



SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN KGAA
MÜNCHEN

GESCHÄFTSBERICHT 2013/14

GESCHÄFTSBERICHT 2013/14

INHALT	SEITE
Kennzahlen	2
Organe	4
Tagesordnungspunkte der Hauptversammlung	5
Lagebericht/Konzernlagebericht	6
Konzernbilanz	50
Konzerngewinn- und Verlustrechnung	52
Konzernanhang	57
Bestätigungsvermerk Konzern	76
Bericht des Aufsichtsrats	78

JAHRESABSCHLUSS DER SEDLMAYR KGAA

Bilanz	81
Gewinn- und Verlustrechnung	83
Anlagespiegel	84
Anhang	84
Bestätigungsvermerk	96
Basisinformationen zu Kennzahlen	98

SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN KGAA MÜNCHEN

KENNZAHLEN – JAHRESÜBERSICHT

KENNZAHLEN FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

	KONZERN			SEDLMAYR KGAA		
	2013/14	2012/13	2011/12	2013/14	2012/13	2011/12
Umsatz in Mio. €	87,7	84,9	81,2	37,9	36,2	35,8
Sonstige betriebliche Erträge in Mio. €	4,9	8,3	7,4	3,6	3,8	3,6
Abschreibungen und Wertminderungen	-13,6	-13,3	-12,7	-2,2	-2,0	-1,9
Finanzergebnis in Mio. €	-11,9	-12,0	-12,6	-3,9	-4,1	-4,1
EBITDA in Mio. €	60,0	60,2	54,1	38,4	36,2	35,3
Konzern-/Jahresüberschuss in Mio. €	23,9	23,2	19,0	24,8	22,5	22,5
Umsatzrentabilität in %	27,3	27,3	23,4	65,4	62,2	62,8
Ergebnis je Aktie/Anteil in €	36,25	34,93	29,13	–	–	–
FFO in Mio. €	36,0	34,6	27,9	–	–	–
FFO je Aktie/Anteil in €	48,98	47,13	37,93	–	–	–
Instandhaltung in Mio. €	8,0	8,6	8,8	–	–	–
Instandhaltung €/m ²	20,17	21,82	22,55	–	–	–
Vermietungsquote Bestand in %	99,3	99,1	99,4	–	–	–

KENNZAHLEN BILANZ

	KONZERN			SEDLMAYR KGAA		
	2013/14	2012/13	2011/12	2013/14	2012/13	2011/12
Bilanzsumme in Mio. €	658,9	635,7	621,4	335,3	331,0	318,6
Investitionen in Sachanlagen in Mio. €	36,5	34,2	29,6	10,1	7,4	3,3
Langfristiges Vermögen in Mio. €	588,6	562,3	537,7	310,2	304,8	301,9
Kurzfristiges Vermögen in Mio. €	70,3	73,4	83,7	25,1	26,2	16,7
Vermögensstruktur (langfristiges/kurzfristiges Vermögen) Faktor	8,4	7,7	6,4	12,4	11,6	18,1
Anlageintensität (langfristiges Vermögen/Bilanzsumme) in %	89,3	88,5	86,5	92,5	92,1	94,8
Umlaufintensität (kurzfristiges Vermögen/Bilanzsumme) in %	10,7	11,5	13,5	7,5	7,9	5,2
Eigenkapital in Mio. €* Finanzschulden in Mio. €	218,3 302,7	214,9 309,0	211,2 301,7	173,6 60,7	169,1 78,7	166,5 64,1
Deckung der langfristigen Vermögenswerte (EK + mittel-/langfristige Schulden/langfristiges Vermögen) in %	75,6	78,0	78,6	80,7	80,2	80,5
Eigenkapitalquote in %	33,1	33,8	34,0	51,8	51,1	52,2
Verschuldungsgrad bei Buchwertbetrachtung in %	45,9	48,6	48,6	18,1	23,8	20,1
Verschuldungsgrad bei Marktwertbetrachtung in %	16,1	17,0	16,8	–	–	–

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

KENNZAHLEN AKTIE

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

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

Ausschüttung in €	Dividende	Bonus	Gesamt
2013/14	17,00	15,00	32,00
2012/13	16,00	15,00	31,00
2011/12	15,00	15,00	30,00

ORGANE

AUFSICHTSRAT

Dr. jur. Jobst Kayser-Eichberg, München

Vorsitzender

Yorck von Schmeling-Diringshofen, München

Stellvertretender Vorsitzender

Michaela Gegerle, Hagenheim

Dr. jur. Wolfgang Sedlmayr, München

Bernhard Soltmann, München

Karola Teuber-Derya, Germering

PERSÖNLICH HAFTENDE GESELLSCHAFTERIN MIT VERMÖGENSEINLAGE

Sedlmayr Treuhandgesellschaft
mit beschränkter Haftung

Geschäftsführerin:

Sophie Kraemer

GESCHÄFTSFÜHRENDE PERSÖNLICH HAFTENDE GESELLSCHAFTERIN

Sedlmayr Geschäftsführungsgesellschaft mbH

Geschäftsführer:

Thomas Wagner

Wolfram Löfflad

Martin Schumacher

HAUPTVERSAMMLUNG

TAGESORDNUNG DER ORDENTLICHEN HAUPTVERSAMMLUNG DER SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN KGAA

am Dienstag, den 21. April 2015, um 11.00 Uhr im Festsaal des Löwenbräukellers
in 80335 München, Nymphenburger Straße 2

- 1.** Vorlage des Jahresabschlusses und Konzernabschlusses sowie des Lageberichts der Gesellschaft und des Konzerns zum 30. September 2014 sowie des Berichts des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2013/14 und des Vorschlags zur Verwendung des Bilanzgewinns
- 2.** Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresabschlusses zum 30. September 2014
- 3.** Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns
- 4.** Beschlussfassung über die Entlastung der geschäftsführenden persönlich haftenden Gesellschafterin für das Geschäftsjahr 2013/14
- 5.** Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2013/14
- 6.** Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2014/15

München, im März 2015

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 12. März 2015.

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

STRUKTUR DES KONZERNS

Die Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA zählt mit ihren Tochtergesellschaften (Sedlmayr-Gruppe) zu den großen Immobiliengruppen in Deutschland. Dabei differenziert sich unser Immobilienportfolio hinsichtlich der Objektnutzung in eine ausgewogene Mischung aus wohnungswirtschaftlich und gewerblich genutzten Flächen. Neben den vorrangig in München befindlichen Immobilien der Sedlmayr-Gruppe ergänzt und erweitert unsere Mehrheitsbeteiligung an der Dinkelacker AG mit ihren Tochtergesellschaften (Dinkelacker-Gruppe), deren Immobilienbesitz sich im Schwerpunkt in Stuttgart und dessen Umland befindet, unsere Präsenz in Stuttgart. Wir sind damit in zwei der wirtschafts- und wachstumsstärksten Regionen Deutschlands vertreten.

Im Schwerpunkt befasst sich der Konzern mit der Bewirtschaftung, der Entwicklung und dem Ausbau des eigenen Immobilienbestandes. Über die Beteiligungsgesellschaft Sedlmayr-Investa Immobilien GmbH werden Projektentwicklungen vor allem in Berlin und München durchgeführt. Das auf ein solides Wachstum ausgerichtete Geschäftsmodell des Konzerns verfolgt im Interesse der Anteilseigner eine nachhaltige Steigerung der Unternehmenswerte der Konzerngesellschaften.

KONZERNSTRATEGIE UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

An der Wachstumsstrategie des Konzerns im Bereich der langfristigen Bewirtschaftung von Immobilien, die sich auf ein organisches Wachstum aus Mietpreisanpassungen bei Bestandsobjekten und auf die Hebung vorhandener Baureserven bzw. Investitionen in Immobilienbestände mit Entwicklungs- und Ertragspotenzial stützt sowie das Wachstum durch die Akquisition weiterer Immobilien mit einschließt, hat sich im zurückliegenden Berichtsjahr nichts verändert.

Gleiches gilt für die Ziele im Bereich der Projektentwicklung, die insbesondere die Schaffung von Wohnungsbaurecht auf unbebauten oder mit Gewerbeobjekten bebauten Grundstücken vorsieht. Zu den Zielen zählt ebenfalls der Erwerb von Objekten in Städten wie Berlin, Hamburg oder Leipzig mit der Absicht, diese nach entsprechender Aufwertung der Gebäude mittelfristig wieder im Markt zu platzieren. Bei einem Projektvolumen von mehr als 20 Mio. € sind zudem Joint Ventures mit anderen Marktteilnehmern möglich.

An den Schwerpunktstandorten München und Stuttgart profitiert der Konzern bei den gewerblich genutzten Flächen von den guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Bayern und Baden-Württemberg durch eine rege Nachfrage nach Büro- und Ladenflächen. Im wohnungswirtschaftlichen Bereich wird die Vermietung durch die hohe Nachfrage nach Wohnraum begünstigt, die insbesondere in München von einem starken Zuzug in die Stadt zusätzlich befördert wird.

Daneben fördert das noch anhaltende Wachstum der Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte generell die zunehmende Verknappung des Angebotes in beiden Ballungszentren.

Obwohl es uns angesichts des äußerst knappen Angebots lediglich in Stuttgart gelang, ein weiteres Bestandsobjekt zu erwerben, konnte durch die seit Jahren sehr intensiv und kontinuierlich verbesserte Bestandsqualität unserer Objekte in München und Stuttgart im Berichtszeitraum ein weiterer Anstieg der Miet- und Pachterlöse erzielt werden. Neben höheren Mieten bei Neu- bzw. Anschlussvermietungen sorgten die Anpassungen der Indexmieten und der Mieten nach Mietpiegel für das erhöhte Mietniveau.

Daneben erfolgten auch im Geschäftsjahr 2013/14 unter Berücksichtigung der marktspezifischen Gegebenheiten eine Vielzahl von Umbau- und Ausbaumaßnahmen an Bestandsobjekten sowie wertsteigernde Modernisierungsinvestitionen. Die Rentabilität der Objekte konnte so weiter verbessert und zudem bei Wohnungen den gestiegenen Erwartungen der Mieter Rechnung getragen werden.

Die seit Jahren insgesamt sehr hohe Vermietungsquote bei den Bestandsobjekten der Sedlmayr-Gruppe von zuletzt 99,8 %, die einer Vollvermietung entspricht, verdeutlicht die Qualität unserer Objekte und zeugt darüber hinaus von einer hohen Bewirtschaftungskompetenz durch unsere Mitarbeiter.

Eine niedrige Finanzierungsquote verbunden mit einer hohen Marktkenntnis gewährleistet zusammen mit kurzen Entscheidungswegen eine mit klaren Vorgaben definierte Akquisitionsstrategie. Diese sieht bei guten wohnungswirtschaftlichen Objekten mit marktkonformen Mieten einen Kaufpreismultiplikator vor, der das 20-fache bis 22-fache einer Nettojahresmiete für das entsprechende Objekt nicht übersteigen sollte. Bei Objekten mit Ausbaureserven und noch nicht marktkonformen Mieten sollte der Wert nicht über dem 23-fachen bis 25-fachen einer Nettojahresmiete liegen. Grundsätzlich zurückhaltend beurteilt wird der Ankauf von reinen Gewerbeobjekten, der nur bei exponierter Lage des Objekts im Einzelfall und zur Arrondierung des vorhandenen Bestands näher geprüft wird.

Unabhängig von konkret anstehenden Investitionsvorhaben pflegen wir einen engen Kontakt zu unseren Banken und Finanzdienstleistern, um im Bedarfsfall jederzeit Zugang zu unterschiedlichen Finanzierungsquellen sicherzustellen. Dabei verfolgen wir eine langfristig ausgewogene Finanzierungsstruktur und achten streng darauf, dass unsere Gesamtverschuldung nicht über 25 % des Marktwertes des Immobilienbestandes in der Sedlmayr- und der Dinkelacker-Gruppe steigt.

Die Finanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit sowie der Investitionen in den Bestand erfolgen in aller Regel aus den erwirtschafteten Cash-Flows. Größere Maßnahmen am Bestand sowie Akquisitionen werden aus Finanzierungs- und Kreditlinien bedient.

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Zum Ende des Geschäftsjahres 2013/14 lag der Verschuldungsgrad auf Basis konservativer Marktwerte der Bestandsimmobilien der Sedlmayr- und der Dinkelacker-Gruppe in Höhe von rd. 1,5 Mrd. € bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Darlehen von rd. fünf Jahren und Finanzierungskosten von im Mittel 4,4% bei rd. 16%.

KONZERNSTEUERUNG

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

Die Steuerung des Konzerns orientiert sich an Kenngrößen, die über einen Planungsprozess generiert werden. Aus diesem entstehen eine Ergebnisrechnung und eine Cash-Flow-Planung, denen eine detaillierte Umsatz- und Kostenplanung zugrunde liegt. Im Rahmen der unterjährigen Überprüfungen werden die Planzahlen in regelmäßigen Abständen der aktuellen Geschäftsentwicklung gegenübergestellt und Abweichungen analysiert.

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

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

WIRTSCHAFTSBERICHT

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Nach einem starken Jahresauftakt, der durch den ungewöhnlich milden Winter begünstigt wurde, verlor das Wachstum der Wirtschaft in Deutschland bis zum Ende des Berichtsjahres 2013/14 sichtbar an Schwung. Dabei blieb die gute Inlandsnachfrage, wie schon im Vorjahr, im bisherigen Verlauf des Jahres 2014 die größte Stütze der Konjunktur, während der erhoffte Anstieg der Ausfuhren deutlich hinter den Erwartungen zurückblieb.

So verbesserte sich die wirtschaftliche Lage in dem für Deutschland immer noch wichtigsten Handelsraum Europa nicht wirklich und auch der Handel mit Russland ging bereits zu Beginn

des Jahres – und damit vor dem russisch-ukrainischen Konflikt – zurück. Damit waren für die deutsche Ausfuhrwirtschaft vor allem die Schwellenländer Südostasiens, China und die USA im 1. Halbjahr 2014 die wesentlichen Handelspartner, die für einen Zuwachs bei den Exporten sorgten.

Durch die sich seit dem Sommer auf den Export weiter negativ auswirkenden Krisenherde im Nahen Osten verringerte sich der Auftragseingang aus dem Ausland – zuletzt leicht verstärkt durch die Sanktionen im Zusammenhang mit dem weiterhin schwelenden russisch-ukrainischen Konflikt – erkennbar. Die seit dem Frühsommer wahrnehmbare Abwertung des Euro und die dadurch verbesserte Wettbewerbsfähigkeit bei den außereuropäischen Handelspartnern änderte daran nichts.

Deshalb wird nach Saldierung mit den Einfuhren, die insbesondere durch eine gestiegene Nachfrage nach Investitionsgütern in den ersten sechs Monaten über dem Vorjahreswert lagen und damit erneut stärker als die Ausfuhren wuchsen, der Außenhandel – wie schon im Vorjahr – keinen positiven Beitrag zur gesamtwirtschaftlichen Rechnung in Deutschland leisten.

Durch den milden Winter kam es im Bausektor im 1. Quartal 2014 witterungsbedingt kaum zu Einschränkungen. Danach verlangsamte sich die Dynamik der Bautätigkeit im 2. Quartal 2014, sodass zum Ende des 1. Halbjahres die Bauinvestitionen über alle Segmente hinweg nur noch um rd. +2,3% über dem Niveau der zweiten Jahreshälfte 2013 lagen.

Neben den privaten Haushalten, die angesichts der für sie guten Rahmenbedingungen aus einem gefestigten Arbeitsmarkt und real steigenden Einkommen die größte Stütze der Baukonjunktur blieben, lag bis Ende Juni 2014 auch der Bau von gewerblich genutzten Objekten erkennbar über dem Volumen des Vorjahres. In der 2. Jahreshälfte sollten sich die Zuwächse im Wohnungsneubau aufgrund der überproportional zu den Mieten steigenden Kaufpreise aus heutiger Sicht allerdings spürbar entschleunigen. Ein wenigstens teilweiser Ausgleich hierfür könnte von einem wieder stärkeren Engagement der Kommunen in öffentliche Infrastrukturmaßnahmen ausgehen. Insgesamt dürften die Bauinvestitionen im Jahresdurchschnitt 2014 um +3,3% über dem Niveau des Vorjahres liegen.

Durch den weiteren Beschäftigungsaufbau und den damit zusammenhängenden Anstieg der real verfügbaren Einkommen stiegen die Konsumausgaben der privaten Haushalte in der ersten Jahreshälfte 2014 weiter an und leisteten somit – neben dem Bausektor – einen entscheidenden Beitrag zum Wachstum in Deutschland. Angesichts einer abnehmenden Kaufneigung der Konsumenten, die durch einen im August und im September verschlechterten GfK-Konsumklimaindex zum Ausdruck gebracht wurde, werden die realen Konsumausgaben in der 2. Jahreshälfte 2014 insgesamt jedoch deutlich verhaltener expandieren.

Mit einem Plus von +0,8 % lag die Teuerungsrate in Deutschland im September nur unwesentlich über dem Vergleichswert des Vorjahres. Dabei sorgten vor allem außenwirtschaftliche Faktoren, die aus der Abwertung des Euro resultierten, für den leicht höheren Wert. Bis zum Jahresende dürften sich die Preise angesichts steigender Lohnstückkosten und des weiteren Anstiegs der Mieten in den Ballungsräumen leicht beschleunigen, mit voraussichtlich weniger als +1,0 % im Mittel für das gesamte Jahr aber weiterhin äußerst moderat ausfallen.

Nach der kräftigen Zunahme der gesamtwirtschaftlichen Produktion zum Jahresauftakt, die witterungsbedingt von vorgezogenen Investitionen begünstigt wurde, ging die Bruttowertschöpfung zwischen April und Juni um -0,2 % zurück.

Bis Ende Dezember 2014 wird angesichts einer insgesamt schwachen weltwirtschaftlichen Dynamik und einer nachlassenden Nachfrage aus dem Inland mit einem nur mehr leichten Anstieg des Bruttoinlandsproduktes (BIP) gerechnet. Dabei belasten vor allem die geringe Investitionstätigkeit der Industrie und die zurückgegangenen Aufträge im Verarbeitenden Gewerbe den Produktionsanstieg. Für das Gesamtjahr wird dennoch mit einem Wachstum der deutschen Wirtschaft von +1,3 % gerechnet.

Trotz des seit Beginn des Sommers nachlassenden Wachstumstempos setzte sich der Anstieg der Beschäftigung – wie schon im Vorjahr – bis zuletzt durch eine weitere Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse fort. Bis zum Jahreswechsel wird der Fortgang des Beschäftigungsaufbaus mit einem bis dahin aufgelaufenen Plus von rd. 320.000 Personen jedoch allmählich zum Stillstand kommen. Dabei führte das Beschäftigungswachstum durch die Zuwanderung aus Südeuropa und aus den 2004 und 2007 der EU beigetretenen Staaten bereits seit April 2014 zu keinem weiteren Rückgang der Arbeitslosenzahlen.

An dieser Entwicklung sollte auch die unter bestimmten Voraussetzungen mögliche abschlagsfreie Rente ab 63 wenig ändern, deren Anzahl an Berechtigten auf jährlich wenigstens 100.000 Personen geschätzt wird. Deshalb dürfte – maßgeblich durch Zuwanderung – das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland in 2014 um rd. 190.000, im kommenden Jahr um weitere rd. 110.000 Personen steigen.

Im Vorfeld der bevorstehenden Einführung des flächendeckenden Mindestlohns zum Jahresbeginn 2015 könnte es insbesondere im Niedriglohnbereich und bei den geringfügig Beschäftigten bis zum Jahreswechsel zu einem Stellenabbau kommen. Alles in allem sollte sich die Zahl der Arbeitslosen in 2014 auf durchschnittlich rd. 2,9 Millionen verringern. Die Arbeitslosenquote ginge damit nach 6,9 % im Vorjahr auf 6,7 % in 2014 zurück.

BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

DER IMMOBILIENMARKT

Der deutsche Immobilienmarkt zeigte nach den Tiefpunkten in den Jahren 2003 und 2008 in den vergangenen Jahren eine beachtliche Preis- und Wertentwicklung. Ursächlich für die deutlichen Preissteigerungen, insbesondere in den Jahren nach Beginn der Finanzkrise, waren neben dem stabilen wirtschaftlichen Umfeld in Deutschland und den vermeintlich fehlenden Anlagealternativen vor allem die günstigen Finanzierungsbedingungen.

Trotz der in einigen Ballungszentren aktuell jenseits der ökonomischen Vernunft und der demografischen Fundamentaldaten liegenden Preise gibt es keine Anhaltspunkte für eine Immobilienblase in Deutschland, die eine destabilisierende Wirkung auf gesamtwirtschaftlicher Ebene auslösen könnte. Angesichts der in einzelnen Märkten bis zu 25 % überbewerteten Immobilien wird die Gesamtrendite in den kommenden Jahren jedoch deutlich moderater ausfallen. Dabei ist nicht auszuschließen, dass es in einzelnen Teilmärkten zu empfindlichen Korrekturen bei den Preisen kommen kann.

INVESTMENT- UND TRANSAKTIONSMARKT

Auf dem deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien wurde bis Ende September 2014 mit 25,4 Mrd. € das beste Neun-Monats-Umsatzergebnis seit 2007 erzielt. Gegenüber dem Vergleichszeitraum 2013 entspricht dies einer Steigerung von rund einem Drittel. Dabei profitierte das Marktsegment weiterhin von einem starken Zufluss an ausländischem Kapital, das mit knapp 12,0 Mrd. € beinahe 50 % des Umsatzvolumens für gewerblich genutzte Immobilien stellte.

Ausländische Käufer investierten dabei verstärkt in Portfolios, die im bisherigen Jahresverlauf mit einem Transaktionsvolumen von rd. 8,3 Mrd. € auf einen Anteil von rd. 33 % kamen. Stärkste Nachfragegruppe in den ersten neun Monaten waren Asset-/Fondsmanager, die jede vierte Transaktion auslösten, gefolgt von den offenen Immobilienfonds bzw. Spezialfonds, die mit knapp 20 % ebenfalls sehr aktiv das Marktgeschehen bestimmten.

Am gefragtesten blieben bundesweit Büroimmobilien, die mit einem Umsatz von knapp 13,0 Mrd. € auf einen Anteil am Gesamttransaktionsvolumen von rd. 51 % kamen. Mit rd. 6,4 Mrd. € folgen Handelsimmobilien, die im Zeitraum Januar bis September 2014 mit rd. 25 % Marktanteil für jeden vierten Kauf standen.

Mit etwas weniger als 10 % am gesamten Transaktionsvolumen folgen Logistikimmobilien, die angesichts des weiter wachsenden Online-Handels zunehmend nachgefragt werden.

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Durch den unverändert vorhandenen Nachfrageüberhang nach bevorzugten Immobilienobjekten im sogenannten Core- und Core+-Segment blieb der Druck auf die Anfangsrenditen in den Bereichen Büro und Einzelhandel bis Ende September 2014 weiterhin hoch. Dabei pendelten die Spitzenrenditen im Bürosegment je nach Standort zwischen 4,3 % und 4,7 %. Für erstklassige Geschäftshäuser lagen die Renditen noch darunter.

Aufgrund eines weiter steigenden Interesses ausländischer Anleger wird für das Gesamtjahr 2014 mit einem Transaktionsvolumen im Segment der Gewerbeimmobilien zwischen 35,0 Mrd. € und 40,0 Mrd. € gerechnet.

Begünstigt durch eine Vielzahl großvolumiger Einzelabschlüsse erhöhte sich das Transaktionsvolumen mit Gewerbeimmobilien in München zum Ende des 3. Quartals 2014 um rd. +36 % auf 3,5 Mrd. €. Hierzu gehörten für über 200 Mio. € der Rückkauf eines Teils der Allianz-Zentrale in Unterföhring, die bereits bis 2007 im Eigentum der Versicherung stand, sowie der Verkauf des 2003 fertiggestellten Gebäudeensembles „Theresie“ an der Theresienwiese mit gut 70.000 m² Nutzfläche durch einen kanadischen Pensionsfonds an die Deko Immobilien GmbH für ca. 257 Mio. €.

Bemerkenswert an dem zweitbesten Transaktionsergebnis aller Zeiten ist, dass im Gegensatz zum Vorjahr, als Einzelabschlüsse zwischen 50 und 100 Mio. € zusammen mit den darunterliegenden Größenklassen das Marktgeschehen bestimmten, gut 46 % aller in München im bisherigen Jahresverlauf registrierten Verkäufe ein Umsatzvolumen über 100 Mio. € aufwiesen. Knapp 60 % dieses Umsatzvolumens entfiel in den ersten neun Monaten des Jahres 2014 auf Büroobjekte, die damit zugunsten der Einzelhandelsimmobilien und einem verstärkten Investment in Hotels relativ etwas an Marktanteil verloren.

Wenig Bewegung gab es indes bei der Zusammensetzung der Investorengruppen. Mit rd. 23 % kam die größte Nachfrage auf Käuferseite von den offenen Immobilienfonds und Spezialfonds, gefolgt von Versicherungen und privaten Anlegern / Family Offices, die mit rd. 12 % etwas weniger nachfragten als im Vorjahr und deshalb von den Versicherungen, die knapp 16 % des Umsatzvolumens tätigten, auf den dritten Platz verdrängt wurden.

Durch weitere Preissteigerungen in den Zentrumslagen Münchens entwickelten sich die Renditen für die Käufer weiter rückläufig. Im Jahresvergleich gab die Spitzenrendite für Büroimmobilien auf 4,3 %, für Geschäftshäuser auf 3,75 % nach. Obschon Sicherheit für einen Großteil der Käufer immer noch an erster Stelle steht, wurden zunehmend auch wieder Investments außerhalb der guten und etablierten Stadtlagen im Umland getätigt, die zum Teil über einen geringen Vermietungsstand verfügten.

Mit diesem sehr guten Zwischenergebnis steuert der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien in München in 2014 auf einen neuen Höchstwert zu, der aufgrund der gewöhnlich hohen Abschluss-tätigkeit im letzten Quartal eines jeden Jahres über der Umsatzmarke von 5 Mrd. € liegen könnte.

In Stuttgart erhöhte sich das Transaktionsvolumen mit gewerblich genutzten Objekten in den ersten neun Monaten des Jahres durch großvolumige Abschlüsse um rd. +16% auf ca. 760 Mio. €. Hierzu zählten neben dem Verkauf des Caleido am südlichen Rand der Stuttgarter City und des Kronprinzbaus neben dem kleinen Schloßplatz das Friedrichs-Carré an der Friedrichstraße.

Befördert durch den Verkauf dieser großen Einheiten entfielen rund zwei Drittel aller Verkäufe von gewerblich genutzten Objekten in Stuttgart auf Bürohäuser, die zu rd. 46% von offenen- bzw. Spezialfonds übernommen wurden. Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien und für inner-städtische Einzelhandelsobjekte blieben mit rd. 5,1% bzw. rd. 4,2% dabei auf einem stabilen, historisch gesehen jedoch weiterhin sehr niedrigem Niveau.

Aufgrund der regen Nachfrage durch ausländische Investoren dürfte das Transaktionsvolumen in der Schwabenmetropole auch im gesamten Jahr 2014 überdurchschnittlich hoch ausfallen. Ein Wert von erkennbar über einer Milliarde Euro erscheint dabei als durchaus realistisch.

BÜROMIETMARKT

Durch die zurückhaltende Nachfrage nach Büroflächen bis zur Mitte des Jahres verminderten sich die Anmietungen per Ende September 2014 in den sieben wichtigsten deutschen Bürostandorten – Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart – gegenüber dem Vorjahr um -7% auf rd. 2,06 Mio. m². Einzig in Berlin und Hamburg konnten jeweils gut +10% mehr Büroflächen vermietet werden als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. In Köln fiel das Minus mit -28,3% am größten, in Frankfurt am Main mit rd. -17% am niedrigsten aus.

Trotz dieser Nachfrageschwäche gingen die Flächenreserven in den bevorzugten Bürostandorten in den ersten neun Monaten insgesamt weiter zurück, obwohl im gleichen Zeitraum rd. 586.000 m² Neubau- oder umfassend sanierte Flächen fertiggestellt wurden. Mit 7 Mio. m² verringerte sich die Leerstandsquote in allen sieben Hochburgen Ende September 2014 danach insgesamt auf 7,9%. Die vermehrte Nachfrage nach modernen und zentral gelegenen Flächen im Innenstadtbereich sorgte angesichts eines limitierten Angebots in den Premiumlagen der Top-7-Standorte dabei für einen moderaten Anstieg der Spitzenmieten um bis zu +3%.

Auch wenn es – wie die Jahre zuvor – im 4. Quartal 2014 zu einer Nachfragebelebung nach Büroflächen kommen sollte, werden die Anmietungen in den genannten Standorten angesichts der fehlenden Abschlüsse in den Vorquartalen für das Gesamtjahr 2014 sichtbar unter Vorjahresniveau enden.

Obwohl der Münchner Büromietmarkt deutschlandweit erneut den größten Flächenumsatz erzielte, fehlten mit einer Vermietungsleistung von rd. 410.000 m² zum Ende des 3. Quartals 2014 rd. -6 % gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Ursächlich hierfür waren neben dem Ausbleiben von Eigennutzerabschlüssen die seit Ende März nicht mehr vorhandenen Großvermietungen über 5.000 m², auf die im Berichtszeitraum insgesamt lediglich 17 % aller registrierten Verträge entfielen. Zu den größten Einzelabschlüssen gehörten dabei eine Anmietung über gut 21.000 m² von Brainlab in der Messestadt Riem sowie der Abschluss von 20.000 m² für eine Interimsanmietung der BayWa in der St.-Martin-Straße. Bestimmt wurde das Marktgeschehen im letzten halben Jahr damit vor allem von einer regen Nachfrage im kleinen und mittleren Flächensegment bis maximal 5.000 m².

Mit wachsenden Umsätzen in beinahe allen Zentrumsteilmärkten verteilte sich der Flächenumsatz mit knapp 80 % auf das Stadtgebiet von München. Lediglich 20 % erfolgten in den angrenzenden Umlandgemeinden. Wie im Vorjahr gab es bei der Nachfrage eine sehr ausgewogene Verteilung, bei der sechs Branchengruppen auf einen zweistelligen Flächenanteil kamen. Mit jeweils um die 14 % fragten Beratungsgesellschaften, Verwaltungen von Industrieunternehmen und Unternehmen der Informations- und Kommunikationstechnologien in den ersten drei Quartalen 2014 die meisten Flächen nach, gefolgt von sonstigen Dienstleistern und Unternehmen aus dem Bereich des Gesundheitswesens, die mit jeweils rd. 12 % nur unwesentlich weniger Anmietungen vornahmen.

Trotz der seit dem Jahr 2011 kontinuierlich verminderten Nachfrage nach Büroflächen ging der Leerstand in der bayerischen Landeshauptstadt zum Ende des Berichtsjahres 2013/14 weiter zurück und markiert mit 6,2 % im gesamten Marktgebiet und nur mehr 5,1 % im Stadtgebiet den niedrigsten Stand der zurückliegenden 10 Jahre. Insbesondere die relativ zurückhaltende Neubaufertigung und die Konvertierung von Bestandsflächen für andere Nutzungen wirkten sich günstig auf die Entwicklung der Flächenreserven im Münchner Marktgebiet aus.

Infolge der verstärkten Nachfrage nach modernen, innenstadtnahen Büroeinheiten zogen die Mietpreise in München im bisherigen Verlauf des Jahres weiter an. Mit rd. 33 €/m² im Monat lag die Spitzenmiete in den Top-Lagen um gut +3 % über dem Vergleichswert des Vorjahres. Dabei wurden für kleinere, repräsentative Büroeinheiten im Ausnahmefall auch Mietpreise über 40 €/m² im Monat realisiert.

Als Ergebnis der vergleichsweise kleinteiligen Vermietung und der hohen Nachfrage nach neuen und neuwertigen Büroflächen nahm die gewichtete Durchschnittsmiete bis Ende September – ermittelt aus allen registrierten Vertragsabschlüssen – um rd. +5 % auf 15,59 €/m² im Monat zu. Dabei war in jedem Teilmarkt innerhalb des Stadtgebietes eine leicht wachsende oder zumindest stabile Durchschnittsmiete festzustellen.

Für das gesamte Kalenderjahr 2014 wird trotz eines erfahrungsgemäß anziehenden Flächenumsatzes im 4. Quartal die Vermietungsleistung in München das Vorjahresvolumen nicht erreichen. Angesichts einiger sich abzeichnender Großanmietungen erscheint eine Vermietungsleistung zwischen 550.000 m² und 600.000 m² realistisch. Bei wenig veränderten Durchschnittsmieten sollten die Spitzenmieten bis Jahresende aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Premium-Flächen weiter anziehen.

In Stuttgart lag der Flächenumsatz am Büromietmarkt mit beinahe 192.000 m² nur knapp unter dem Wert des Vergleichszeitraums des Vorjahres, wobei zwei große Eigennutzerabschlüsse aus dem Bereich der Automobilindustrie die Vermietungsstatistik stützten. Denn allein im 3. Quartal 2014 entfielen mehr als 75 % aller Büromietverträge in Stuttgart auf das kleinste Flächensegment bis 500 m². Dabei erfolgten mit rd. 54 % die meisten Anmietungen in den Zentrumslagen.

Obwohl in den letzten 24 Monaten rd. 150.000 m² an Büroflächen fertiggestellt wurden, ging der Leerstand in Stuttgart Ende September auf ca. 4,2 % zurück. Ursächlich für den niedrigsten Stand seit mehr als 12 Jahren war dabei die hohe Vorvermietungsquote der Neubauten in 2014.

Als Folge der vermehrten Nachfrage nach Büros in den Preissegmenten ab 15 €/m² im Monat stieg die Durchschnittsmiete in Stuttgart bis Ende September 2014 auf 12,60 €/m² im Monat und lag damit um knapp +8 % über dem Vorjahresvergleichswert.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Büroflächen wird für das Kalenderjahr 2014 mit einem Flächenumsatz von ca. 230.000 m² gerechnet. Bei tendenziell weiter leicht steigenden Mietpreisen dürften sich auch die Spitzenmieten, die zuletzt bei rd. 20,70 €/m² im Monat lagen, weiter positiv entwickeln.

EINZELHANDELSMARKT

Nach einem soliden Vermietungsjahr 2013 mit einem registrierten Flächenumsatz von rd. 500.000 m² in den innerstädtischen Einkaufslagen stieg das vermittelte Flächenvolumen von Januar bis September 2014 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um gut +10 %. Insbesondere die Vermietungen in den neu errichteten Shopping-Centern und in revitalisierten Kaufhäusern wirkten sich hier sehr positiv auf die Vermietungsleistung aus.

Dabei dominierten weiterhin die internationalen Retailer mit einem Anmietungsanteil von 64 % die Nachfrageseite in den 1A-Lagen der großen deutschen Einkaufsstädte. Neben neuen Markteintritten von französischen, schwedischen und polnischen Modeanbietern bauten eine Vielzahl von internationalen Einzelhändlern, die in der jüngsten Vergangenheit einen Laden in Deutschland eröffnet hatten, ihr Filialnetz an anderen Standorten weiter aus.

Dabei war auch zu beobachten, dass stationäre Einzelhändler aus dem In- und Ausland ihre Online-Stores vermehrt in die Verkaufsstrategie integrieren, indem sie sich in ausgewählten Städten in einem ansprechenden Verkaufsumbiente präsentieren und gleichzeitig ihre Kunden verstärkt durch Online-Angebote versorgen.

Daher verwundert es wenig, dass in den ersten neun Monaten des Jahres 2014 wieder die bevorzugten Top-10-Standorte ins Blickfeld der Einzelhändler rückten und allein dort rd. 40 % aller flächenmäßigen Neuanmietungen stattfanden. Neben Berlin, Hamburg und Frankfurt am Main erzielte der Stuttgarter Einzelhandelsmarkt durch die Vermietungen in den Shopping-Centern „Gerber“ und „Milaneo“ ein gutes Vermietungsergebnis.

Am gefragtesten blieben Kleinflächen bis 100 m² und Ladengrößen zwischen 100 m² und 250 m², die zusammengefasst für rd. 53 % aller Anmietungen standen. Mit insgesamt rd. 15 % lagen die Flächenkategorien ab 1.000 m² leicht über dem Vorjahresniveau.

Wenig Veränderung gab es indes bei den nachfragenden Branchen. Mit rd. 37 % erfolgten die meisten Anmietungen von den Textilanbietern, die vor allem durch die große Nachfrage der Anbieter von Young Fashion Labels unterstützt wurden. Mit rd. 19 % an den Anmietungsaktivitäten etablierten sich – zum vierten Mal in Folge – Systemgastronomen und neue im Trend liegende Gastronomiekonzepte sowie Mieter aus dem Bereich Nahrungsmittel (Food) als zweitstärkste Mietergruppe von Ladenflächen in den 1A-Lagen der Fußgängerzone. Mit rd. 11 % aller bis Ende September 2014 unterzeichneten Mietverträge verteidigte der Bereich Gesundheit und Beauty seinen dritten Platz. Dabei zeigten sich vor allem die großen Drogeriemarktketten und ein Brillenanbieter sehr aktiv am Markt.

Nach dem weiteren Anstieg der Spitzenmieten um durchschnittlich +1,9 % im Vorjahr verlangsamte sich der Zuwachs bei den Ladenmieten in der ersten Jahreshälfte 2014 auf im Mittel +0,7 %. Dabei gaben die Spitzenmieten an den weniger bevorzugten Standorten bei Anschlussvermietungen bis Ende Juni 2014 teilweise sogar nach, während sie in den großen Einkaufsmetropolen um durchschnittlich +1,5 % anzogen.

Durch die Ausweitung des innerstädtischen Flächenangebots und einen verhältnismäßig regen Mieterwechsel kam es in München vor allem im Jahr 2013 mit einem Plus von über +40 % zu deutlich mehr Vermietungen. Davon erfolgten beinahe 30 % in den 1A-Lagen der City, weitere 35 % entfielen auf die Stadtteillagen, die vor allem vom filialisierten Einzelhandel verstärkt nachgefragt wurden.

Angesichts der hohen Kaufkraft zeigte sich die Münchner Innenstadt einmal mehr als Magnet für neue attraktive Konzepte aus dem Bereich Mode und Textilien. Dabei wächst infolge der Möglichkeit des Multichannelings – also der Kombination aus stationärem- und Online-Handel – zunehmend die Bereitschaft internationaler Markenunternehmen, aus Prestige Gründen ein Ladengeschäft in der City anzumieten, das notwendigerweise keinen angemessenen Gewinn erzielen muss. Diese Entwicklung wird über kurz oder lang auch in der Münchner Innenstadt die gegenüber anderen Städten noch überdurchschnittlich vorhandenen inhabergeführten Geschäfte von ihren angestammten Plätzen verdrängen.

Daneben gewinnen durch verkehrstechnische Maßnahmen, wie Fahrbahnverengungen und Gehsteigverbreiterungen, City-Randlagen wie beispielsweise das „Tal“ eine wachsende Bedeutung für den Einzelhandel. So erreicht die Sendlinger Straße nach der teilweisen Umwandlung in eine Fußgängerzone durch die Eröffnung der „Hofstatt“ Passantenzahlen, die mittlerweile sogar über dem Niveau der Theatinerstraße liegen, in der die kommerziellen Markenanbieter zunehmend die bisherigen Anbieter aus dem individuellen High- und Premiumbereich verdrängen. Mit den Ladeneröffnungen der H&M-Marke „& Other Stories“ im Spätherbst oder des Labels „Planet Sports“ sowie unseres Mieters „Superdry“, der Mitte Oktober 2014 seinen Geschäftsbetrieb in der Sendlinger Straße aufnahm, wird sich der Preis- und Qualitätsstandard in der erweiterten Fußgängerzone in den nächsten Jahren weiter erhöhen.

Durch den vorhandenen Nachfrageüberhang nach Ladenflächen in der Münchner Innenstadt, der unverändert von Mode- und Luxusgüteranbietern bestimmt wird, verteuerten sich die Spitzenmieten im letzten Jahr um durchschnittlich +4%. In der Luxuslage Maximilianstraße kletterten die Preise für einen Laden sogar um bis zu +8%. Von dieser Entwicklung profitierten auch die innerstädtischen 1B- oder 2er-Lagen, die vor allem von gastronomischen Betrieben und Händlern der verschiedensten Branchen bevorzugt nachgefragt werden, die einen alternativen Standort mit guten Perspektiven suchen.

Mit der Fertigstellung der beiden Shopping-Center „Milaneo“ in der Nähe des Stuttgarter Hauptbahnhofs und des „Gerber“ im Süden der Stuttgarter City wird sich das Angebot an Neubau-einzelhandelsflächen in der Stuttgarter Innenstadt im Jahr 2014 um rd. 70.000 m² bzw. ca. 280 Ladengeschäfte erweitern. Damit werden in Stuttgart zukünftig neue internationale Einzelhandelskonzepte wie Urban Outfitters, ELB by Kult und Superdry vertreten sein, die bisher keine Präsenz in der baden-württembergischen Landeshauptstadt hatten.

Mit dem Dorotheenquartier entsteht bis 2016 in Verlängerung der 1A-Lage Stiftstraße zudem ein Areal, das zukünftig den Anbietern von Luxus-, Premium- und Lifestylemarken sowie Gastronomiekonzepten neue Möglichkeiten zur Präsentation bieten soll.

Während die neuen Flächen in der City gut vom Markt angenommen wurden und damit auch den seit längerer Zeit vorhandenen Nachfrageüberhang wenigstens kurzfristig deutlich milderten, wird es in den Stadtteilen des Umlandes von Stuttgart durch die zusätzlich geschaffenen zentralen Einkaufsmöglichkeiten sicherlich zu Umverteilungsprozessen kommen. Auch zeigt sich nach Jahren eines kontinuierlichen Anstiegs der Ladenmieten in den bevorzugten Lagen der Innenstadt seit Ende 2013 eine gewisse Stabilisierung des Mietniveaus. In der Königstraße lag die Spitzenmiete Ende September 2014 bei rd. 275 €/m² im Monat. Angesichts des zusätzlichen Flächenangebots scheint ein weiterer Anstieg der Höchstmieten bis zum Ende des Kalenderjahres 2014 eher unwahrscheinlich.

WOHNUNGSMARKT

Eine weiterhin hohe Dynamik kennzeichnete bis zum Ende des 3. Quartals 2014 den deutschen Investmentmarkt für Wohnungsportfolios. Obwohl im bisherigen Jahresverlauf lediglich drei Transaktionen ein Volumen von mehr als 500 Mio. € erreichten, wechselten in 160 Transaktionen rd. 163.500 Wohneinheiten mit einem Gesamtumsatzvolumen von rd. 9,7 Mrd. € ihren Eigentümer. Der Diskussion um die bevorstehenden politischen Eingriffe in den Mietwohnungsmarkt zum Trotz erhöhte sich das Umsatzvolumen im Vergleich zum Vorjahr dabei um +17%.

Obwohl Käufer ihren Fokus beim Kauf eines Wohnportfolios ab einer Größenordnung von 50 Einheiten noch immer auf die A-Standorte und wirtschaftlich starken Universitäts- und Mittelstädte legten, verdeutlicht die Zunahme der gehandelten Wohneinheiten um +31% gegenüber dem deutlich geringeren Anstieg des geldmäßigen Transaktionsvolumens, dass Investoren angesichts sinkender Renditen und eines unzureichenden Angebots an den bevorzugten Standorten verstärkt wieder auf schwächere Regionen in Nordrhein-Westfalen sowie in Nord- und Ostdeutschland ausgewichen sind.

Hauptakteure in diesem Marktsegment waren einmal mehr wenig bekannte Immobilienaktiengesellschaften, die vor allem in eher unattraktive Objekte sowie in Portfolioentwicklungen investierten. Daher wurde das Marktgeschehen mit einem Anteil von 62% am gesamten Transaktionsvolumen in erster Linie von deutschen börsennotierten Wohnungsunternehmen dominiert, die ihren Marktanteil gegenüber dem Vorjahr weiter ausbauten. Etwas weniger als die Hälfte sammelten offene Immobilienfonds und Spezialfonds von ihren Investoren für Wohnportfolios ein, die sich einen Anteil von gut 25% sicherten. Nachdem die Käufer im Vorjahr überwiegend aus dem Inland kamen, erhöhte sich die Nachfrage internationaler Investoren, die vor allem in Österreich und Israel, aber auch in Frankreich, Schweden und den USA beheimatet sind, im bisherigen Jahresverlauf auf knapp 25%.

Angesichts des Verkaufs von Häusern aus Portfoliobereinigungen sowie in weniger attraktiven Standorten verminderte sich der mittlere Preis für ein Wohnportfolio bis Ende September 2014 um rd. -13 % auf durchschnittlich 910 €/m².

Demgegenüber verteuerten sich die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Neubauten in den Ballungsräumen auf rd. 3.500 €/m².

Durch die großvolumigen Übernahmen in den letzten Jahren dürfte die Konsolidierung bei den großen deutschen Bestandshaltern Ende September 2014 weitestgehend abgeschlossen sein, sodass für das Gesamtjahr kein neues Rekordergebnis im Bereich der Portfoliotransaktionen mit Wohnimmobilien zu erwarten ist. Dennoch könnte in 2014 mit einem Volumen von rd. 11 Mrd. € der drittbeste Umsatzwert der letzten sieben Jahre erzielt werden.

Nach dem Megadeal im Vorjahr, als das Wohnungsportfolio der GBW AG mit einem Anteil an Wohnobjekten in München an ein Investorenkonsortium verkauft wurde, gab es in der bayerischen Landeshauptstadt bis Ende September 2014 keine erwähnenswerten Paketverkäufe mehr.

Als Folge der hohen Kaufpreise bei Wohnimmobilien erfolgten alle Objektkäufe im 1. Halbjahr 2014 nur mehr durch vermögende Privatinvestoren bzw. durch Family Offices. Dabei wechselten rd. 70 mehrgeschossige Mietwohnhäuser (-9 %) für rd. 400 Mio. € (+3 %) den Eigentümer.

Eigentumswohnungen verteuerten sich in München im gleichen Zeitraum um gut +9 % auf im Mittel 5.280 €/m². Im Vergleich zum Vorjahr ging die Anzahl an Verkäufen in der ersten Jahreshälfte auf rd. 5.200 bzw. um rd. -9 % zurück. Dabei verteuerten sich die Objekte in der oberen Markthälfte, die vornehmlich von Neubauwohnungen bestimmt wurde, erkennbar schwächer als der Gesamtmarkt, der von einem überdurchschnittlichen Anstieg der Kaufpreise für Objekte in den südlichen und westlichen Stadtteilen Münchens beeinflusst wurde, in denen sich überwiegend noch preiswertere Bestände befanden.

Auf Halbjahressicht lagen die Angebotspreise über alle Stadtteile hinweg ca. +3 % über dem Vorjahresniveau. Damit ging zum Ende des Berichtszeitraums zumindest vorübergehend eine Phase hoher Preissteigerungen zu Ende, die seit der ersten Jahreshälfte 2010 Eigentumswohnungen in München mit einer jährlichen Wachstumsrate von +14 % um rd. +73 % verteuerte. Aktuell kosten Neubauwohnungen in München im Mittel fast 6.000 €/m². Dabei reicht die Preisspanne für Objekte in der Innenstadt von nahezu 8.000 €/m² am oberen Ende bis rd. 5.300 €/m² für Wohnungen in Randlagen am unteren Ende.

Höchstpreise werden weiterhin für umfangreich modernisierte und renovierte Wohnungen in Häusern aus den Gründerjahren bezahlt, die im Schnitt bei 7.000 €/m² lagen. Am günstigsten blieben Objekte aus den 1960er- und frühen 1970er-Jahren, die zuletzt für rd. 4.000 €/m² angeboten wurden, in der Regel allerdings auch einen erheblichen Instandhaltungsbedarf aufweisen.

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Nachdem im Vorjahr nochmals 7.200 Neubauwohnungen fertiggestellt wurden, sank die Zahl der Baugenehmigungen bis Ende 2013 weiter auf unter 7.000 Einheiten. Angesichts des durch den anhaltenden Zuzug in die Stadt ermittelten Bedarfs von jährlich wenigstens 8.000 zusätzlichen Wohnungen und dem Umstand, dass laut dem wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München V“ bei der derzeitigen Bebauungsdichte in den Quartieren nur noch Flächen für rd. 46.000 Wohnungen zur Verfügung stehen, wird es auf absehbare Zeit zu keiner Entspannung auf dem Münchner Mietwohnungsmarkt kommen.

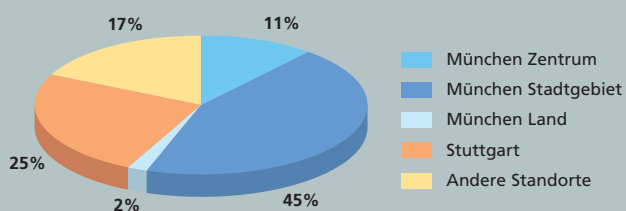
Mit 15 €/m² im Monat verteuerten sich die Angebotsmieten bis zur Jahresmitte 2014 im Median auf Jahressicht um rd. +3,7%. Ähnlich den Kaufpreisen für Wohneigentum legten die Angebotsmieten im unteren Marktsegment mit durchschnittlich +4% deutlich stärker zu als die Spitzenmieten, die mit 24,25 €/m² im Mittel auch für deutsche Mietverhältnisse außergewöhnlich hoch sind und mit einem Plus von +0,8% nahezu stagnierten.

Während in der Innenstadt zum Ende des Berichtszeitraums kaum noch eine Wohnung unter 14 €/m² im Monat angeboten wurde, lagen die preiswertesten Wohnungsbestände Münchens mit Mietpreisen zwischen 10,50 € und 12,50 € im Monat in den großen Wohnsiedlungen wie Neuperlach oder Hadern. Trotz des neuerlichen Anstiegs der Mietpreise gegenüber dem 1. Halbjahr 2013, insbesondere in den bislang vergleichsweise noch preisgünstigen Stadtteilen Ober- und Untergiesing sowie Milbertshofen, verlangsamte sich der Zuwachs im bisherigen Jahresverlauf erkennbar, nachdem die Mieten seit 2011 um insgesamt rd. +24% bzw. jährlich um rd. +7,3% gestiegen waren.

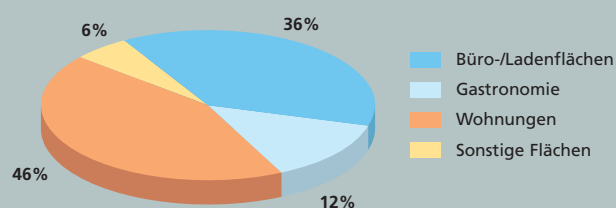
Damit scheint zur Jahresmitte 2014 der zyklische Höhepunkt bei den Wohnungsmieten zunächst erreicht. Für die zweite Jahreshälfte ist auch angesichts der zunehmend ausgeschöpften finanziellen Möglichkeiten größerer Mietergruppen flächendeckend über das gesamte Münchner Stadtgebiet mit keinem weiteren Anstieg der Wohnungsmieten zu rechnen, der signifikant über der allgemeinen Teuerungsrate liegt.

Aufgrund des knappen Angebots und einer weiterhin hohen Nachfrage stiegen die Kaufpreise für Wohneigentum in Stuttgart im 1. Halbjahr 2014 binnen Jahresfrist im Median um gut +18%. Für

Anzahl der Objekte nach Regionen



Mietflächen nach Nutzungsarten



eine Eigentumswohnung sind damit Ende Juni 2014 im Schnitt über alle Altersklassen 2.970 €/m² zu zahlen. Obwohl sich dabei Neubauwohnungen zeitgleich um über +12 % auf 4.080 €/m² verteuerten, stiegen die Angebotspreise für Wohnungen, die bis 1919 errichtet wurden, auf aktuell durchschnittlich 2.980 €/m² und lagen damit auf Jahressicht gut +30 % über dem Vergleichswert.

Demgegenüber fiel der Anstieg der Angebotsmieten in Stuttgart mit durchschnittlich +4 % vergleichsweise moderat aus. Über alle Stadtteile hinweg lag der Medianwert der Angebotsmieten gegen Ende des Geschäftsjahres bei 11 €/m² im Monat.

Wie in anderen Ballungszentren, verteuerten sich die Angebotsmieten in den preiswertesten Wohnlagen Stuttgarts, in denen Wohnungen noch für unter 10 €/m² zu haben sind, mit gut +5 % etwas stärker als für Wohnungen in den gefragten Halbhöhenlagen der Innenstadtbezirke, für die Ende September 2014 Angebotsmieten in der Spitze von über 17 €/m² im Monat aufgerufen wurden. Angesichts der unzureichenden Neubautätigkeit sollten die Mietpreise in Stuttgart – wenn auch moderater – bis zum Jahresende weiter zulegen.

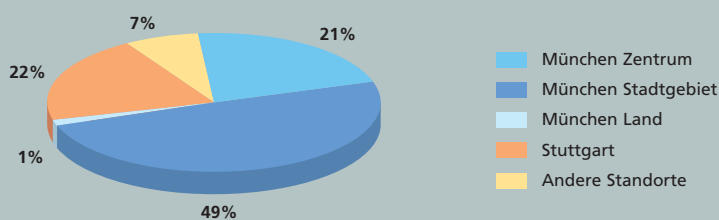
GESCHÄFTSVERLAUF

IMMOBILIENBESTAND DER SEDLMAYR-GRUPPE

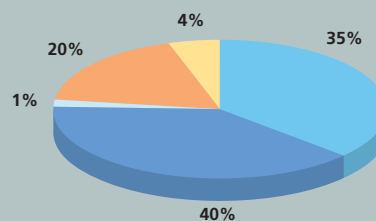
Durch den Verkauf von außerhalb des Münchner Stadtgebiets liegenden Gaststätten und Gewerbeobjekten verminderte sich der Immobilienbestand der Sedlmayr-Gruppe zum Ende des Berichtsjahres 2013/14 auf 193 (Vj. 198) Immobilienobjekte. Demgegenüber blieb die Anzahl an Gebäuden durch den Rückfall eines im Erbbaurecht vergebenen Grundstücks und einen Neubau mit 255 Einheiten unverändert.

So veräußerten wir in Peißenberg eine seit Längerem leer stehende, stark renovierungsbedürftige Gaststätte. In Neufinsing trennten wir uns von einem unbebauten Grundstück, auf dem vor Jahren ebenfalls einmal eine Gaststätte stand.

Mietflächen nach Regionen



Nettomieten nach Regionen



LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Die übrigen Verkäufe betrafen Teileigentumseinheiten – eine Gaststätte mit dazugehörigen Wohn- und Personalräumen sowie zwei Gewerbeeinheiten mit Stellplätzen – in Fürstenfeldbruck und Dachau.

Die aus diesen Verkäufen resultierenden Buchgewinne in der Sedlmayr KGaA von 1,8 Mio. € wurden steuerlich in gleicher Höhe in die Rücklage gemäß § 6b EStG eingestellt.

Durch Zeitablauf erhielten wir mit Wirkung zum 1. Januar 2014 ein bereits erwähntes, im Erbbaurecht vergebene Grundstück zurück, auf dem sich mit einer Wohn-/Nutzfläche von rd. 1.760 m² ein gut vermietetes Wohnhaus mit zwei Gewerbeeinheiten und vier Garagen befindet.

Obwohl die Bereinigung unseres Immobilienbestandes bei den Grundstücksflächen zu einem Rückgang führte, erhöhten sich die zur Vermietung zur Verfügung stehenden Nutzflächen der Sedlmayr-Gruppe infolge des Zugangs des Wohnhauses in München Schwabing und diverser Um- und Ausbaumaßnahmen in den Bestandsobjekten sowie einer Neubaumaßnahme Ende September 2014 auf 300.058 m² (Vj. 298.214 m²).

Unverändert blieben mit 128.748 m² die Brauerei- und Logistikflächen, die zum überwiegenden Teil an die Spaten-Löwenbräu-Gruppe verpachtet sind.

NEUBAU-, AUSBAU- UND UMBAUMAßNAHMEN

Zu den größten baulichen Maßnahmen des zurückliegenden Geschäftsjahres 2013/14 gehörte der Umbau der Gewerbefläche unseres Geschäftshauses in der Sendlinger Straße. Hier wurden nach dem Auszug des Mieters von Januar bis Ende September 2014 die früher bestehenden Verbindungen zu Nachbarhäusern gekappt, die Flächen neu gestaltet, ein Fluchttreppenhaus eingebaut und die Haustechnik komplett erneuert.

In unserem Gaststättenobjekt Michaelgarten an der Feichtstraße erfolgte nach der Neugestaltung des Außenbereichs und dem Neubau einer Biergartenversorgungsstation im Vorjahr zwischen Januar und April 2014 die Erweiterung des Hauptgebäudes im Bereich der Küche und des Gastraumes. Durch die Vergrößerung der Gasträumflächen verfügt das Restaurant jetzt über 220 Sitzplätze und eine doppelt so große Terrasse.

In der Bannwaldseestraße konnte nach dem Abriss des Gastronomieobjektes bis Ende Juli 2014 in elfmonatiger Bauzeit der Neubau von zwei Wohnhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage fertiggestellt werden. Dabei entstanden sechs Wohneinheiten mit einer Wohn-/Nutzfläche von 534 m². Zuvor waren bereits die Aufstockung und der Ausbau des Dachgeschosses in der Paradiesstraße sowie der Umbau der ehemaligen Gaststätte in eine Gewerbeeinheit und der Einbau von zwei Wohnungen in der Fürstenstraße Ende 2013 erfolgreich abgeschlossen worden. Die Ausnutzung

Übersicht Immobilienbestand im Konzern per 30. September 2014

Ort	Immobilien- objekte Anzahl	Gebäude Anzahl	Grundstücks- fläche in m ²	Vermietbare Nutzfläche in m ²	davon Büros/ Ladengeschäfte in m ²
München					
– Zentrum	28	44	31.906	80.980	55.855
– Schwabing	10	10	9.881	31.735	20.039
– Nymphenburg/Neuhausen	15	21	11.716	24.229	1.990
– Laim/Pasing/Aubing	5	9	7.326	12.866	4.321
– Großhadern/Forstenried/ Thalkirchen/Solln	10	17	25.682	11.789	2.881
– Untersendling/Ludwigvorstadt/ Isarvorstadt	26	49	27.964	49.946	9.199
– Au/Haidhausen/Giesing	21	28	16.374	37.624	8.045
– Perlach/Trudering	4	7	13.762	4.131	–
– Bogenhausen/Oberföhring	5	7	8.766	5.041	383
– Freimann/Ludwigsfeld/ Milbertshofen	5	9	22.599	10.982	904
München Land	4	8	13.916	5.124	837
Großraum München	14	14	24.152	8.658	2.605
Sonstiges Bayern	5	8	14.187	5.178	1.279
Betriebsgrundstücke Brauerei	4	11	128.748	–	–
Unbebaute Grundstücke	2	–	10.441	–	–
Land- und Forstwirtschaft	8	–	124.436	–	–
Vergebene Erbbaurechte	13	–	57.125	–	–
Fremdgrundstücke in Erbbau	14	13	25.620	11.775	3.537
Sedlmayr-Gruppe	193	255	574.601	300.058	111.875
Dinkelacker-Gruppe	85	106	90.007	98.883	33.552
Summe	278	361	664.608	398.941	145.427

davon Gastronomie in m ²	davon Sonstiges in m ²	davon Wohnungen in m ²	HGB Buchwert in T€	Nettomieten 2013/14 in T€	Vermietungs- grad in %	Nettomieten 2012/13 in T€
4.115	4.405	16.605	107.439	22.578	100,0	22.943
1.836	1.303	8.557	19.692	3.758	100,0	3.349
2.130	–	20.109	20.459	3.464	100,0	3.404
773	1.768	6.004	11.756	1.557	95,6	1.487
2.093	830	5.985	15.870	1.657	100,0	1.673
3.433	2.409	34.905	51.275	7.122	99,8	6.855
3.289	593	25.697	38.870	5.901	100,0	5.784
1.534	166	2.431	3.325	696	100,0	669
1.349	38	3.271	2.301	907	100,0	889
642	5.400	4.036	10.345	1.173	100,0	1.156
1.693	606	1.988	849	870	100,0	857
3.112	37	2.904	9.972	976	100,0	1.008
2.391	112	1.396	1.989	448	100,0	443
–	–	–	57.638	1.334	–	1.297
–	–	–	456	73	–	72
–	–	–	212	5	–	5
–	–	–	81	–	–	–
7.392	257	589	9.770	1.494	100,0	1.355
35.782	17.924	134.477	362.299	54.013	99,8	53.246
12.746	4.336	48.249	112.075	14.054	97,9	13.829
48.528	22.260	182.726	474.374	68.067	99,3	67.075

einer Baureserve durch den Einbau einer Wohnung in der Landwehrstraße vervollständigte die Fertigstellungen des Geschäftsjahres, in dem damit insgesamt Neubaupläche von rd. 950 m² entstanden sind.

Nach langen Auseinandersetzungen konnte im Berichtsjahr endlich mit dem Abriss der ehemaligen Flaschenfüllerei am Schloßberg in Dachau begonnen werden. Auf dem Gelände wird bis Ende November 2015 ein Wohnkomplex mit 28 Wohnungen und 32 Tiefgaragenstellplätzen mit einer Wohn-/Nutzfläche von rd. 2.300 m² entstehen. In Bau befindlich waren Ende September darüber hinaus die Aus- und Umbaumaßnahmen der Dachgeschosse in der Auerfeldstraße, der Dantestraße und der Blütenburgstraße. Nach Abschluss dieser Baumaßnahmen werden zusätzlich sieben neue Wohnungen entstanden und insgesamt rd. 960 m² Wohn-/Nutzflächen um- bzw. ausgebaut worden sein.

INVESTITIONEN UND INSTANDHALTUNG

Im Zusammenhang mit den Um- und Ausbaumaßnahmen beliefen sich die aktivierungspflichtigen Maßnahmen an Bestandsobjekten in der Sedlmayr-Gruppe einschließlich der Anlagen im Bau im Berichtszeitraum 2013/14 auf insgesamt rd. 12,3 Mio. €.

An Aufwendungen für Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung sowie für Kleinreparaturen summierten sich zusätzlich rd. 6,0 Mio. €. Hiervon entfielen ca. 1,6 Mio. € auf die Modernisierung bzw. Renovierung von Wohnungen. Weitere rd. 0,8 Mio. € wurden für die Neugestaltung von Gewerbeflächen aufgewendet. Damit beliefen sich die Aufwendungen für den Erhalt und die Modernisierung der Bestandsobjekte in der Sedlmayr-Gruppe auf rd. 20 €/m² im Jahr.

GEWERBEFLÄCHEN

Durch den Abschluss der Umbaumaßnahmen ehemaliger Gaststättenobjekte in Büro- oder Lagerflächen erhöhten sich die gewerblich genutzten Mietflächen in der Sedlmayr-Gruppe zum Ende des Berichtsjahres leicht um rd. 220 m² auf 129.799 m² (Vj. 129.579 m²).

Dabei stieg der Anteil der Gewerbeflächen an den gesamten Nutz- und Wohnflächen zulasten der Gastronomieflächen im Geschäftsjahr 2013/14 auf 43,3 %.

Die Einzelhandels- und Ladenflächen erhöhten sich durch die Umbauten in einzelnen Objekten ebenfalls geringfügig auf 48.704 m² (Vj. 48.515 m²), während die Büro- und Praxisflächen in erster Linie durch Umwidmungen auf 63.171 m² (Vj. 63.132 m²) leicht zulegen. Die sonstigen Gewerbeflächen – überwiegend Werkstätten, Lagerräume und Kinos – blieben mit 17.924 m² (Vj. 17.932 m²) nahezu unverändert.

In der Sedlmayr KGaA erhöhten sich die vermietbaren Gewerbeflächen zum Ende des Berichtszeitraums 2013/14 auf 45.323 m² (Vj. 45.264 m²) und lagen damit leicht über dem Vorjahreswert. Dabei entfielen rd. 19.359 m² (Vj. 19.319 m²) auf Büro- und Praxisflächen, die damit weiterhin den größten Flächenanteil im Gewerbebereich der Sedlmayr KGaA hatten.

Im Zusammenhang mit der Neuvermietung der Einzelhandelsfläche in der Sendlinger Straße lagen die Anschluss- und Neuvermietungen von Gewerbeflächen in der Sedlmayr-Gruppe im Berichtszeitraum mit rd. 5.833 m² (Vj. 2.107 m²) deutlich über dem Volumen des Vorjahres. Das Jahresnettomietvolumen für diese Verträge beläuft sich auf rd. T€2.260. Dabei haben vier der neu geschlossenen Gewerbemietverträge ein jährliches Mietvolumen von wenigstens T€100.

Die Anschlussvermietungen der Sedlmayr KGaA erreichten im gleichen Zeitraum ein jährliches Mietvolumen von rd. T€502 (Vj. T€225). Diesem Wert liegt eine vermietbare Nutzfläche von rd. 1.886 m² (Vj. 1.457 m²) zugrunde, wobei eine Vermietung mit einem jährlichen Mietvolumen über T€100 erfolgte.

Mit insgesamt rd. 671 m² (Vj. 1.396 m²) ging der Leerstand bei den Gewerbeflächen im Berichtsjahr 2013/14 deutlich zurück. Dabei handelt es sich um Büro- und Lagerflächen im Westen und Süd-Westen von München. Die Leerstandsquote verminderte sich danach auf rd. 0,5 % (Vj. 1,1 %) und liegt damit unverändert deutlich unter der Kennzahl für Gewerbeflächen in München.

WOHNUNGEN

Durch den Neubau in der Bannwaldseestraße und die weitere Ausnutzung von Baureserven sowie aufgrund des Heimfalls des Erbbaurechts in der Karl-Theodor-Straße erhöhte sich der Bestand an Wohnungen in der Sedlmayr-Gruppe zum Ende des Geschäftsjahres 2013/14 auf 1.928 (Vj. 1.892) Einheiten. Die zur Vermietung zur Verfügung stehenden Wohn- und Nutzflächen nahmen im gleichen Zeitraum auf 134.477 m² (Vj. 132.128 m²) zu.

Mit einem Anteil von 44,8 % erreichten die Wohnflächen den bislang höchsten Wert am Flächenportfolio der Sedlmayr-Gruppe. Der Bereich Wohnen baute damit seinen Vorsprung als stärkste Flächenkategorie weiter aus.

In der Sedlmayr KGaA erhöhte sich der Bestand an Wohnungen zeitgleich auf 1.609 (Vj. 1.573) Einheiten. Dabei summierten sich die Wohn- und Nutzflächen auf 111.596 m² (Vj. 109.438 m²).

Nach dem Tiefstwert im Vorjahr erhöhten sich die Mieterwechsel im Berichtszeitraum auf 273 (Vj. 236). Weitere 27 neue Mieter kamen aufgrund des Heimfalls des Erbbaurechts in der Karl-Theodor-Straße hinzu. Insgesamt wurden damit rd. 19.840 m² mit einem jährlichen Mietvolumen von rd. T€3.239 neu bzw. wiedervermietet.

Die bei den Neu- bzw. Anschlussvermietungen nach Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen erzielten Mieten erhöhten sich im Durchschnitt um +14,6% auf 13,78 €/m² im Monat. Insgesamt nahmen die Mieten über alle Bestandswohnungen – auch durch Indexanpassungen und Anpassungen nach Mietspiegel – im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr auf 11,29 €/m² (Vj. 10,84 €/m²) im Monat zu.

Erneut standen mit Ausnahme von vorübergehenden Leerständen bei Mieterwechseln bzw. bei Wohnungssanierungen und -umbauten in den letzten 12 Monaten keine Wohnungen über einen längeren Zeitraum leer. Zum Ende des Berichtsjahres 2013/14 waren alle vermietbaren Wohnungen vermietet.

GASTSTÄTTEN

Durch den Verkauf der renovierungsbedürftigen und seit Langem leer stehenden Gaststätte in Peißenberg sowie der Veräußerung einer Gaststätte im Teileigentum verminderte sich der Flächenbestand bei den Gastronomieobjekten und Biergärten, die im Rahmen eines Generalpachtvertrages zunächst bis 2024 an die Spaten-Löwenbräu-Gruppe verpachtet sind, auf 35.782 m² (Vj. 36.507 m²).

Mit einem Anteil von 11,9% komplettieren sie das Flächenportfolio der Sedlmayr-Gruppe.

PROJEKTENTWICKLUNGEN IN BERLIN

Mit dem Kauf von drei überwiegend wohnungswirtschaftlich genutzten Häusern für insgesamt rd. 16,3 Mio. € (einschließlich Kaufpreisnebenkosten) im Bezirk Prenzlauer Berg in Berlin erhöhte sich der Bestand unserer – durch die Sedlmayr-Investa Immobilien GmbH verwalteten – Tochtergesellschaft Mars-Immobilien GmbH & Co. KG um insgesamt rd. 7.200 m².

Danach beläuft sich der Immobilienbestand in der Gesellschaft in attraktiven Lagen Berlins jetzt auf insgesamt neun Häuser mit einer Wohn-/Nutzfläche von rd. 22.560 m². Die Objekte werden seit dem Erwerb durch Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierlich aufgewertet. Einschließlich des in einem Haus aktuell erfolgenden Ausbaus des Dachgeschosses beliefen sich die Investitionen für Instandhaltung und Modernisierung im Berichtszeitraum auf rd. 1,6 Mio. €. Bei im gleichen Zeitraum insgesamt 41 Vermietungen konnten aufgrund der durchgeführten Maßnahmen Mieterhöhungen von +21,3% auf durchschnittlich 9,85 €/m² im Monat erzielt werden.

Durch den Ankauf zweier weiterer Häuser in Berlin Friedrichshain für insgesamt rd. 5,1 Mio. € (einschließlich Kaufpreisnebenkosten) erhöhte sich zu Beginn des Kalenderjahres 2014 der zur Aufteilung geeignete Bestand der Sedlmayr-Investa Immobilien GmbH um zwei Objekte.

Damit hält die Gesellschaft jetzt vier überwiegend wohnungswirtschaftlich genutzte Häuser mit einer Wohn-/Nutzfläche von insgesamt rd. 5.931 m² sowie zwei aktuell gewerblich vermietete Flächen in Berlin-Lankwitz und in Berlin-Neukölln.

Für die beiden Gewerbeobjekte laufen aktuell die Maßnahmen zur Schaffung von Baurecht für den Wohnungsbau. Nach erfolgter Umwidmung sollen die Grundstücke bei Ende der jeweiligen Mietverträge Bauträgern zum Kauf angeboten werden.

Bei den heute bereits wohnungswirtschaftlich genutzten Häusern laufen Bauanträge bzw. liegen Genehmigungen zur Anbringung von Aufzügen und zur Durchführung weiterer Aufwertungsmaßnahmen vor.

PROJEKTENTWICKLUNGEN MÜNCHEN

Nach dem Verkauf des Objekts in der Hörselbergstraße in München an einen Bauträger läuft zum Ende des Geschäftsjahres die planmäßige Freimachung des Bürohauses, das zum 1. Dezember 2014 an den Käufer übergeben wird.

Das Projektergebnis wird über unsere Tochtergesellschaft Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH im Geschäftsjahr 2014/15 vereinnahmt.

Das im Zusammenhang mit der Trennung vom Brauereigeschäft in München Langwied zunächst für AB-InBev entwickelte Brauereigelände, das im Dezember 2011 dann von der Schörghuber-Gruppe erworben wurde, wird infolge der Stundung des Kaufpreises bis Ende Dezember 2014 ebenfalls erst im Geschäftsjahr 2014/15 final abgewickelt.

Nach Vereinnahmung des mit 3,5% verzinsten Kaufpreises von 31,5 Mio. € wird sich das Projektergebnis vor Steuern auf rd. 4,7 Mio. € erhöhen.

DINKELACKER-GRUPPE

Die Immobilien der Dinkelacker-Gruppe befinden sich nahezu ausschließlich in Stuttgart und dessen Umland. Dabei werden die Aktivitäten auch für die Tochtergesellschaften der Dinkelacker-Gruppe zentral von der Dinkelacker AG übernommen. Neben der kaufmännischen und technischen Betreuung und Bewirtschaftung der Bestandsobjekte war die Geschäftstätigkeit der Dinkelacker-Gruppe im Geschäftsjahr 2013/14 vor allem von umfangreichen Investitionen in den Bestand bestimmt.

So wurde zum Ende des Berichtszeitraums der Neubau in der Tübingerstraße / Ecke Cottastraße fertiggestellt. Alle 22 neu entstandenen Wohneinheiten und die Ladeneinheit konnten bis Ende September erfolgreich vermietet werden. In der Wannestraße erfolgte zu Beginn des Kalenderjahres 2014 der Umbau eines Bestandsobjekts, das seit Jahrzehnten als Büro genutzt worden war. Nach Abschluss der Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen entstanden auf ca. 550 m² nach

dem Einbau eines Aufzugs, der Erneuerung der Fenster sowie der Heizung und des Daches fünf moderne Wohnungen im Neubaustandard, die mittlerweile alle gut vermietet werden konnten.

Mit der Fertigstellung der Dachgeschossausbauten in der Schwabstraße und der Kolbstraße kamen im Laufe des Berichtsjahres 2013/14 zudem drei weitere Wohnungen in bevorzugten Stuttgarter Wohnlagen hinzu.

Der Zukauf eines reinen Wohngebäudes mit 10 Wohnungen und einer Ausbaureserve im Dachgeschoss in der unteren Libanonstraße Anfang August für rd. 1,33 Mio. € und einer anfänglichen Rendite von rd. 5,6% vervollständigte die Zugänge an Wohnraum im Berichtszeitraum.

Insgesamt erhöhte sich der Bestand an Wohnungen einschließlich der Umnutzung einer vormals gewerblich genutzten Einheit bis zum Ende des Geschäftsjahres um 41 Wohnungen mit einer Wohn-/Nutzfläche von insgesamt rd. 2.872 m². Demgegenüber entfielen umnutzungsbedingt 754 m² Büroflächen. Einschließlich einer neu entstandenen Ladeneinheit mit rd. 132 m² Nutzfläche erhöhten sich die vermietbaren Flächen in der Dinkelacker-Gruppe bis Ende September noch um 2.250 m².

Während aufgrund der guten Nachfrage nach Wohnraum erneut keine Wohnungen zum Ende des Berichtsjahres 2013/14 leer standen, gelang es nicht, zwei Ladenflächen in Heilbronn und Denkendorf neu zu vermieten. Zusammen mit einer zur Büronutzung geeigneten Gartengeschossfläche in Leinfelden-Echterdingen lag die Leerstandsquote Ende September 2014 nahezu unverändert zum Vorjahr bei rd. 2,1%.

Durch die Modernisierungen im Bestand konnten im Berichtsjahr bei 96 Mieterwechseln die Mieten auf durchschnittlich 11,86 €/m² marktkonform angehoben werden. Bei den Neubaugewohnungen lagen die Erstvermietungsrenten im Mittel bei 13,45 €/m² im Monat.

Zum Ende des Berichtsjahres beinahe abgeschlossen war die Sanierung des Daches und der Jugendstilfassade sowie der Austausch der Fenster in der oberen Libanonstraße, in der zeitgleich auch der Ausbau des Dachgeschosses erfolgte.

Begonnen wurde zudem mit den vorbereitenden Maßnahmen im Bereich der Haustechnik des Gebäudes in der Rotebühlstraße, in dem bis zum Herbst 2015 vier neue Wohnungen im Dachgeschoss entstehen sollen.

Bei den Gesellschaften, an denen die Dinkelacker AG mit jeweils rund einem Drittel beteiligt ist, änderte sich im Geschäftsjahr 2013/14 wenig.

Dabei leistete die Cäcilienpark am Neckar GbR, Heilbronn, im Berichtszeitraum nur noch einen geringen Ergebnisbeitrag, nachdem bereits in den Vorjahren alle Wohneinheiten verkauft worden waren. Im Bestand der Gesellschaft befindet sich noch eine Gewerbeeinheit, die vom Betreuungsträger für die Umsetzung des Betreuungskonzeptes genutzt wird.

Demgegenüber verbesserte sich das Ergebnis der Wilhelmsbau AG, Stuttgart, leicht um rd. +5,3% auf anteilig rd. T€ 402.

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

KONZERN

Die Bilanzstruktur im Konzern veränderte sich trotz eines Anstiegs der Bilanzsumme um 23,2 Mio. € auf 658,9 Mio. € im Geschäftsjahr 2013/14 insgesamt nur geringfügig. Im Einzelnen ergab sich folgende Verteilung:

Sedlmayr-Konzern		
	30.9.2014 %	Vorjahr %
Vermögensstruktur		
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	87,1	86,7
Finanzanlagen	2,3	1,8
Umlaufvermögen	10,5	11,4
Rechnungsabgrenzung	0,1	0,1
Bilanzsumme	100,0	100,0
	%	%
Kapitalstruktur		
Eigenkapital	33,1	33,8
Rückstellungen	7,0	7,6
Verbindlichkeiten	53,3	51,7
Rechnungsabgrenzung	0,4	0,4
Passive latente Steuern	6,2	6,5
Bilanzsumme	100,0	100,0

Durch den Erwerb weiterer Immobilien in Berlin und Stuttgart sowie aufgrund von aktivierungspflichtigen Investitionen in Bestandsobjekte der Konzerngesellschaften erhöhte sich das Sachanlagevermögen im Konzern um 22,4 Mio. € auf 573,3 Mio. €. Dabei standen den Zugängen von 36,5 Mio. € Abschreibungen bei den Sachanlagen – saldiert um geringe Zuschreibungen – in Höhe von 13,4 Mio. € gegenüber. An Abgängen waren Buchwerte von 0,7 Mio. € zu berücksichtigen.

Die Finanzanlagen im Konzern erhöhten sich insgesamt um 3,7 Mio. € auf 15,1 Mio. €. Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen der Erwerb weiterer Anteile an einer Grundstücksgesellschaft in München für 6,5 Mio. € für eine weitere Projektentwicklung sowie die planmäßige Tilgung der sonstigen Ausleihungen um 2,8 Mio. €.

Das Umlaufvermögen im Konzern verminderte sich Ende September 2014 um 3,1 Mio. € auf 69,5 Mio. €. Dabei erhöhten sich die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in erster Linie im Zusammenhang mit der gestundeten Kaufpreisforderung für die Grundstücke in Langwied um 1,9 Mio. € auf 35,3 Mio. €, während sich die Guthaben bei Kreditinstituten infolge der teilweisen Konzernfinanzierung aus Eigenmitteln um 5,4 Mio. € auf 4,7 Mio. € verringerten.

Das Eigenkapital im Konzern stieg um 3,4 Mio. € auf 218,3 Mio. €. Die Eigenkapitalquote im Konzern ging einschließlich der Anteile anderer Gesellschafter aufgrund des erhöhten Gesamtkapitals leicht auf 33,1 % (Vj. 33,8 %) zurück.

Durch einen Rückgang der sonstigen Rückstellungen und der Steuerrückstellungen verringerten sich die Rückstellungen im Konzern insgesamt um 2,0 Mio. € auf 46,2 Mio. €.

Die Verbindlichkeiten im Konzern lagen Ende September mit insgesamt 350,9 Mio. € um 22,5 Mio. € über dem Vorjahreswert. Dabei verminderten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern durch Tilgung um 6,3 Mio. € auf zusammen 302,7 Mio. €. Die sonstigen Verbindlichkeiten reduzierten sich überwiegend aufgrund der Zahlungen für die bereits im Vorjahr übernommenen Geschäftsanteile an der bereits erwähnten Grundstücksgesellschaft. Ursächlich für den Ausweis über erhaltene Anzahlungen ist die vertragsmäßige Vereinnahmung des Kaufpreises für die Projektentwicklung in der Hörselbergstraße.

Der Ausweis der passiven latenten Steuern in Höhe von 40,8 Mio. € (Vj. 41,4 Mio. €) ergibt sich aus den unterschiedlichen Wertansätzen in der Handels- und der Steuerbilanz, die sich künftig bei Angleichung der Wertansätze steuerentlastend abbauen werden. Der Bilanzposten wurde mit aktiven latenten Steuern saldiert dargestellt, die im Wesentlichen aus Differenzen bilanzieller Wertansätze für Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen, für sonstige Rückstellungen sowie aus latenten Steueransprüchen auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge resultieren.

Durch den Erwerb bzw. Zugang weiterer Immobilien sowie aufgrund von Mietsteigerungen durch Um- und Ausbauten bzw. durch Indexanpassungen und Mieterwechsel erhöhten sich die Umsatzerlöse im Konzern um T€ 2.750 bzw. +3,2 % auf T€ 87.674 (Vj. T€ 84.924).

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Trotz eines Rückgangs der sonstigen betrieblichen Erträge um T€ 3.392 blieb das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im Konzern durch einen insgesamt unterproportionalen Anstieg der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Aufwendungen mit T€ 34.898 (Vj. T€ 35.448) auf Vorjahresniveau.

Nach Abzug der außerordentlichen Aufwendungen, die unverändert aus der fortgeführten Anpassung der Pensionsrückstellung im Zusammenhang mit den geänderten Bewertungsvorschriften nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz resultieren, sowie des Gewinnanteils der persönlich haftenden Gesellschafterin verbesserte sich das Ergebnis nach Steuern im Konzern leicht um T€ 325 auf T€ 25.789.

SEDLMAYR KGAA

Die Bilanzstruktur der Sedlmayr KGaA veränderte sich im Geschäftsjahr 2013/14 insgesamt nur wenig. Im Einzelnen ergab sich folgende Verteilung:

	Sedlmayr KGaA	
	30.9.2014	Vorjahr
	%	%
Vermögensstruktur		
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	21,1	19,2
Finanzanlagen	71,4	72,9
Umlaufvermögen	7,4	7,8
Rechnungsabgrenzung	0,1	0,1
Bilanzsumme	100,0	100,0
	%	%
Kapitalstruktur		
Eigenkapital*	51,7	51,1
Rückstellungen*	14,1	14,0
Verbindlichkeiten	32,2	33,0
Rechnungsabgrenzung	0,1	0,1
Passive latente Steuern	1,9	1,8
Bilanzsumme	100,0	100,0

*) einschl. 50 % Sonderposten mit Rücklageanteil

Die Bilanzsumme der Sedlmayr KGaA erhöhte sich zum Bilanzstichtag um 4,3 Mio. € auf 335,3 Mio. €. Durch einen leichten Rückgang der Verbindlichkeiten stieg die Eigenkapitalquote der Gesellschaft unter Berücksichtigung von 50 % des Sonderpostens mit Rücklageanteil leicht auf 51,7 % (Vj. 51,1 %).

Bedingt durch Investitionen in den Bestand der Gesellschaft summierten sich die Aktivierungen im Sachanlagevermögen einschließlich der im Bau befindlichen Objekte Ende September 2014 auf 10,1 Mio. €. Diesen standen planmäßige Abschreibungen von 2,2 Mio. € gegenüber. Durch den Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Teileigentumseinheiten verminderten sich die Buchwerte zur gleichen Zeit um rd. 0,7 Mio. €.

Die Finanzanlagen der Sedlmayr KGaA verminderten sich um 1,8 Mio. € auf 239,5 Mio. €. Ursächlich hierfür war die planmäßige Tilgung sonstiger Ausleihungen. Durch Optionsausübung ging ein Geschäftsanteil der „Maxhof-Centrum“ Grundbesitz GmbH & Co. oHG („Maxhof-Centrum“ oHG) in Höhe von einem Prozent an die Sedlmayr KGaA über. Damit hält die Sedlmayr KGaA jetzt alle Anteile an der Gesellschaft. Die hierdurch ausgelöste Umgliederung des Beteiligungsansatzes an der „Maxhof-Centrum“ oHG führte zu einem Anstieg der Anteile an verbundenen Unternehmen, dem ein entsprechender Abgang bei den Beteiligungen gegenübersteht.

Das Umlaufvermögen verminderte sich insgesamt geringfügig um rd. 1,0 Mio. € auf 24,8 Mio. €. Maßgeblich hierfür war vor allem ein Rückgang an Steuerforderungen sowie ein weiteres Abschmelzen des Körperschaftsteuerminderungsguthabens gemäß § 37 KStG im Bereich der sonstigen Vermögensgegenstände. Demgegenüber erhöhte sich das Guthaben bei Kreditinstituten um rd. 0,9 Mio. €, während sich die Forderungen insgesamt um den gleichen Betrag verminderten.

Die Rückstellungen stiegen zum Geschäftsjahresende um 1,2 Mio. € auf 25,2 Mio. €. Dabei blieben die Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen durch einen Rückgang des versicherungsmathematischen Zinssatzes auf 4,66 % (Vj. 4,91 %), der dem Verbrauch der Rückstellung gegenübersteht, mit 14,4 Mio. € nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr. Die Steuer-rückstellungen nahmen im Gegensatz dazu auf 2,1 Mio. € zu. Die sonstigen Rückstellungen erhöhten sich überwiegend im Zusammenhang mit dem gestiegenen Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin um 0,3 Mio. € auf 8,7 Mio. €.

Die Verbindlichkeiten verminderten sich Ende September 2014 insgesamt um 1,3 Mio. € auf 107,9 Mio. €. Dabei stiegen die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen durch die Umgliederung von Verbindlichkeiten in Höhe von 12,7 Mio. € gegenüber der „Maxhof-Centrum“ oHG, die vormals unter den Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen ausgewiesen waren. Zum anderen erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

um 16,6 Mio. €, nachdem sie im Vorjahr durch eine vorübergehende Mittelbereitstellung kurzzeitig vermindert waren. Im Gegenzug reduzierten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten der Sedlmayr KGaA um 18,0 Mio. €.

Die latenten Steuern stiegen zum Geschäftsjahresende auf 6,3 Mio. € (Vj. 6,1 Mio. €). Sie resultieren aus unterschiedlichen Wertansätzen in der Handels- und der Steuerbilanz und werden sich künftig bei Angleichung der Wertansätze in beiden Rechenwerken steuerentlastend abbauen.

Die Umsatzerlöse der Sedlmayr KGaA erhöhten sich im Zusammenhang mit dem Rückfall eines Erbbaurechtes durch Zeitablauf und der positiven Auswirkungen der Überhänge aus den im Laufe des Vorjahres fertiggestellten Dachgeschossausbauten und Umbauten sowie aufgrund von Indexanpassungen und Mieterwechseln um T€1.755 bzw. +4,8 % auf T€37.955.

Durch einen unterproportionalen Anstieg der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sowie der übrigen Aufwandsposten und einem leicht verbesserten Ergebnis aus Zinserträgen und Zinsaufwendungen nahm das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im Berichtszeitraum 2013/14 deutlich um T€2.177 oder +7,2 % auf T€32.362 zu.

Nach Verrechnung mit dem Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin in Höhe von T€3.202 (Vj. T€2.943) sowie verminderter gewinnabhängiger und sonstiger Steuern erhöhte sich der Jahresüberschuss der Sedlmayr KGaA im Berichtsjahr um T€2.246 bzw. +10 % auf T€24.782. Dabei waren im Geschäftsjahr bei den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag latente Steuern von T€222 (Vj. T€818) zu berücksichtigen.

Einschließlich des Gewinnvortrags des Vorjahres in Höhe von T€291 (Vj. T€215) stieg der Bilanzgewinn der Sedlmayr KGaA nach einer Dotierung der Gewinnrücklage von T€3.000 (Vj. T€2.000) auf T€22.073 (Vj. T€20.751).

KAPITALFLUSSRECHNUNG

Bei einer unverändert stabilen und soliden Finanzlage der Sedlmayr KGaA erhöhte sich der Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit im Wesentlichen durch die Ergebnisverbesserung auf 29,0 Mio. € (Vj. 25,4 Mio. €). Den Zahlungsmittelzuflüssen von 29,0 Mio. € standen Zahlungsmittelabflüsse aus Investitionstätigkeit von insgesamt 5,8 Mio. € sowie aus der Finanzierungstätigkeit von 22,3 Mio. € gegenüber. Der Finanzmittelfonds erhöhte sich dadurch ohne die Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel um 0,9 Mio. € auf 3,1 Mio. €.

Im Konzern verminderte sich der Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit auf 33,1 Mio. € (Vj. 38,8 Mio. €). Diesem standen durch den Kauf von Immobilien in Stuttgart und Berlin sowie

aufgrund weiterer aktivierungspflichtiger Maßnahmen Zahlungsmittelabflüsse von 43,3 Mio. € gegenüber, die durch Einzahlungen aus der Investitionstätigkeit von 6,0 Mio. € teilweise ausgeglichen wurden. Nach Abzug des leicht negativen Cash-Flows aus der Finanzierungstätigkeit verminderte sich der Finanzmittelbestand im Konzern um 5,4 Mio. €.

Die im Konzern von verschiedenen Kreditinstituten zur Verfügung gestellten Kreditlinien in Höhe von 17,5 Mio. € waren zum 30.9.2014 frei.

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

Der operative Geschäftsverlauf in der Sedlmayr KGaA und im Konzern entwickelte sich im vergangenen Berichtsjahr 2013/14 durch die Objektzugänge und die Aufwertungen im Bestand erneut positiv. Die Eigenkapitalquote lag mit gut 33 % und auf Basis der im Anlagevermögen zu fortgeführten Anschaffungswerten bewerteten Immobilien im Branchenvergleich unverändert auf einem sehr hohen Niveau. Darüber hinaus verfügt der Konzern über ausreichend Liquidität und weist eine ausgewogene Finanzierungsstruktur auf.

Details zu Zielsetzungen können dem Prognosebericht entnommen werden.

FINANZIELLE UND NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

MITARBEITER DER SEDLMAYR-GRUPPE

Die Kombination aus Kompetenz, individuellen Fähigkeiten und Engagement sowie die Form des Umgangs miteinander und gegenüber unseren Mietern und Geschäftspartnern sind die wesentlichen Faktoren unseres nachhaltigen Erfolgs.

Die Förderung der individuellen Möglichkeiten sowie eine faire und leistungsgerechte Vergütung unterstützen die von uns angestrebte langfristige Zusammenarbeit mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. In der so seit Jahren vorhandenen Mitarbeiterstabilität und Mitarbeitertreue sehen wir vor dem Hintergrund eines zunehmenden Wettbewerbs um qualifizierte und motivierte Mitarbeiter einen wichtigen Baustein unseres Erfolgs.

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Zur Aufrechterhaltung und weiteren Verbesserung des erreichten Maßes an Professionalität werden die arbeitstechnischen Instrumente fortlaufend auf ihre Funktionalität hin überprüft und mit gezielten und bedarfsgerechten Schulungen und Weiterbildungsmaßnahmen unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern vermittelt.

Damit versuchen wir bereits heute den Herausforderungen zu begegnen, die in den nächsten Jahren durch technische Entwicklungen und geänderte Wertvorstellungen die Arbeitsabläufe in der Gruppe erkennbar verändern werden.

Zur frühzeitigen Heranführung an den Ausbildungsberuf des Immobilienkaufmanns bzw. der Immobilienkauffrau konnten im Geschäftsjahr 2013/14 erneut eine Reihe junger Menschen im Rahmen eines Praktikums erste Einblicke in das Berufsbild gewinnen.

Als Ausbildungsbetrieb sorgen wir darüber hinaus für einen fachkundigen Nachwuchs in unserer Branche und werden damit auch unserer gesellschaftlichen Verantwortung gerecht.

Zur Förderung des branchenspezifischen Nachwuchses für übergeordnete Aufgabenbereiche haben wir uns im Berichtsjahr zudem dazu entschlossen, als Partner der dualen Hochschule Baden-Württemberg die Praxisphasen einer Studierenden mit adäquaten Aufgabenstellungen zu begleiten.

Zum Geschäftsjahresende 2013/14 waren in der Sedlmayr KGaA insgesamt 44 (Vj. 45) Arbeitnehmer, davon eine Auszubildende, beschäftigt. Zum gleichen Zeitpunkt waren unverändert sieben hauptberufliche Hausmeister für die Sedlmayr KGaA tätig.

NACHTRAGSBERICHT

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

RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

Die Sedlmayr KGaA und ihre Tochtergesellschaften (Sedlmayr-Gruppe) prüfen kontinuierlich Möglichkeiten der Weiterentwicklung in verschiedenen Bereichen des Unternehmens und des Konzerns, um dadurch das profitable Wachstum des Konzerns weiter zu ermöglichen. Mit sich ergebenden Chancen sind zwangsläufig unternehmerische Risiken verbunden, deren Bewertung und Einschätzung den richtigen Einsatz vorhandener Kenntnisse voraussetzt. Zur Sicherstellung eines verantwortungsvollen Umgangs mit potenziellen Risiken wurde bereits vor Jahren ein Risiko- und Chancenmanagementsystem eingeführt.

ERLÄUTERUNG DES RISIKO- UND CHANCENMANAGEMENTSYSTEMS

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

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

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

AUSGEWÄHLTE EINZELRISIKEN

Mietausfall / Leerstand

Bei Immobilienunternehmen beeinflussen Mietausfall und Leerstand naturgemäß am stärksten die langfristige Wertentwicklung einer Immobilie. Im Bereich Wohnen gab es dabei in den zurückliegenden zwei Jahrzehnten in München in zeitversetzter Abhängigkeit zur Konjunkturerwicklung einen Zyklus von Mietspitzen und -tälern. Die beiden letzten Höhepunkte lagen in den Jahren 1992 und 2002. Weitgehend unabhängig von der Preisentwicklung setzte sich das seit der Jahrtausendwende ununterbrochene Bevölkerungswachstum im Jahr 2013 weiter fort. Mit rd. 1,465 Millionen Einwohnern lebten zum Jahresende rd. +1,8% mehr Menschen in München als im Vorjahr.

Nach den deutlich erhöhten Fertigstellungen von Wohnungen in den letzten drei Jahren sollte es angesichts rückläufiger Baugenehmigungen in den kommenden Jahren zu keiner spürbaren Entlastung auf dem Mietwohnungsmarkt in der bayerischen Landeshauptstadt kommen. Damit beschränkt sich das potenzielle Mietausfall- und Leerstandsrisiko weiterhin in erster Linie auf gewerblich genutzte Objekte. Allerdings entwickelte sich auch in diesem Segment der Leerstand im Berichtszeitraum aufgrund einer verringerten Fertigstellung neuer Objekte weiter rückläufig. Obwohl dabei die Mieten innerhalb des Stadtgebietes in jedem Teilmarkt leicht zulegen konnten bzw. zumindest stabil blieben, öffnete sich die Mietpreisschere zwischen dem Stadtgebiet und dem Umland bis Ende September 2014 auf 7,40 €/m² nach knapp 6,00 €/m² im Vorjahr.

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

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

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

Finanzwirtschaftliche Risiken

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

Dem potenziellen Liquiditätsrisiko begegnen wir durch eine jährliche Liquiditätsplanung, die fortlaufend überprüft und im Bedarfsfall angepasst wird. Zudem werden dem Geschäftsumfang entsprechend ausreichend freie Banklinien für kurzfristig zu finanzierende Maßnahmen vorgehalten. Dem latent vorhandenen Zinsrisiko begegnen wir vorausschauend durch den Abschluss angemessener und in der Regel langfristiger Zinsfestschreibungen. Die gewichtete durchschnittliche Kreditlaufzeit für unsere langfristig im Bestand gehaltenen Immobilien betrug zum Stichtag Ende September 2014 rd. fünf Jahre.

Rechtliche/Politische Risiken

Nach den Mietrechtsänderungen im Vorjahr konkretisierten sich zum Ende des Geschäftsjahres 2013/14 die Maßnahmen der Mietpreisbremse, die in angespannten Mietwohnungsmärkten im Laufe des Frühjahrs 2015 umgesetzt werden sollen.

Mit dem verabschiedeten Maßnahmenpaket soll der bereits solide Mieterschutz in Deutschland weiter verbessert werden. Im Kern geht es um eine Kappung der Mieterhöhung bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen auf +10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Zusätzlich soll das sogenannte Bestellerprinzip eingeführt werden, wonach der Makler von demjenigen zu bezahlen ist, der den Suchauftrag für eine Wohnung schriftlich erteilt hat.

Obwohl es im Zusammenhang mit der bevorstehenden Einführung der Mietpreisbremse noch jede Menge Fragen zu klären geben wird, könnten die vorgesehenen Änderungen in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres 2014/15 zu einer Einschränkung bei der Entwicklung der Wohnungsmieten führen. Inwieweit die vom Gesetzgeber erwartete positive Auswirkung auf den Mietwohnungsmarkt in angespannten Märkten eintreten wird, erscheint mehr als fraglich. Mit zurückgehenden Wohnungsmieten durch die gesetzlichen Änderungen ist indes nicht zu rechnen.

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

Dies gilt gleichfalls für Rechtsstreitigkeiten, die ausstehende Forderungen betreffen.

Projektentwicklungsrisiken

Der Bereich Projektentwicklung der Sedlmayr-Gruppe wird seit dem Jahr 2006 im Wesentlichen durch die Beteiligungsgesellschaft Sedlmayr-Investa Immobilien GmbH in Partnerschaft mit der Investa Projektentwicklungs- und Verwaltungs GmbH ausgeübt und gesteuert. Dabei werden in Übereinstimmung mit unserer Zielsetzung Projektentwicklungen im wohnungswirtschaftlichen Bereich realisiert.

Potenzielle Risiken sind im Wesentlichen Planungs- und Terminrisiken sowie rentabilitätsbeeinflussende Fehleinschätzungen von Marktgegebenheiten. Zu einer weitestgehenden Gewährleistung der Wirtschaftlichkeit der Projekte werden daher im Vorfeld umfangreiche Marktbeobachtungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen vorgenommen.

Umweltrisiken

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

Versicherungen

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

IT-Risiken

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

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

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

Personalrisiken

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

Steuerliche Risiken

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

Zusammenfassung

Im Geschäftsjahr 2013/14 und aktuell sind keine Risiken bekannt, die sich in ihrer Ausprägung bestandsgefährdend oder entwicklungsbeeinträchtigend auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns auswirken.

CHANCENBERICHT

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

Zusätzliche Chancen für ein organisches Wachstum ergeben sich darüber hinaus durch gezielte Modernisierungen im Bestand bzw. durch das Ausnutzen von Ausbaureserven.

Durch das hohe Maß an lokaler Marktkenntnis sehen wir uns zudem gut aufgestellt, um von der aktuellen Marktconstellation zu profitieren und weiterhin zu wachsen.

PROGNOSEBERICHT

In der abgelaufenen Berichtsperiode konnten die gesteckten Ziele erreicht und teilweise sogar übererfüllt werden.

Ausblick

Nach dem starken Auftakt zu Beginn des Jahres 2014 ist die deutsche Wirtschaft auf einen flacheren Expansionskurs eingeschwenkt, den sie vermutlich auch bis zum Ende des Winterhalbjahres 2014/15 nicht verlassen wird. Dennoch befindet sich die inländische Wirtschaft aufgrund eines geringen Verschuldungsgrads sowie einer ausgewogenen Preis-Kosten-Relation und einer attraktiven Produktpalette in einer komfortablen Ausgangsposition, um bei einer wirtschaftlichen Erholung in den wichtigen Abnehmerländern wieder stärker zu wachsen.

Abseits dieser makroökonomischen Faktoren bleibt der Immobilienmarkt vor allem im Bereich der Wohnimmobilien in München und Stuttgart aufgrund der für Vermieter grundsätzlich günstigen Nachfragekonstellation weiter sehr positiv.

Aufseiten des Immobilienhandels heizen die äußerst günstigen Finanzierungsbedingungen mit Zinssätzen von 1,85 % für eine Zehnjahresfinanzierung die Nachfrage nach Immobilien weiter an. Unterstützt wird die Investitionsneigung auch von der scheinbaren Ruhe an den Märkten und der Erwartung, dass die langfristigen Realzinsen noch lange Zeit nahe der Null-Prozent-Marke liegen werden und der aktuelle Nachfrageüberhang vor allem nach Wohnimmobilien in Deutschland noch über mehrere Jahre anhalten wird.

Auf Grundlage der durchweg positiven Erwartungen für den Immobilienmarkt und der generellen wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland gehen wir angesichts der Qualität, der Lage und der diversifizierten Ausrichtung unserer Portfolios in München und Stuttgart im kommenden Berichtsjahr 2014/15 von einer Umsatz- und Ergebnisentwicklung aus, mit der ein Anstieg des dividendenrelevanten Ergebnisses möglich sein sollte.

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

Die Umsatzerlöse der Bestandsimmobilien sollten im Zusammenhang mit der Fertigstellung von Umbauten, den Überhängen aus Dachgeschossausbauten des Vorjahres sowie aufgrund von Mietanpassungen durch Index und Mietspiegel bzw. nach umfangreicher Modernisierung der Wohnungen im Geschäftsjahr 2014/15 um mindestens +2 % wachsen.

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Ausgehend von der Vermietungsquote von 99,8 % zum Ende der Berichtsperiode 2013/14 ist eine weitere Verbesserung der Kennzahl kaum zu erreichen. Für das Berichtsjahr 2014/15 wird daher das Halten der Kennzahl angestrebt.

Die nachhaltig angelegte langfristige Bewirtschaftung unserer Bestandsimmobilien bedingt neben den laufenden Aufwendungen für Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung ebenfalls entsprechende Investitionen zur Hebung von Baureserven.

Deshalb werden sich auch im Geschäftsjahr 2014/15 und in den Folgejahren die Aufwendungen für den Erhalt und die Modernisierung der Bestandsobjekte im Bereich zwischen 20 €/m² und 22 €/m² im Jahr bewegen. Zusätzlich sind im Berichtsjahr 2014/15 aktivierungspflichtige Investitionen von rd. 12 Mio. € geplant.

Die vorgesehenen umfangreichen Investitionen in Bestandsmaßnahmen sollen dabei weitestgehend aus dem Cash-Flow bedient werden. Ein sichtbarer Anstieg der Verschuldung durch Bestandsimmobilien kann insofern ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sind im Geschäftsjahr 2014/15 über dem Vorjahresniveau liegende positive Ergebnisbeiträge aus dem Bereich der Projektentwicklungen zu erwarten. Nicht abgeschätzt werden können Sondereffekte bzw. negative Einflüsse durch politisch motivierte Eingriffe.

Angesichts der vorhandenen Kenntnislage wird allerdings eine Geschäftsentwicklung im Berichtsjahr 2014/15 erwartet, die einen weiteren Anstieg des um Sondereffekte bereinigten Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der Sedlmayr KGaA und des Konzerns um wenigstens +2 % und damit auch eine Erhöhung der Dividende grundsätzlich ermöglichen sollte.

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

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

Das Gesamtkapital der Sedlmayr KGaA beläuft sich zum 30. September 2014 unverändert zum Vorjahr auf € 19.091.618 und setzt sich wie folgt zusammen:

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

Je Aktie gewährt eine Stimme.

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

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

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

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

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Die Kapitalverhältnisse der Kommanditaktionäre zum 30. September 2014 stellen sich nach Kenntnis der Gesellschaft wie nachfolgend aufgeführt dar:

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

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

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

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

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

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

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

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

Das als Bestandteil des Risikomanagementsystems für die Prozesse der Rechnungslegung implementierte interne Kontrollsystem im Konzern verfolgt das Ziel, eine 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 von deren Prüfungstätigkeit untersucht. Auf neue Risiken bzw. auf Hinweise, die auf mögliche Kontrollschwächen schließen lassen, wird zeitnah durch die Anpassung der Prozesse reagiert.

ANGABEN GEMÄSS § 289A HGB

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

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

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

Es liegt somit eine Mischform von Aktiengesellschaft und Kommanditgesellschaft mit Schwerpunkt im Aktienrecht vor. Prägende Unterschiede zur Aktiengesellschaft sind das Vorhandensein von persönlich haftenden Gesellschaftern, das Fehlen eines Vorstandes und die Einschränkung der Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates. Auch hinsichtlich der Hauptversammlung ergeben sich Besonderheiten. So bedürfen zahlreiche Beschlüsse der Hauptversammlung der Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafter (§ 285 Abs. 2 AktG), wie z.B. Satzungsänderungen und sonstige Grundlagenbeschlüsse. Auch die Feststellung des Jahresabschlusses bedarf gemäß § 286 Abs. 1 AktG der Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafter.

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

Freiwillige Erklärung gem. § 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 bekannt gemachten Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 24. Juni 2014 und 13. Mai 2013 im Geschäftsjahr 2013/14 und im laufenden Geschäftsjahr 2014/15 nicht zur Anwendung kommen und ihnen auch weiterhin nicht entsprochen wird.

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

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

Zur Unternehmensführung ist generell festzuhalten, dass es sich bei der Sedlmayr KGaA um ein Familienunternehmen handelt, das unter der bestimmenden Inhaberschaft einer Familie mit 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 (Geschäftsleitung) vertreten. Die Herren Thomas Wagner (Sprecher), Wolfram Löfflad und Martin Schumacher führen die Geschäfte nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung sowie der für sie bestehenden Geschäftsordnung in gemeinsamer Verantwortung. Die Geschäftsleitung ist zuständig für die Aufstellung des Jahresabschlusses der 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 von deren Rechtsverhältnissen zur Gesellschaft zuständig. Er besitzt zudem nicht die Befugnis, eine Geschäftsordnung für die Geschäftsleitung oder einen Katalog zustimmungspflichtiger Geschäfte zu erlassen. Diese Kompetenzen liegen im Verantwortungsbereich des Beirates der Sedlmayr Treuhandgesellschaft mbH, der diese teilweise an den Vorsitzenden des Aufsichtsrates der Sedlmayr KGaA übertragen hat.

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

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

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

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

Beirat

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

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

KONZERNBILANZ

KONZERNBILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2014

AKTIVA

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
A. Anlagevermögen				
I. <i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>				
Entgeltlich erworbene Sonstige Rechte	(1)		294.534	37
II. <i>Sachanlagen</i>				
	(1)			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		569.094.070		543.424
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		207.144		216
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		3.950.634		7.193
			573.251.848	550.833
III. <i>Finanzanlagen</i>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		25.564		42
2. Beteiligungen		8.660.297		2.142
3. Anteile an assoziierten Unternehmen	(3)	2.326.154		2.369
4. Wertpapiere des Anlagevermögens		11.635		12
5. Sonstige Ausleihungen	(2)	4.077.806		6.849
			15.101.456	11.414
			588.647.838	562.284
B. Umlaufvermögen				
I. <i>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</i>				
	(4)			
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und unfertige Bauten		21.983.801		22.194
2. Andere Vorräte		71.789		72
			22.055.590	22.266
II. <i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>				
	(5)			
1. Forderungen aus Vermietung		438.288		546
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		35.346.364		33.417
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr €396.667 –				(33.081)
3. Sonstige Vermögensgegenstände		6.903.424		6.257
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr €2.000.219 –				(2.956)
			42.688.076	40.220
III. <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</i>				
			4.725.723	10.079
			69.469.389	72.565
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
	(11)		766.740	876
			658.883.967	635.725

PASSIVA

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital	(6)	17.160.000		17.160
– Bedingtes Kapital €2.111.200 –				(2.111)
I.a) Kapitaleinlage der persönlich haftenden Gesellschafterin				
Feste Einlage		1.931.618		1.931
Satzungsgemäße Rücklage		11.198.055		10.852
		13.129.673		12.783
II. Kapitalrücklage		60.924.709		60.925
III. Gewinnrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage		342.974		343
2. Andere Gewinnrücklagen		73.695.753		73.611
		74.038.727		73.954
IV. Konzernbilanzgewinn		30.914.928		27.634
– davon Konzerngewinnvortrag €6.989.336 –				(4.461)
V. Anteile anderer Gesellschafter		22.164.726		22.494
		218.332.763		214.950
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(7)	29.310.741		29.412
2. Steuerrückstellungen	(8)	2.838.379		3.166
3. Sonstige Rückstellungen	(9)	14.062.147		15.609
		46.211.267		48.187
C. Verbindlichkeiten	(10)			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		255.693.669		261.427
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		46.986.044		47.587
3. Erhaltene Anzahlungen		33.500.000		–
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		286.223		334
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.124.564		5.040
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern		4.890.830		5.358
7. Sonstige Verbindlichkeiten		4.405.194		8.630
– davon aus Steuern €750.542 –				(482)
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit €25.703 –				(123)
		350.886.524		328.376
D. Rechnungsabgrenzungsposten	(11)	2.654.447		2.806
E. Passive latente Steuern	(12)	40.798.966		41.406
		658.883.967		635.725

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. OKTOBER 2013 BIS 30. SEPTEMBER 2014

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	(13)		87.674.136	84.924
2. Sonstige betriebliche Erträge	(14)		4.900.421	8.292
			92.574.557	93.216
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	(15)		23.309.990	23.707
			69.264.567	69.509
4. Personalaufwand	(16)			
a) Löhne und Gehälter		4.079.049		4.063
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung u. U. – davon für Altersversorgung €1.479.113 –		2.096.734	6.175.783	1.664 (1.054)
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(17)		13.624.227	13.330
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(18)		3.119.871	3.697
			22.919.881	22.754
			46.344.686	46.755
7. Erträge aus assoziierten Unternehmen	(19)	368.216		482
8. Erträge aus Beteiligungen – davon aus verbundenen Unternehmen €5.643 –	(19)	5.643		6 (6)
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	(19)		139.042	204
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	(19)		1.482.481	1.407
			1.995.382	2.099
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen			78	–
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(19)		13.442.193	13.406
			-11.446.889	-11.307
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			34.897.797	35.448
14. Außerordentliche Aufwendungen/Außerordentliches Ergebnis	(20)		-191.189	-191
15. Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin			3.202.000	2.943
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(21)		5.633.326	6.771
17. Sonstige Steuern			82.384	79
			5.715.710	6.850
18. Ergebnis nach Steuern			25.788.898	25.464
19. davon anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn			1.863.306	2.291
20. Konzernjahresüberschuss			23.925.592	23.173
21. Konzerngewinnvortrag			6.989.336	4.461
22. Konzernbilanzgewinn			30.914.928	27.634

KONZERNEIGENKAPITAL- UND KONZERNANLAGESPIEGEL

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

in T€	Gezeichnetes Kapital	Kapitaleinlage phG	Kapital- rücklage
1. Oktober 2012	17.160	12.587	60.925
Konzernergebnis	–	–	–
Dividende	–	–	–
Veränderung Konsolidierungskreis	–	–	–
Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	–	196	–
30. September 2013 / 1. Oktober 2013	17.160	12.783	60.925
Konzernergebnis	–	–	–
Dividende	–	–	–
Veränderung Konsolidierungskreis	–	–	–
Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	–	346	–
30. September 2014	17.160	13.129	60.925

KONZERNANLAGESPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013/14

in T€	Stand 1.10.2013	Anschaffungs-/Herstellungskosten		
		Zugänge 2013/14	Abgänge 2013/14	Umbuchungen 2013/14
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Sonstige Rechte	146	295	–	–
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	755.983	33.220	742	6.426
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.883	81	84	–
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	7.193	3.184	–	-6.426
	767.059	36.485	826	–
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	42	–	17	–
2. Beteiligungen	2.142	6.518	–	–
3. Anteile an assoziierten Unternehmen	2.419	375	418	–
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	12	–	–	–
5. Sonstige Ausleihungen	6.916	–	2.794	–
	11.531	6.893	3.229	–
	778.736	43.673	4.055	–

Gewinnrücklagen/ Konzernbilanzgewinn	Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter	Konzern- eigenkapital
98.201	188.873	22.335	211.208
23.173	23.173	2.291	25.464
-19.800	-19.800	-2.118	-21.918
14	14	-14	-
-	196	-	196
101.588	192.456	22.494	214.950
23.926	23.926	1.863	25.789
-20.460	-20.460	-2.292	-22.752
-100	-100	100	-
-	346	-	346
104.954	196.168	22.165	218.333

Stand 30.9.2014	Abschreibungen					Buchwerte	
	Stand 1.10.2013	Zugänge 2013/14	Zuschreibung 2013/14	Abgänge 2013/14	Stand 30.9.2014	Stand 30.9.2013	Stand 30.9.2013
441	109	37	-	-	146	295	37
794.887	212.559	13.502	165	103	225.793	569.094	543.424
3.880	3.667	86	-	80	3.673	207	216
3.951	-	-	-	-	-	3.951	7.193
802.718	216.226	13.588	165	183	229.466	573.252	550.833
25	-	-	-	-	-	25	42
8.660	-	-	-	-	-	8.660	2.142
2.376	50	-	-	-	50	2.326	2.369
12	-	-	-	-	-	12	12
4.122	67	-	-	23	44	4.078	6.849
15.195	117	-	-	23	94	15.101	11.414
818.354	216.452	13.625	165	206	229.706	588.648	562.284

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. OKTOBER 2013 BIS 30. SEPTEMBER 2014

	T€	Vorjahr T€
Jahresergebnis vor außerordentlichen Posten	25.980	25.655
Sonstige zahlungsmittelunwirksame Vorgänge	-566	-722
Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	3.202	2.943
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	13.459	12.488
Veränderung der Rückstellungen	-2.234	-984
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	-1.943	-3.066
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.359	3.498
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.414	-987
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	33.125	38.825
Einzahlungen aus		
– Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.586	5.153
– Abgängen des Finanzanlagevermögens	3.208	620
– Abgängen von zum Verkauf bestimmten Grundstücken und Gebäuden	210	383
– Übrige Passiva, die der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	–	3.000
	6.004	9.156
Auszahlungen für Investitionen in		
– Immaterielle Vermögensgegenstände	-295	-15
– Sachanlagevermögen	-36.485	-34.236
– Finanzanlagevermögen	-6.520	-4.938
	-43.300	-39.189
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-37.296	-30.033
Auszahlung Dividende	-22.752	-21.918
Auszahlung Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	-2.943	-2.892
Veränderung aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	35.750	28.400
Veränderung aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-42.084	-21.040
Übrige Passiva, die der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	30.500	2.110
Zuführung zur Rücklage der persönlich haftenden Gesellschafterin	346	196
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.183	-15.144
Veränderung der Zahlungsmittel	-5.354	-6.352
Finanzmittelbestand 1.10.	10.079	16.431
Finanzmittelbestand 30.9.	4.725	10.079

KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013/14

INHALT	SEITE
A. Allgemeine Erläuterungen	58
B. Konsolidierungskreis	58
C. Konsolidierungsgrundsätze	60
D. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	61
E. Angaben zur Konzernbilanz	63
F. Angaben zur Konzerngewinn- und Verlustrechnung	67
G. Sonstige Angaben	70
H. Angaben zu den Organen	71
I. Inanspruchnahme von §§ 264 Abs. 3, 264b HGB	72
J. Anteilsbesitz per 30. September 2014	73
K. Corporate Governance Kodex	75
L. Gewinnverwendungsvorschlag	75

KONZERNANHANG

A. ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der Konzernabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA (nachfolgend: Sedlmayr Konzern) für das Geschäftsjahr 2013/14 ist nach Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und den ergänzenden Bestimmungen des Aktiengesetzes aufgestellt worden. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

B. KONSOLIDIERUNGSKREIS

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

	Anteil am Kapital %	Eigen- kapital T€	Jahres- überschuss T€
SGI Grundbesitz GmbH & Co. Immobilien- Verwaltungs oHG, München	100	31.454	5.469
Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH, München	100	3.480	6
“Franziskus“-Verwaltungs GmbH, Pullach i. Isartal	100	3.613	660
“Haus am Karlstor“ Grundstücksverwaltung GmbH, München	100	1.334	7.684
“Maxhof-Centrum“ Grundbesitz GmbH & Co. oHG, Pullach i. Isartal	100	-5.208	1.018
“Schwabinger Bräu“ Grundbesitz GmbH, München	100	2.788	1.012
“Spatenhaus“ Grundbesitz-Beteiligungs GmbH, München	100	2.526	5.064
“Spatenhaus“ Grundbesitz GmbH & Co. oHG, Grünwald ²⁾	99	1.034	5.062
“Franziskus“ Grundstücks GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal	100	68.092	1.702
Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München	100	-181	9
Barbarossa GmbH & Co. Bauprojekt KG, München ¹⁾	67,5	433	510
MADARI Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Grünwald	94,9	98	425
Dinkelacker AG, Stuttgart	70,1	59.871	7.563
und deren konsolidierten Tochtergesellschaften:			
Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart	99,3	11.792	4.231
Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs GmbH & Co. KG, Stuttgart	100	52.700	2.339
KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	100	728	1.184
KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart	100	581	392

¹⁾ Geschäftsjahr = Kalenderjahr

²⁾ Ergebnis durch die “Spatenhaus” Grundbesitz-Beteiligungs GmbH vereinnahmt

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

Der Kauf von 94,9% der Anteile an der MADARI Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH für T€ 17 durch die „Spatenhaus“ Grundbesitz-Beteiligungs GmbH wurde nicht vollzogen. Damit verminderte sich auch der Anteil an der MADARI Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Grünwald, um 4,8%.

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

	Anteil am Kapital %	Eigen- kapital T€	Jahres- überschuss/ -fehlbetrag T€
SGI Grundbesitz GmbH, München ¹⁾	100	30	6
INVESTA/Franziskaner-GbR St.-Cajetan-Straße, München ²⁾	50	-464	-312
Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden ²⁾³⁾	49	861	138
Heide Grund GmbH & Co. KG, München ²⁾³⁾	32,5	1.283	4.021
Heide Grund II GmbH & Co. KG, München ²⁾³⁾	32,5	49	9
Beteiligungsgesellschaft Heide Grund mbH, München ²⁾³⁾	32,4	1.286	109

¹⁾ Ergebnisabführungsvertrag

²⁾ über die Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH

³⁾ Geschäftsjahr = Kalenderjahr

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

Mit Vertrag vom 30. Juli 2014 wurden weitere 22,5% der Anteile an der Heide Grund GmbH & Co. KG und 22,5% an der Heide Grund II GmbH & Co. KG für T€ 5.850, sowie 22,4% der Anteile an der Beteiligungsgesellschaft Heide Grund mbH für T€ 650 durch die Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH erworben.

KONZERNANHANG

Die Beteiligungen an der Sedlmayr-Investa Immobilien GmbH, München (50%), der Meteora GmbH & Co. Wohnbau KG, München (50%), der Urbis GmbH & Co. Bauprojekt 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 T€	Jahres- überschuss/ -fehlbetrag T€
Sedlmayr-Investa Immobilien GmbH, München ³⁾	50,0	100	414
Meteora GmbH & Co. Wohnbau KG, München ²⁾³⁾	50,0	124	-1
Urbis GmbH & Co. Bauprojekt KG, München ²⁾³⁾	50,0	-82	-10
Wilhelmsbau AG, Stuttgart ¹⁾³⁾	32,9	7.656	1.222
Cäcilienpark am Neckar GbR, Heilbronn ¹⁾³⁾	33,3	600	69

¹⁾ über die Dinkelacker AG

²⁾ über die Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH

³⁾ Geschäftsjahr = Kalenderjahr

C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

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

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

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

Die nach der Equity-Methode bewerteten Anteile an assoziierten Unternehmen werden mit dem anteiligen neu bewerteten Eigenkapital zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung des assoziierten Unternehmens in den Konzernabschluss angesetzt. Ein Unterschiedsbetrag zu den Anschaffungskosten der Beteiligung wird entsprechend der Buchwert- bzw. Erwerbsmethode behandelt. Zum 30. September 2014 besteht für die Urbis GmbH & Co. Bauprojekt KG ein passiver Unterschiedsbetrag in Höhe von T€56 (Vj. T€49).

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

D. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter unter € 150,00 werden sofort als Aufwand erfasst. 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.

KONZERNANHANG

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 4,66 % (Vj. 4,91 %), eines Anwartschaftstrends von 2,0 % p.a. (Vj. 2,0 % p.a.), eines Rententrends von 2,0 % p.a. (Vj. 2,0 % p.a.) und der Richttafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck von 2005 G ermittelt. Abweichend von diesen Annahmen werden die Pensionsrückstellungen bei der Dinkelacker AG auf Basis eines Anwartschaftstrends von 2,4 % p.a. (Vj. 2,4 % p.a.) berechnet. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird der in der Veränderung der Pensionsrückstellung enthaltene Zinsanteil unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen. Die Dinkelacker AG nimmt das Wahlrecht nach Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB in Anspruch. Der sich daraus ergebene Zuführungsbetrag wird über den Höchstzeitraum von 15 Jahren verteilt.

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.

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

E. ANGABEN ZUR KONZERNBILANZ

(1) Anlagevermögen

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist dem Anlagenspiegel (Seiten 53/54) zu entnehmen.

(2) Sonstige Ausleihungen

Die **sonstigen Ausleihungen** beinhalten im Wesentlichen ein Darlehen an eine Systemgastronomie-kette.

(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.

(5) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen** betreffen neben Mietforderungen mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr im Wesentlichen Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von T€34.239 (Vj. T€33.081) mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten im Wesentlichen den Barwert des Körperschaftsteuerminderungsguthabens gemäß § 37 KStG in Höhe von T€3.040 (Vj. T€4.273) sowie laufende Ertragssteueransprüche in Höhe von T€395 (Vj. T€69).

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

Das **gezeichnete Kapital** beträgt zum 30. September 2014 T€17.160 und ist wie folgt eingeteilt:

Aktienart	Anzahl Stückaktien
Namensaktien	20
Inhaberaktien	659.980
Gesamt	660.000

Jede Stückaktie gewährt eine Stimme.

KONZERNANHANG

Die satzungsgemäße Rücklage der persönlich haftenden Gesellschafterin beträgt nach der Zuführung zum 30. September 2014 insgesamt T€ 11.198 gegenüber T€ 10.852 im Vorjahr.

Die Entwicklung des **Eigenkapitals** ist dem Konzerneigenkapitalpiegel (Seiten 53/54) zu entnehmen. Vom Eigenkapital stehen T€ 120.920 als ausschüttbarer Betrag den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zur Verfügung. Weitere T€ 13.130 unterliegen einer satzungsgemäßen Ausschüttungssperre und T€ 343 unterliegen einer gesetzlichen Ausschüttungssperre.

(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 4,66 % (Vj. 4,91 %) ermittelt.

Der in der Veränderung enthaltene Zinsanteil für das Geschäftsjahr 2013/14 beträgt T€ 1.507 (Vj. T€ 1.600). Dieser Zinsanteil ist in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung im Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten.

Bei der Dinkelacker AG beträgt der noch in künftigen Perioden anzusammelnde Fehlbetrag gemäß Art. 67 Abs. 2 EGHGB T€ 2.103 (Vj. T€ 2.294).

(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€220.641 (Vj. T€216.141) und Wertpapierpfandrechte T€35.053 (Vj. T€36.286) gesichert -	255.694 (261.427)	79.180 (88.903)	104.505 (95.647)	72.009 (76.877)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern - davon durch Grundpfandrechte gesichert: T€46.986 (Vj. T€47.587) -	46.986 (47.587)	630 (601)	36.119 (4.720)	10.237 (42.266)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	286 (334)	286 (334)	- (-)	- (-)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.125 (5.040)	2.247 (2.016)	809 (779)	2.069 (2.245)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	4.891 (5.358)	4.891 (5.358)	- (-)	- (-)
Sonstige Verbindlichkeiten und erhaltene Anzahlungen	37.905 (8.630)	36.956 (7.569)	662 (703)	287 (358)
Gesamt	350.887 (328.376)	124.190 (104.781)	142.095 (101.849)	84.602 (121.746)

In den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind auch Leibrentenverpflichtungen und noch nicht fällige Steuern sowie Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten verbundenen Unternehmen in Höhe von T€6 (Vj. T€6) und Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Beteiligungsunternehmen in Höhe von T€618 (Vj. T€208) enthalten.

Die Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA hat sich mit Patronatserklärung vom 21. Dezember 2012 zugunsten der Deutschen Bank AG verpflichtet, die Dinkelacker AG – sofern erforderlich – mit ausreichend Liquidität auszustatten, damit die Gesellschaft jederzeit in der Lage ist ihren Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag vom 19. Dezember 2012 über T€12.000 nachzukommen. Die Inanspruchnahme der Verpflichtung wird aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage der Dinkelacker AG als gering eingeschätzt.

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 gewerbsteuerlichen 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	
	30.9.2014	30.9.2013	30.9.2014	30.9.2013
Immaterielle Vermögenswerte	11	11	–	–
Sachanlagevermögen	39	29	42.821	43.741
Nach der Equity-Methode bewertete Anteile an assoziierten Unternehmen	–	–	11	11
Sonstige finanzielle Forderungen	1.305	1.305	–	–
Pensionsrückstellungen	822	699	–	–
Sonstige Rückstellungen	1.393	1.770	337	335
Sonstige Verbindlichkeiten	–	–	1.304	1.316
Steuerliche Verlustvorträge	104	183	–	–
	3.674	3.997	44.473	45.403
Aufrechnung	-3.674	-3.997	-3.674	-3.997
Gesamt	–	–	40.799	41.406

F. ANGABEN ZUR KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(13) Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im Geschäftsjahr 2013/14 auf T€87.674 (Vj. T€84.924).

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

in T€	2013/14	2012/13
Mieten aus Wohnungen	25.148	23.263
Mieten aus Gewerbeobjekten	46.156	46.324
Sonstige Mieterlöse	16.370	15.337
Gesamt	87.674	84.924

Die hierin enthaltenen Erlöse der Dinkelacker-Gruppe betragen T€16.576 (Vj. T€16.255).

(14) Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2013/14	2012/13
Buchgewinne aus Anlagenabgängen	1.943	3.066
Erträge aus Zuschreibungen auf Sachanlagen	165	843
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten	1.082	1.225
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und aus Eingang ausgebuchter Forderungen	62	75
Übrige	1.648	3.083
Gesamt	4.900	8.292

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind T€3.252 (Vj. T€6.916) periodenfremd.

(15) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

in T€	2013/14	2012/13
Betriebskosten	11.008	10.572
Instandhaltungsaufwendungen	8.045	8.616
Miet- und Pacht aufwendungen	391	690
Erbbauszinsen	634	646
Grundsteuer	2.367	2.392
Übrige	865	791
Gesamt	23.310	23.707

KONZERNANHANG

(16) Personalaufwand

in T€	2013/14	2012/13
Löhne und Gehälter	4.079	4.063
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	618	610
Aufwendungen für Altersversorgung	1.479	1.054
Gesamt	6.176	5.727

Im Jahresdurchschnitt waren 54 (Vj. 54) Mitarbeiter (ausschließlich Angestellte) beschäftigt. Hiervon entfallen im Berichtsjahr 2013/14 insgesamt 10 Mitarbeiter (Vj. 10 Mitarbeiter) auf die Dinkelacker AG.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsleitung bezifferten sich auf T€ 790 (Vj. T€ 605). An frühere Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene wurden T€ 1.161 (Vj. T€ 1.169) bezahlt; die Rückstellungen für diese Pensionsverpflichtungen belaufen sich auf T€ 11.624 (Vj. T€ 11.711).

(17) Abschreibungen

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

(18) Sonstige betriebliche Aufwendungen

in T€	2013/14	2012/13
Betriebsaufwendungen	106	104
Verwaltungsaufwendungen	2.027	2.135
Vertriebsaufwendungen	106	71
Buchverluste aus Anlagenabgängen	–	20
Wertberichtigungen auf Forderungen	78	129
Übrige	803	1.238
Gesamt	3.120	3.697

Im Posten „Übrige“ sind im Wesentlichen Aufwendungen für Versicherungen, Gebühren, Beiträge, Spenden und Aufwendungen für den Aufsichtsrat enthalten. Die Vergütungen an den Aufsichtsrat betragen für das Geschäftsjahr 2013/14 T€ 211 (Vj. T€ 158).

Die für Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers im Geschäftsjahr 2013/14 angefallenen Honorare bei der Sedlmayr KGaA betragen inkl. Auslagen T€ 117 (Vj. T€ 113). 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€	2013/14	2012/13
Ergebnis aus at equity bewerteten Anteilen an assoziierten Unternehmen	368	482
Ergebnis aus Beteiligungen	6	5
Beteiligungsergebnis	374	487
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	139	204
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.482	1.407
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-13.442	-13.406
Finanzergebnis	-11.821	-11.795

Der Zinsaufwand enthält T€ 11.795 (Vj. T€ 11.600) bezahlte Zinsen. Der in der Veränderung der Pensionsrückstellung enthaltene Zinsanteil beträgt T€ 1.507 (Vj. T€ 1.600).

(20) Außerordentliche Aufwendungen / Außerordentliches Ergebnis

Die **außerordentlichen Aufwendungen** von T€ 191 (Vj. T€ 191) resultieren aus der nach Art. 67 Abs. 2 EGHGB möglichen Verteilung der Zuführung zur Pensionsrückstellung auf künftige Perioden.

(21) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Von den **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** sind im Berichtsjahr Erstattungen in Höhe von T€ 8 (Vj. Nachzahlungen T€ 345) aus Vorjahren enthalten. Der Ertrag aus latenter Steuer beträgt im Berichtsjahr T€ 607 (Vj. Aufwand T€ 722).

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€	2013/14	2012/13*)
Ergebnis vor Ertragsteuern	31.422	32.235
Konzernsteuersatz in %	32,98	32,98
Ertragsteueraufwand zum Konzernsteuersatz	-10.363	-10.631
Steuersatzunterschiede	5.035	4.723
Steuerfreie Erträge/Verluste	-89	-92
Steuerertrag/-aufwand Vorjahre	67	-345
Auswirkung steuerliche Verluste/Zinsvortrag	–	56
Steuerliche Zu-/Abschreibungen	-410	-88
Sonstiges Abweichungen	127	-393
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-5.633	-6.770
Steuerquote in %	17,93%	21,00%

*) Aufgrund einer überarbeiteten Darstellung der einzelnen Effekte in 2013/14 wurde die Darstellung des Vorjahres angepasst.

G. SONSTIGE ANGABEN

(22) Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

in T€	2013/14	2012/13
Leasingaufwendungen	317	370
Bestellobligo	4.066	2.800

Unter den Leasingaufwendungen sind die aus bestehenden Mobilienleasingverträgen resultierenden jährlichen Leasingraten ohne Abzinsung erfasst. Diese Verträge haben eine maximale Laufzeit bis zum Jahr 2017.

Die Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA haftet mit einer Grundschuld für ein Darlehen der Sedlmayr-Investa GmbH in Höhe von T€14.000. Die Inanspruchnahme der Verpflichtung wird aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage der Schuldnergesellschaft als gering eingeschätzt.

H. ANGABEN ZU DEN ORGANEN

Aufsichtsrat:

- Dr. jur. Jobst Kayser-Eichberg, München
ehem. geschäftsführender persönlich haftender Gesellschafter
der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA bzw. der vormaligen Gabriel Sedlmayr
Spaten-Franziskaner-Bräu KGaA
Vorsitzender
Vorsitzender des Aufsichtsrats der Löwenbräu AG, 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 Group AG, Wien/Österreich
Vorsitzender der Gesellschafterversammlung der Karwendel-Werke Huber GmbH & Co. KG,
Buchloe
- Michaela Gegerle, Hagenheim
Fachwirtin 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
Fachwirtin der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

KONZERNANHANG

Persönlich haftende Gesellschafter

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

Thomas Wagner, Kaufering
Verwaltung, Finanz- und Rechnungswesen

Wolfram Löfflad, Wasserburg
Technische Immobilienverwaltung

Martin Schumacher, München
Kaufmännische Immobilienverwaltung

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

Für die “Haus am Karlstor” Grundstücksverwaltung GmbH, München, und die “Spatenhaus” Grundbesitz-Beteiligungs GmbH, München, wird von der Befreiung des § 264 Abs. 3 HGB Gebrauch gemacht. Die Jahresabschlüsse dieser Kapitalgesellschaften werden im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der Sedlmayr KGaA einbezogen, der beim 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, die Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München, die MADARI Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Grünwald und die Barbarossa GmbH & Co. Bauprojekt KG, München, 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 elektronischen 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 elektronischen Bundesanzeiger eingereicht.

J. ANTEILSBESITZ PER 30. SEPTEMBER 2014

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	31.454	5.469
2 Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH, München		100,0	3.480	6
3 “Franziskus”-Verwaltungs GmbH, Pullach i. Isartal		100,0	3.613	660
4 “Haus am Karlstor” Grundstücksverwaltung GmbH, München	1)	100,0	1.334	7.684
5 “Schwabinger Bräu” Grundbesitz GmbH, München	4)	100,0	2.788	1.012
6 “Spatenhaus” Grundbesitz-Beteiligungs GmbH, München	1)	100,0	2.526	5.064
7 “Franziskus” Grundstücks GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal		100,0	68.092	1.702
8 MADARI Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Grünwald	3)	94,9	98	425
9 Barbarossa GmbH & Co. Bauprojekt KG, München	5), 7)	67,5	433	510
10 Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München	5)	100,0	-181	9
11 “Maxhof-Centrum” Grundbesitz GmbH & Co. oHG, Pullach i. Isartal		100,0	-5.208	1.018
12 Dinkelacker AG, Stuttgart		70,1	59.871	7.563
13 Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart	6)	99,3	11.792	4.231
14 Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs GmbH & Co. KG, Stuttgart	6)	100,0	52.700	2.339
15 KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	6)	100,0	728	1.184
16 KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart	6)	100,0	581	392

KONZERNANHANG

Aufstellung des Anteilsbesitzes (§ 313 Abs. 2 HGB)

Name und Sitz der Gesellschaft		Anteil am Kapital %	Eigen- kapital T€	Ergebnis T€
II. Verbundene Unternehmen				
<i>– Keine Konsolidierung wegen § 296 Abs. 3 HGB –</i>				
1 SGI Grundbesitz GmbH, München	1)	100,0	30	6
III. Assoziierte Unternehmen				
1 Cäcilienpark am Neckar GbR, Heilbronn	6), 7)	33,3	600	69
2 Wilhelmsbau AG, Stuttgart	6), 7)	32,9	7.656	1.222
3 Meteora GmbH & Co. Wohnbau KG, München	5), 7)	50,0	124	-1
4 Sedlmayr-Investa Immobilien GmbH, München	7)	50,0	100	414
5 Urbis GmbH & Co. Bauprojekt KG, München	5), 7)	50,0	-82	-10
IV. Beteiligungen				
1 “SPATENHAUS” Grundbesitz GmbH & Co. oHG, Grünwald“	2), 3)	99,0	1.034	5.062
V. Beteiligungen				
<i>– Keine Konsolidierung wegen § 296 Abs. 2 bzw. 3 HGB –</i>				
1 Investa/Franziskaner-GbR St.-Cajetan-Straße, München	5)	50,0	-464	-312
2 Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden	5), 7)	49,0	861	138
3 Heide Grund GmbH & Co. KG, München	5), 7)	32,5	1.283	4.021
4 Heide Grund II GmbH & Co. KG, München	5), 7)	32,5	49	9
5 Beteiligungsgesellschaft Heide Grund mbH, München	5), 7)	32,4	1.286	109

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

K. CORPORATE GOVERNANCE KODEX

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

Vorstand und Aufsichtsrat der Dinkelacker AG hatten bereits am 30. Januar 2007 beschlossen, dass den Empfehlungen nicht mehr entsprochen wird, da sie der Auffassung waren, dass eine ordnungsgemäße Unternehmensführung auch ohne regelmäßigen Abgleich der Empfehlungen auf ihre Einhaltung sichergestellt werden kann. An dieser Einschätzung haben Vorstand und Aufsichtsrat auch im Berichtsjahr festgehalten. Mit Erklärung vom Januar 2014 war, wie im Vorjahr, mitgeteilt worden, dass den Empfehlungen im Berichtsjahr und auch künftig nicht mehr entsprochen werden wird.

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

L. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Der an die Aktionäre zur Ausschüttung vorgesehene Betrag bemisst sich nach dem in der Bilanz der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA, München, zum 30. September 2014 ausgewiesenen Bilanzgewinn. Die Erstellung des Jahresabschlusses der Sedlmayr KGaA erfolgte nach den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften.

Wir schlagen der Hauptversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2013/14 in Höhe von € 22.073.434,75 zur Ausschüttung einer Dividende von € 17,00 je dividendenberechtigter Stückaktie und eines Bonus in Höhe von € 15,00 je dividendenberechtigter Stückaktie zu verwenden.

München, 20. Januar 2015

Die geschäftsführende persönlich haftende Gesellschafterin
Sedlmayr Geschäftsführungsgesellschaft mbH

Thomas Wagner

Wolfram Löfflad

Martin Schumacher

BESTÄTIGUNGSVERMERK KONZERN

BESTÄTIGUNGSVERMERK KONZERNABSCHLUSS

Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:

“Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA, München, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzerngewinn- und Verlustrechnung, Konzernanhang, Konzernkapitalflussrechnung und Konzerneigenkapitalpiegel – sowie den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2013 bis 30. September 2014 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 20. Januar 2015

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 2013/14 regelmäßig über die Geschäftsentwicklung und die Lage der Gesellschaft informieren lassen. Dabei hat der Aufsichtsrat in enger Abstimmung und Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Die Geschäftsführung berichtete durch vierteljährliche schriftliche Berichte über den Geschäftsgang und etwaige Planabweichungen sowie über Fragen der Risikolage und des Risikomanagements zeitnah und umfassend. Über Maßnahmen von wesentlicher oder grundsätzlicher Bedeutung haben Aufsichtsrat und Geschäftsführung gemeinsam beraten. Außerhalb der Aufsichtsratssitzungen stand der Aufsichtsratsvorsitzende regelmäßig in Kontakt mit der Geschäftsführung und hat sich über die aktuelle Geschäftslage und die wesentlichen Geschäftsvorfälle informieren lassen.

Tätigkeitsschwerpunkte

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

- In der Sitzung vom 6. Dezember 2013 wurde die Finanz- und Ergebnisplanung des Konzerns für das Geschäftsjahr 2013/14 vorgestellt und verabschiedet. Darüber hinaus wurde über laufende und künftige Maßnahmen an Bestandsobjekten, über den Kauf weiterer Häuser in Berlin durch die Mars-Immobilien GmbH & Co. KG sowie über den Stand der Projektentwicklungen in München und Berlin berichtet.
- In der Bilanzsitzung am 31. Januar 2014 nahm der Aufsichtsrat nach umfassender Erörterung und Prüfung den Jahresabschluss und den Konzernabschluss zum 30. September 2013 zustimmend zur Kenntnis. Dem Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung wurde einstimmig zugestimmt.
- In der Sitzung am 25. April 2014, die im Anschluss an die Hauptversammlung der Sedlmayr KGaA stattfand, wurde Herr Dr. Kayser-Eichberg als Vorsitzender des Aufsichtsrats und Herr von Schmeling-Diringshofen als stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats bestätigt. Im Anschluss berichtete die Geschäftsführung zusammenfassend über den Geschäftsverlauf bis zum Ende des 1. Halbjahres des Geschäftsjahres 2013/14.

- In der Sitzung am 11. Juli 2014 erfolgte eine umfassende Information über den Stand der wesentlichen Ausbau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Bestandsobjekten. Darüber hinaus wurde über künftige Maßnahmen an Bestandsobjekten im Konzern sowie über den Fortgang der laufenden Projektentwicklungen in München und Berlin berichtet.

Jahres- und Konzernabschluss 2013/14

Der von der geschäftsführenden persönlich haftenden Gesellschafterin für das Geschäftsjahr 2013/14 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-Aufsichtsratsitzung zur Verfügung und hat über die wesentlichen Ergebnisse berichtet. Der Aufsichtsrat hat davon zustimmend Kenntnis genommen.

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

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

AUFSICHTSRATSBERICHT

Corporate Governance Kodex

In der Aufsichtsratssitzung im Januar 2014 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 bekannt gemachten Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex im Geschäftsjahr 2013/14 nicht zur Anwendung kommen. Mit Beschluss vom Januar 2015 wurde festgestellt, dass den Empfehlungen auch im laufenden Geschäftsjahr 2014/15 und in den Folgejahren nicht entsprochen werden wird.

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

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

Geschäftsführung und Mitarbeiter

Für die im Geschäftsjahr 2013/14 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens Dank und Anerkennung aus.

München, im Januar 2015

Der Aufsichtsrat

Dr. Jobst Kayser-Eichberg
Vorsitzender

BILANZ

BILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2014

AKTIVA

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
A. Anlagevermögen				
I. <i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i> (3)				
Entgeltlich erworbene Sonstige Rechte			7.145	9
II. <i>Sachanlagen</i> (4)				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		68.608.571		58.355
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		103.062		113
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		2.002.511		5.003
			70.714.144	63.471
III. <i>Finanzanlagen</i> (5)				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		237.285.630		229.716
2. Beteiligungen		50.000		7.620
3. Wertpapiere des Anlagevermögens		356		–
4. Sonstige Ausleihungen		2.183.491		4.000
			239.519.477	241.336
			310.240.766	304.816
B. Umlaufvermögen				
I. <i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i> (6)				
1. Forderungen aus Vermietung		83.097		48
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		1.087.109		318
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 396.667 –				(–)
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		18.032.976		19.826
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		279.000		280
5. Sonstige Vermögensgegenstände		2.158.494		3.121
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 1.255.667 –				(1.866)
			21.640.676	23.593
II. <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</i>				
			3.138.656	2.236
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
			309.926	360
			335.330.024	331.005

PASSIVA

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital	(7)	17.160.000		17.160
– Bedingtes Kapital €2.111.200 –				(2.111)
I.a) Kapitaleinlage der persönlich haftenden Gesellschafterin	(7)			
Feste Einlage		1.931.618		1.931
Satzungsgemäße Rücklage		11.198.055		10.852
			13.129.673	12.783
II. Kapitalrücklage	(7)	60.924.709		60.925
III. Gewinnrücklagen	(8)			
1. Gesetzliche Rücklage		342.974		343
2. Andere Gewinnrücklagen		37.921.983		34.922
			38.264.957	35.265
IV. Bilanzgewinn		22.073.435		20.751
– davon Gewinnvortrag €290.991 –				(215)
			151.552.774	146.884
B. Sonderposten mit Rücklageanteil	(9)	43.953.010		44.434
C. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(10)	14.374.419		14.338
2. Steuerrückstellungen	(11)	2.132.925		1.269
3. Sonstige Rückstellungen	(12)	8.733.234		8.433
			25.240.578	24.040
D. Verbindlichkeiten	(13)			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		60.723.569		78.698
2. Verbindlichkeiten aus Vermietung		90.996		111
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.957.589		3.973
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		35.249.020		5.914
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		118.425		12.565
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern		4.890.830		5.358
7. Sonstige Verbindlichkeiten		2.922.092		2.603
– davon aus Steuern €294.969 –				(72)
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit €25.703 –				(24)
			107.952.521	109.222
E. Rechnungsabgrenzungsposten			312.565	329
F. Passive latente Steuern	(14)	6.318.576		6.096
		335.330.024		331.005

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. OKTOBER 2013 BIS 30. SEPTEMBER 2014

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	(15)	37.954.854		36.200
2. Sonstige betriebliche Erträge	(16)	3.554.939		3.839
		41.509.793		40.039
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	(17)	23.818.329		23.557
		17.691.464		16.482
4. Personalaufwand	(18)			
a) Löhne und Gehälter		3.245.250		3.248
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung u. U.		1.128.498	4.373.748	786
– davon für Altersversorgung €643.061 –				(305)
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(19)		2.188.734	2.050
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(20)		1.801.726	2.167
			8.364.208	8.251
			9.327.256	8.231
7. Erträge aus Beteiligungen		14.067.199		14.435
– davon aus verbundenen Unternehmen €14.067.200 –				(13.518)
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		12.753.289		11.481
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		139.042		204
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	(21)	467.293		262
– davon aus verbundenen Unternehmen €387.991 –				(175)
		27.426.823		26.382
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		78		–
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(21)	4.392.302		4.428
– davon an verbundene Unternehmen €10.799 –				(12)
			23.034.443	21.954
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			32.361.699	30.185
14. Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin			3.202.000	2.943
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(22)	4.334.150		4.700
16. Sonstige Steuern		43.105		6
			4.377.255	4.706
17. Jahresüberschuss			24.782.444	22.536
18. Gewinnvortrag			290.991	215
19. Einstellung in andere Gewinnrücklagen			-3.000.000	-2.000
20. Bilanzgewinn			22.073.435	20.751

ANLAGESPIEGEL · ANHANG

ANLAGESPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013/14

in T€	Anschaffungs-/Herstellungskosten			
	Stand 1.10.2013	Zugänge 2013/14	Abgänge 2013/14	Umbuchungen 2013/14
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Sonstige Rechte	84	1	–	–
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	133.015	8.645	742	4.390
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.257	33	12	–
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	5.003	1.390	–	-4.390
	141.275	10.068	754	–
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	229.761	–	–	7.570
2. Beteiligungen	7.620	–	–	-7.570
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	1	–	–	–
4. Sonstige Ausleihungen	4.067	–	1.839	–
	241.449	–	1.839	–
	382.808	10.069	2.593	–

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013/14

A. GRUNDSÄTZE UND METHODEN

(1) Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA (nachfolgend: Sedlmayr KGaA) für das Geschäftsjahr 2013/14 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Aktiengesetzes und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung aufgestellt worden. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Stand 30.9.2014	Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 1.10.2013	Zugänge 2013/14	Abgänge 2013/14	Stand 30.9.2014	Stand 30.9.2014	Stand 30.9.2013
85	75	3	–	78	7	9
145.308	74.660	2.143	104	76.699	68.609	58.355
3.278	3.144	43	12	3.175	103	113
2.003	–	–	–	–	2.003	5.003
150.589	77.804	2.186	116	79.874	70.715	63.471
237.331	45	–	–	45	237.286	229.716
50	–	–	–	–	50	7.620
1	1	–	–	1	–	–
2.228	67	–	22	45	2.183	4.000
239.610	113	–	22	91	239.519	241.336
390.284	77.992	2.189	138	80.043	310.241	304.816

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

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

(2) Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

ANHANG

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

Bewegliches Sachanlagevermögen wird grundsätzlich linear abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter unter € 150,00 werden sofort als Betriebsaufwand abgesetzt. 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 gemäß Art. 67 Abs. 3 EGHGB beibehalten.

Pensionsrückstellungen sind auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen ermittelt. Die Pensionsrückstellungen werden auf Basis der Projected-Unit-Credit-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 4,66 % (Vj. 4,91 %), eines Anwartschaftstrends von 2,0 % p. a. (Vj. 2,0 %), eines Rententrends von 2,0 % p. a. (Vj. 2,0 %) und der Richttafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck von 2005 G ermittelt. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird der in der Veränderung der Pensionsrückstellung enthaltene Zinsanteil unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen.

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

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

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

B. ANGABEN ZUR BILANZ

ANLAGEVERMÖGEN

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist dem Anlagespiegel (Seiten 84/85) zu entnehmen.

(3) Immaterielle Vermögensgegenstände

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

(4) Sachanlagevermögen

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

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

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

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

(5) Finanzanlagevermögen

Die **sonstigen Ausleihungen** enthalten im Wesentlichen ein Darlehen an eine Systemgastronomiekette und ein Darlehen aus dem Verkauf einer Immobilie.

UMLAUFVERMÖGEN

(6) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten im Wesentlichen den Barwert des Körperschaftsteuerminderungsguthabens gemäß § 37 KStG in Höhe von 1,9 Mio. €.

ANHANG

EIGENKAPITAL

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

Das **gezeichnete Kapital** beträgt zum 30. September 2014 T€ 17.160 und ist wie folgt eingeteilt:

Aktienart	Anzahl Stückaktien
Namensaktien	20
Inhaberaktien	659.980
	660.000

Jede Stückaktie gewährt eine Stimme.

Die satzungsgemäße Rücklage der persönlich haftenden Gesellschafterin beträgt nach der Zuführung zum 30. September 2014 insgesamt T€ 11.198 gegenüber T€ 10.852 im Vorjahr.

(8) Gewinnrücklagen

Die Geschäftsführung hat gemäß § 28 der Satzung – nach Anhörung des Aufsichtsrats – aus dem Jahresergebnis 2013/14 einen Betrag von T€ 3.000 in die anderen **Gewinnrücklagen** eingestellt.

(9) Sonderposten mit Rücklageanteil

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

Beim **Sonderposten mit Rücklageanteil** in Höhe von T€ 43.953 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 die Gewerbesteuer.

(12) Sonstige Rückstellungen

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

(13) Verbindlichkeiten

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

in T€	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit		
	30.9.2014 (30.9.2013)	bis 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten - davon durch Grund- und Wertpapierpfandrechte gesichert: T€60.724 (Vj. T€69.298) -	60.724 (78.698)	1.823 (21.069)	53.846 (47.273)	5.055 (10.356)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	91 (111)	91 (111)	- (-)	- (-)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.957 (3.973)	1.111 (983)	777 (745)	2.069 (2.245)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	35.249 (5.914)	21.193 (4.623)	- (-)	14.056 (1.291)
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	118 (12.565)	118 (159)	- (-)	- (12.406)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	4.891 (5.358)	4.891 (5.358)	- (-)	- (-)
Sonstige Verbindlichkeiten	2.922 (2.603)	1.973 (1.606)	662 (668)	287 (329)
Gesamt	107.952 (109.222)	31.200 (33.909)	55.285 (48.686)	21.467 (26.627)

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

ANHANG

(14) Latente Steuern

Zum 30. September 2014 sowie zum Vorjahresstichtag besteht jeweils ein passivischer Überhang latenter Steuer. Nachfolgend werden die Differenzen, auf denen die latenten Steuern beruhen, dargestellt. Die Differenzen betreffen sowohl die Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA als Organträger als auch Tochtergesellschaften, mit denen eine ertragsteuerliche Organschaft besteht. Bei der Berechnung der latenten Steuer wurde bei der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA ein Steuersatz von 32,98 % und bei den Beteiligungen ein Steuersatz von 15,83 % zugrunde gelegt.

in T€	30.9.2014	30.9.2013
Aktive Steuerlatenzen		
Immaterielle Vermögenswerte	71	71
Finanzanlagen	1.543	1.143
Sonstige finanzielle Forderungen	3.174	2.022
Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.215	1.120
Sonstige Rückstellungen	5.486	5.823
Steuerliche Sonderposten	16	16
Zwischensumme	11.505	10.195
Passive Steuerlatenzen		
Sachanlagen	47.480	46.238
Sonstige Verbindlichkeiten	6.735	6.334
Steuerliche Sonderposten	151	151
Zwischensumme	54.366	52.723
Summe Temporäre Differenzen	42.861	42.528
Passive latente Steuern	6.319	6.096

C. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(15) Umsatzerlöse

in T€	2013/14	2012/13
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
Mieten aus Wohnungen	14.801	14.152
Mieten aus gewerblichen Objekten	13.478	12.970
Mieten aus Stell-/Parkplätzen	377	361
Sonstige Erlöse	7.974	7.744
	36.630	35.227
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	891	710
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	434	263
Gesamt	37.955	36.200

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

(16) Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2013/14	2012/13
Periodenfremde Erträge aus		
dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1.830	2.367
der Auflösung von Rückstellungen	206	90
der Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil	481	481
Sonstige	327	167
Übrige Erträge	711	733
Gesamt	3.555	3.838

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€23.818 (Vj. T€23.557) sind neben Miet- und Pacht aufwendungen Betriebskosten, Aufwendungen für Instandhaltung, Erbbauzinsen sowie sonstige objektbezogene Aufwendungen enthalten.

ANHANG

(18) Personalaufwand

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

Die Vergütungen an den Aufsichtsrat betragen für das Geschäftsjahr 2013/14 T€211 (Vj. T€158).

Die Gesamtbezüge der Geschäftsleitung bezifferten sich auf T€790 (Vj. T€605). An frühere Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene wurden T€1.161 (Vj. T€1.169) bezahlt; die Rückstellungen für diese Pensionsverpflichtungen belaufen sich auf T€11.624 (Vj. T€11.711).

(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 2013/14 und nach Berücksichtigung der Ertragsteuern insgesamt zu einem positiven Effekt in Höhe von T€1.401 (Vj. T€1.401) im Hinblick auf das Jahresergebnis geführt.

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€1.802 (Vj. T€2.167) beinhalten neben Pkw-Kosten und übrigen Betriebsaufwendungen in erster Linie Verwaltungskosten.

(21) Zinsergebnis

Der **Zinsaufwand** in Höhe von T€4.392 (Vj. T€4.428) enthält im Wesentlichen Zinsen aus der Finanzierung langfristiger Investitionen in Höhe von T€3.023 (Vj. 3.309), den in der Veränderung der Pensionsrückstellung enthaltenen Zinsanteil in Höhe von T€704 (Vj. T€740) sowie Zinsen aus der Abzinsung von Leibrenten in Höhe von T€58 (Vj. T€64) und von Alterszeit- und Jubiläumsverpflichtungen in Höhe von T€4 (Vj. T€0). Die im Berichtsjahr gezahlten Zinsen betragen T€3.626. Demgegenüber stehen **Zinserträge** in Höhe von T€467 (Vj. T€262), davon aus der Aufzinsung des Körperschaftsteuerguthabens T€24 (Vj. T€6).

(22) Steuern

Von den **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** betreffen T€222 (Vj. T€818) latente Steuern und T€211 Erstattungen aus Vorjahren (Vj. T€47 Nachzahlungen).

(23) Kapitalflussrechnung

in T€	2013/14	2012/13
Jahresergebnis	24.782	22.536
Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	3.202	2.943
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.189	2.050
Veränderung des Sonderposten mit Rücklageanteil	-481	-481
Veränderung der Rückstellungen	941	-492
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	-1.830	-2.367
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	209	770
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	23	462
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	29.035	25.421
Einzahlungen aus		
Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.469	3.467
Tilgung des Finanzanlagevermögens	1.816	193
	4.285	3.660
Auszahlungen für Investitionen in das		
Sachanlagevermögen und für immaterielle Vermögensgegenstände	-10.069	-7.368
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-5.784	-3.708
Auszahlung Dividende	-20.460	-19.800
Auszahlung Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	-2.943	-2.892
Veränderung aus der Tilgung von (Finanz-)krediten	-21.074	-4.803
Veränderung aus der Aufnahme von (Finanz-)krediten	3.100	19.400
Einzahlung / Auszahlung (-) aus der kurzfristigen Konzernfinanzierung	18.682	-16.887
Zuführung zur Rücklage der persönlich haftenden Gesellschafterin	347	196
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-22.348	-24.786
Veränderung der Zahlungsmittel	903	-3.073
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.236	5.309
Finanzmittelfonds am Ende der Periode *)	3.139	2.236

*) nahezu ausschließlich Bankguthaben

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

ANHANG

D. SONSTIGE ANGABEN

(24) Haftungsverhältnisse

Die Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA hat sich mit Patronatserklärung vom 21. Dezember 2012 zugunsten der Deutschen Bank AG verpflichtet, die Dinkelacker AG – sofern erforderlich – mit ausreichend Liquidität auszustatten, damit die Gesellschaft jederzeit in der Lage ist, ihren Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag vom 19. Dezember 2012 über T€12.000 nachzukommen. Die Inanspruchnahme der Verpflichtung wird aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage der Schuldnergesellschaft als gering eingeschätzt.

Die Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA haftet durch Grundschulden und Forderungsabtretungen für ein Darlehen der „Schwabinger Bräu“ Grundbesitz GmbH, München. Der Darlehensvertrag datiert vom 13. August 2014, die Darlehensverbindlichkeit beträgt zum 30. September 2014 T€6.639. Die Inanspruchnahme der Verpflichtung wird aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage der Schuldnergesellschaft als gering eingeschätzt.

(25) Sonstige finanzielle Verpflichtungen

in T€	2013/14	2012/13
Leasingaufwendungen	209	216
Bestellobligo	4.066	2.800

Unter den Leasingaufwendungen sind die aus bestehenden Mobilienleasingverträgen resultierenden jährlichen Leasingraten ohne Abzinsung erfasst. Diese Verträge haben eine maximale Laufzeit bis zum Jahr 2017.

Die Leasingraten für Immobilien sind durch laufende Mieteinnahmen gedeckt.

(26) Organe

Die Angaben zu den Organen der Gesellschaft finden Sie unter Abschnitt H im Konzernanhang auf den Seiten 71/72.

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

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

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

(28) Corporate Governance Kodex

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

(29) Gewinnverwendungsvorschlag

Wir schlagen der Hauptversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2013/14 in Höhe von €22.073.434,75 zur Ausschüttung einer Dividende von € 17,00 je dividendenberechtigter Stückaktie und eines Bonus in Höhe von € 15,00 je dividendenberechtigter Stückaktie zu verwenden und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.

München, 16. Januar 2015

Die geschäftsführende persönlich haftende Gesellschafterin
Sedlmayr Geschäftsführungsgesellschaft mbH

Thomas Wagner

Wolfram Löfflad

Martin Schumacher

BESTÄTIGUNGSVERMERK

BESTÄTIGUNGSVERMERK SEDLMAYR KGAA

Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:

“Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA, München, und ihren Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2013 bis 30. September 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

München, den 16. Januar 2015

KPMG Bayerische Treuhandgesellschaft Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Waubke
Wirtschaftsprüfer

Harrieder
Wirtschaftsprüfer

BASISINFORMATIONEN ZU KENNZAHLEN

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

Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA
München

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

Hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Papier = praktizierter Umweltschutz

