 28 der Satzung – nach Anhörung des Aufsichtsrats – aus dem Jahresergebnis 2011/12 einen Betrag von T€3.000 in die anderen **Gewinnrücklagen** eingestellt.

#### **(9) Sonderposten mit Rücklageanteil**

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

Beim Sonderposten mit Rücklageanteil in Höhe von T€44.915 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.

#### **(11) Steuerrückstellungen**

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

#### **(12) Sonstige Rückstellungen**

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

## ANHANG

### (13) 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 und Wertpapiere gesichert: T€ 64.101)	64.101	4.803	48.612	10.686
Verbindlichkeiten aus Vermietung	120	120	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.345	1.103	711	2.531
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	11.342	10.014	–	1.328
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	11.827	172	–	11.655
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	5.433	5.433	–	–
Sonstige Verbindlichkeiten	2.486	1.401	755	330
<b>Gesamt</b>	<b>99.654</b>	<b>23.046</b>	<b>50.078</b>	<b>26.530</b>

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

### (14) Latente Steuern

Zum 30. September 2012 sowie zum Vorjahresstichtag besteht jeweils ein passivischer Überhang latenter Steuer. Nachfolgend werden die Differenzen, auf denen die latente Steuer beruhen dargestellt. Die Differenzen betreffen sowohl die Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA als Organträger als auch Tochtergesellschaften, mit denen eine ertragsteuerliche Organschaft besteht. Bei der Berechnung der latenten Steuer wurde bei der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA ein Steuersatz von 32,98 % und bei den Beteiligungen ein Steuersatz von 15,83 % zugrunde gelegt.

Bilanzposten	30.9.2012 T€	30.9.2011 T€
<b>Aktive Steuerlatenzen</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	71	71
Finanzanlagen	1.143	1.143
Sonstige finanzielle Forderungen	2.297	2.407
Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.136	1.094
Sonstige Rückstellungen	6.096	6.695
Steuerliche Sonderposten	16	16
Zwischensumme	10.759	11.426
<b>Passive Steuerlatenzen</b>		
Sachanlagen	46.480	44.411
Sonstige Verbindlichkeiten	4.236	4.569
Steuerliche Sonderposten	157	157
Zwischensumme	50.873	49.137
Summe Temporäre Differenzen	40.114	37.711
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>5.278</b>	<b>4.498</b>

## C. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### (15) Umsatzerlöse

in T€	2011/12	2010/11
<b>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>		
Mieten aus Wohnungen	13.491	13.109
Mieten aus gewerblichen Objekten	13.161	13.169
Mieten aus Stell-/Parkplätzen	344	336
Sonstige Erlöse	7.610	7.502
	34.606	34.116
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	750	951
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	412	323
<b>Gesamt</b>	<b>35.768</b>	<b>35.390</b>

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

## ANHANG

### (16) Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2011/12	2010/11
Periodenfremde Erträge aus		
dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	–	3.393
der Auflösung von Rückstellungen	205	67
der Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil	2.231	2.212
Sonstige	693	286
Übrige Erträge	451	464
<b>Gesamt</b>	<b>3.580</b>	<b>6.422</b>

Die Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil betrifft mit T€1.750 eine Übertragung auf das Grundstück Fürstenrieder-/Pollingerstraße.

In den übrigen Erträgen sind im Wesentlichen weiterverrechnete Leistungen und verschiedene andere Erträge berücksichtigt.

### (17) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

In den **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** von T€24.693 (Vj. T€21.099) sind neben Miet- und Pacht aufwendungen Betriebskosten, Aufwendungen für Instandhaltung, Erbbauzinsen sowie sonstige objektbezogene Aufwendungen enthalten.

### (18) Personalaufwand

Im Jahresdurchschnitt waren 44 (Vj. 45) Mitarbeiter (ausschließlich Angestellte) beschäftigt.

Die Vergütungen an den Aufsichtsrat betragen für das Geschäftsjahr 2011/12 T€122 (Vj. T€135). Die Gesamtbezüge der Geschäftsleitung bezifferten sich auf T€531 (Vj. T€518). An frühere Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene wurden T€1.144 (Vj. T€1.126) bezahlt; die Rückstellungen für diese Pensionsverpflichtungen belaufen sich auf T€12.084 (Vj. T€12.229).

## **(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 2011/12 und nach Berücksichtigung der Ertragsteuern insgesamt zu einem positiven Effekt in Höhe von T€2.633 in Hinblick auf das Jahresergebnis geführt.

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

## **(20) Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von T€1.609 (Vj. T€1.781) beinhalten neben Pkw-Kosten und übrigen Betriebsaufwendungen in erster Linie Verwaltungskosten.

## **(21) Zinsergebnis**

Der **Zinsaufwand** in Höhe von T€4.511 (Vj. T€4.656) enthält im Wesentlichen gezahlte Zinsen aus der Finanzierung langfristiger Investitionen in Höhe von T€3.427, den in der Veränderung der Pensionsrückstellung enthaltenen Zinsanteil in Höhe von T€746 sowie Zinsen aus der Abzinsung von Leibrenten und sonstigen Personalrückstellungen in Höhe von T€82. Demgegenüber stehen **Zinserträge** in Höhe von T€ 439 (Vj. T€472), davon aus der Aufzinsung des Körperschaftssteuerguthabens T€139.

## **(22) Außerordentliches Ergebnis**

Das **außerordentliche Ergebnis** im Vorjahr in Höhe von T€-2.622 entstand im Wesentlichen aus den BilMoG Umstellungseffekten bei der Pensionsrückstellung und aus der teilweisen Auflösung der Rückstellung für Großreparaturen.

## **(23) Steuern**

In den **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** sind T€780 (Vj. T€1.537) aus latenten Steuern und T€0 (Vj. T€162) Erstattungen aus Vorjahren enthalten.

## ANHANG

### (24) Kapitalflussrechnung

in T€	2011/12	2010/11
Jahresergebnis	22.545	24.381
Sonstige zahlungsmittelunwirksame Vorgänge aus Verrechnung von Gewinnrücklagen im Rahmen der BilMoG-Erstanwendung	–	-2.959
Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	2.892	3.229
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.862	1.768
Veränderung des Sonderpostens mit Rücklageanteil	-2.231	-2.212
Veränderung der Rückstellungen	147	406
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	–	-3.393
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	962	641
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	474	4.248
<b>Cash-flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>26.651</b>	<b>26.109</b>
Einzahlungen aus		
Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	–	3.440
Tilgung des Finanzanlagevermögens	592	890
	592	4.330
Auszahlungen für Investitionen in das		
Sachanlagevermögen	-3.272	-6.425
Finanzanlagevermögen	–	-38
	-3.272	-6.463
<b>Cash-flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-2.680</b>	<b>-2.133</b>
Auszahlung Dividende	-19.140	-18.480
Auszahlung Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	-3.229	-3.325
Veränderung aus der Tilgung von (Finanz)krediten	-1.608	-1.485
Veränderung aus der Aufnahme von (Finanz)krediten	2.800	–
Einzahlung/Auszahlung (–) aus der kurzfristigen Konzernfinanzierung	25	-6.215
<b>Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-21.152</b>	<b>-29.505</b>
<b>Veränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>2.819</b>	<b>-5.529</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.490	8.019
Finanzmittelfonds am Ende der Periode *)	5.309	2.490

\*) ausschließlich Bankguthaben

Hinsichtlich der in der Berichtsperiode gezahlten Zinsen verweisen wir auf Textziffer 21.

## **D. SONSTIGE ANGABEN**

### **(25) Prüfungshonorare**

Für Dienstleistungen des Abschlussprüfers sind im Geschäftsjahr 2011/12 **Prüfungshonorare** für den Einzel- und Konzernabschluss in Höhe von T€122 angefallen.

### **(26) Haftungsverhältnisse**

Es bestehen Grundschulden bei der Sedlmayr KGaA zugunsten eines verbundenen Unternehmens in Höhe von T€6.918 (Vj. T€7.153). Die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme wird als gering eingeschätzt.

### **(27) Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

in T€	2011/12	2010/11
Leasingaufwendungen	254	226
Bestellobligo	990	834

Unter den Leasingaufwendungen sind die aus bestehenden Mobilienleasingverträgen resultierenden jährlichen Leasingraten ohne Abzinsung erfasst. Diese Verträge haben eine maximale Laufzeit bis zum Jahr 2015.

Die Leasingraten für Immobilien sind durch laufende Mieteinnahmen gedeckt.

### **(28) Organe**

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

### **(29) Mitteilungen gemäß Wertpapierhandelsgesetz**

Die Sedlmayr Treuhandgesellschaft mbH, München, hat uns mitgeteilt, dass ihre Stimmrechtsanteile an der Sedlmayr KGaA am 30. Dezember 2005 die Schwelle von 75 % überschritten haben und nunmehr bezogen auf das Kommanditkapital der Sedlmayr KGaA 85,82 % betragen. Diese Anteile sind deren Alleingesellschafterin, der Gabriel Sedlmayr Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, München, in gleicher Weise nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

## ANHANG

---

### **(30) Corporate Governance Kodex**

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

### **(31) Gewinnverwendungsvorschlag**

Wir schlagen der Hauptversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2011/12 in Höhe von 20.015.015,24 zur Ausschüttung einer Dividende von €15,00 je dividendenberechtigter Stückaktie und eines Bonus in Höhe von €15,00 je dividendenberechtigter Stückaktie zu verwenden und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.

München, 25. Januar 2013

Die geschäftsführende persönlich haftende Gesellschafterin  
Sedlmayr Geschäftsführungsgesellschaft mbH

Thomas Wagner

Wolfram Löfflad



# BESTÄTIGUNGSVERMERK

---

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK SEDLMAYR KGAA**

Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA, München, und ihren Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2011 bis 30. September 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

## BESTÄTIGUNGSVERMERK

---

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

München, den 25. Januar 2013

KPMG Bayerische Treuhandgesellschaft  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Waubke  
Wirtschaftsprüfer

Harrieder  
Wirtschaftsprüfer

Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA  
München

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

Hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Papier = praktizierter Umweltschutz

