



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

---

**GESCHÄFTSBERICHT 2014/15**



# GESCHÄFTSBERICHT 2014/15

---

INHALT	SEITE
Kennzahlen .....	2
Organe .....	4
Tagesordnungspunkte der Hauptversammlung ....	5
Lagebericht/Konzernlagebericht .....	6
Konzernbilanz .....	52
Konzerngewinn- und Verlustrechnung .....	54
Konzernanhang .....	59
Bestätigungsvermerk Konzern .....	78
Bericht des Aufsichtsrats .....	80

## JAHRESABSCHLUSS DER SEDLMAYR KGAA

Bilanz .....	83
Gewinn- und Verlustrechnung .....	85
Anlagespiegel .....	86
Anhang .....	86
Bestätigungsvermerk .....	99

SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN KGAA  
MÜNCHEN

# KENNZAHLEN – JAHRESÜBERSICHT

## KENNZAHLEN FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

	KONZERN			SEDLMAYR KGAA		
	2014/15	2013/14	2012/13	2014/15	2013/14	2012/13
Umsatz in Mio. €	101,1	87,7	84,9	37,1	37,9	36,2
Sonstige betriebliche Erträge in Mio. €	11,8	4,9	8,3	3,0	3,6	3,8
Abschreibungen und Wertminderungen	-14,1	-13,6	-13,3	-2,3	-2,2	-2,0
Finanzergebnis in Mio. €	-12,0	-11,9	-12,0	-4,1	-3,9	-4,1
EBITDA in Mio. €	76,2	60,0	60,0	40,0	38,4	36,3
Konzern-/Jahresüberschuss in Mio. €	32,7	23,9	23,2	25,0	24,8	22,5
Umsatzrentabilität in %	32,3	27,3	27,3	67,4	65,4	62,2
Ergebnis je Aktie/Anteil in €	48,32	36,25	34,93	–	–	–
FFO in Mio. €	44,7	36,0	34,6	–	–	–
FFO je Aktie/Anteil in €	60,86	48,98	47,13	–	–	–
Instandhaltung in Mio. €	10,4	8,0	8,6	–	–	–
Instandhaltung €/m <sup>2</sup>	24,58	20,17	21,82	–	–	–
Vermietungsquote Bestand in %	99,6	99,3	99,1	–	–	–

## KENNZAHLEN BILANZ

	KONZERN			SEDLMAYR KGAA		
	2014/15	2013/14	2012/13	2014/15	2013/14	2012/13
Bilanzsumme in Mio. €	644,4	658,9	635,7	337,3	335,3	331,0
Investitionen in Sachanlagen in Mio. €	52,4	36,5	34,2	7,0	10,1	7,4
Langfristiges Vermögen in Mio. €	623,1	588,6	562,3	316,9	310,2	304,8
Kurzfristiges Vermögen in Mio. €	21,3	70,3	73,4	20,4	25,1	26,2
Vermögensstruktur (langfristiges/kurzfristiges Vermögen) Faktor	29,3	8,4	7,7	15,5	12,4	11,6
Anlageintensität (langfristiges Vermögen/Bilanzsumme) in %	96,7	89,3	88,5	94,0	92,5	92,1
Umlaufintensität (kurzfristiges Vermögen/Bilanzsumme) in %	3,3	10,7	11,5	6,0	7,5	7,9
Eigenkapital in Mio. €* Finanzschulden in Mio. €	231,2 303,8	218,3 302,7	214,9 309,0	177,7 74,8	173,6 60,7	169,1 78,7
Deckung der langfristigen Vermögenswerte (EK + mittel-/langfristige Schulden/langfristiges Vermögen) in %	71,9	75,6	78,0	80,1	80,7	80,2
Eigenkapitalquote in %	35,9	33,1	33,8	52,7	51,7	51,1
Verschuldungsgrad bei Buchwertbetrachtung in %	47,1	45,9	48,6	22,2	18,1	23,8
Verschuldungsgrad bei Marktwertbetrachtung in %	15,8	16,1	17,0	–	–	–

\* 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
	<b>Gesamt</b>	<b>734.293</b>

\* 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
2014/15	18,00	15,00	33,00
2013/14	17,00	15,00	32,00
2012/13	16,00	15,00	31,00

## 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 Freitag, den 22. April 2016, 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 2015 sowie des Berichts des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2014/15 und des Vorschlags zur Verwendung des Bilanzgewinns
2. Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresabschlusses zum 30. September 2015
3. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns
4. Beschlussfassung über die Entlastung der geschäftsführenden persönlich haftenden Gesellschafterin für das Geschäftsjahr 2014/15
5. Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2014/15
6. Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2015/16

München, im März 2016

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 11. März 2016.

## **GRUNDLAGEN DES KONZERNS**

### **STRUKTUR DES KONZERNS**

Die Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA gehört mit ihren Tochtergesellschaften (Sedlmayr Gruppe) zu den großen Immobiliengruppen in Deutschland. Die überwiegend in München befindlichen Immobilien der Sedlmayr Gruppe werden durch den Immobilienbesitz der Dinkelacker AG mit ihren Tochtergesellschaften (Dinkelacker Gruppe) in Stuttgart und dessen Umland ergänzt und erweitert. Der Konzern ist damit in zwei der wirtschafts- und wachstumsstärksten Regionen Deutschlands vertreten.

Im Schwerpunkt befasst sich der Konzern mit der Bewirtschaftung, der Entwicklung und dem Ausbau des eigenen Immobilienbestandes, der sich aus einer ausgewogenen Mischung aus wohnungswirtschaftlich und gewerblich genutzten Flächen zusammensetzt.

Über die Beteiligungsgesellschaft Sedlmayr-Investa Immobilien GmbH werden Projektentwicklungen in erster Linie in München, Berlin und Leipzig realisiert.

Das auf ein kontinuierliches Wachstum ausgerichtete Geschäftsmodell des Konzerns verfolgt im Interesse unserer Anteilseigner eine nachhaltige Steigerung der Unternehmenswerte der Konzerngesellschaften.

### **KONZERNSTRATEGIE UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT**

An den Zielsetzungen der Geschäftsbereiche des Konzerns ergaben sich im vergangenen Berichtszeitraum keine Änderungen.

Dazu gehören im Bereich der langfristigen Bewirtschaftung von Immobilien ein organisches Wachstum aus Mietpreisanpassungen bei Bestandsobjekten sowie die Hebung vorhandener Baureserven bzw. Investitionen in Immobilienbestände mit Entwicklungs- und Ertragspotenzial und das Wachstum durch den Ankauf weiterer Immobilien.

Im Bereich der Projektentwicklung lag der Schwerpunkt auf der Schaffung von Wohnungsbaurecht auf unbebauten oder mit Gewerbeobjekten bebauten Grundstücken. Hierzu zählt ebenfalls der Erwerb von Häusern in Städten wie Berlin, Hamburg oder Leipzig mit der Absicht, diese nach entsprechender Aufwertung mittelfristig wieder im Markt zu platzieren. Bei einem Projektvolumen von mehr als 20 Mio. € sind zudem Joint Ventures mit Partnern aus der Immobilienbranche möglich.

In den Hauptstandorten München und Stuttgart profitiert der Konzern bei den Büro- und Ladenflächen von den unverändert guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Bayern und Baden-Württemberg. Im Bereich Wohnen wird die Vermietung durch die hohe Nachfrage nach



---

Wohnraum begünstigt, die vor allem in München, aber auch in Stuttgart von einem starken Zuzug in die Städte eine zusätzliche Unterstützung erfährt. Darüber hinaus verstärkt das hohe und teilweise noch wachsende Niveau an 1-2-Personenhaushalten sowie ein Geburtenüberschuss in beiden Städten generell das vorhandene knappe Angebot an Wohnraum.

Obwohl es uns angesichts des äußerst geringen Angebots an geeigneten Objekten lediglich in Stuttgart gelang, weitere Bestandsobjekte zu erwerben, führte die seit vielen Jahren sehr intensiv und kontinuierlich verbesserte Bestandsqualität unserer Objekte in München und Stuttgart im Berichtszeitraum zu einem erneuten Anstieg der Miet- und Pachterlöse im Konzern. Neben erhöhten Mieten aus den Objektzugängen sowie bei den Neu- bzw. Anschlussvermietungen, sorgten die Anpassungen der Indexmieten und der Mieten nach Mietspiegel für das erhöhte Mietniveau.

Auch im Geschäftsjahr 2014/15 gab es unter Berücksichtigung der marktspezifischen Gegebenheiten eine Vielzahl von Umbau- und Ausbaumaßnahmen an Bestandsobjekten sowie wertsteigernde Modernisierungsinvestitionen. Die Qualität und die wirtschaftlichen Gegebenheiten der Objekte konnten so weiter verbessert werden.

Dies zeigt sich ebenfalls an der seit Jahren insgesamt sehr hohen Vermietungsquote unserer Bestandsobjekte, die zuletzt 99,9% erreichte, was einer Vollvermietung entspricht. Dies verdeutlicht auch, dass unsere Wohnungen den gestiegenen Erwartungen der Mieter entsprechen und zeigt darüber hinaus die hohe Bewirtschaftungskompetenz unserer Mitarbeiter.

Die niedrige Finanzierungsquote verbunden mit einer hohen Marktkenntnis sichert 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- 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- bis 25-Fachen einer Nettojahresmiete liegen. Grundsätzlich zurückhaltend beurteilt wird weiterhin 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 konkreten 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 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.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2014/15 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. vier Jahren und Finanzierungskosten von im Mittel 4,4% bei weniger als 16%. Unter Berücksichtigung der bereits vorgenommenen Anschlussfinanzierungen von Darlehen, die in den beiden folgenden Geschäftsjahren sukzessive auslaufen werden, werden sich die Finanzierungskosten im Konzern auf 3,4% vermindern, bei einer rechnerischen Verlängerung der Restlaufzeiten auf durchschnittlich knapp sieben Jahre.

### KONZERNSTEUERUNG

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

Die Steuerung des Konzerns orientiert sich an Kenngrößen, die über einen Planungsprozess generiert werden. Aus diesem leiten sich eine Ergebnisrechnung und eine Cash-Flow-Planung ab, denen eine detaillierte Umsatz- und Kostenplanung zugrunde liegt. Im Rahmen der unterjährigen Überprüfungen werden die Planzahlen in regelmäßigen Abständen der aktuellen Geschäftsentwicklung gegenübergestellt und Abweichungen analysiert, um so im Bedarfsfall ein zeitnahes Reagieren und Gegensteuern bei unerwünschten Entwicklungen sicherzustellen.

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

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

---

## WIRTSCHAFTSBERICHT

### WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Begünstigt durch gesunkene Rohstoffpreise und die bis zur Jahresmitte deutliche Abwertung des Euro befindet sich die deutsche Wirtschaft zum Ende des Geschäftsjahres 2014/15 – auch angesichts weiterhin äußerst niedriger Zinsen – in einer Phase des Aufschwungs. Weder die unsichere wirtschaftliche Entwicklung in China, noch die geopolitischen Konflikte trüben gegenwärtig die Stimmung der deutschen Wirtschaft.

Dabei kommen – wie bereits 2014 – die positiven Impulse, getragen von den Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates, vor allem aus dem Inland. Neben einer Steigerung der Realeinkommen seit 2010 stärkt die deutlich gesunkene Arbeitslosenquote und eine seit 2006 kontinuierlich gestiegene Beschäftigtenzahl die wirtschaftliche Lage der privaten Haushalte. Daneben werden die zwischenzeitlich wieder gesunkenen Ölpreise sowie die gestiegenen Altersbezüge, das aufgestockte Kindergeld und nicht zuletzt die zunehmende Konsumnachfrage durch die Zuwanderung die Ausgaben in diesem Bereich weiter positiv beeinflussen. Insgesamt dürften die realen Ausgaben der privaten Haushalte damit im Kalenderjahr 2015 um +1,9% über dem Wert des Vorjahres liegen.

Aber auch die Ausfuhren in den Euroraum, in die USA und nach Asien zogen im Frühsommer 2015 wieder deutlich an. Allerdings werden aufgrund der im Zusammenhang mit den Sanktionen weiterhin deutlich limitierten Lieferungen nach Russland sowie den reduzierten Wachstumsperspektiven in China und weiteren Schwellenländern, von denen einige zunehmend unter den seit Mitte 2014 stark gefallenen Preisen ihrer Rohstoffexporte leiden, die Wachstumsimpulse aus der Exporttätigkeit in der zweiten Jahreshälfte 2015 spürbar nachlassen. Nicht förderlich für die Ausfuhren dürfte zudem – neben den hausgemachten Problemen bei Volkswagen – der wieder stärkere Euro sein, der trotz vieler ungelöster Probleme in Europa und des geldpolitisch sehr expansiven Kurses der Europäischen Zentralbank im Augenblick von der nur marginalen Zinswende in den USA währungstechnisch weiter unterstützt wird.

Angesichts der regen Nachfrage nach Vorleistungs- und Konsumgütern, aber auch nach Dienstleistungen und Ausrüstungsgütern aus dem Ausland, verzeichneten die Importe im Berichtszeitraum ebenfalls einen deutlichen Anstieg gegenüber dem Vorjahr. Im weiteren Verlauf des Jahres sollten diese jedoch im Gegensatz zu den Exporten insgesamt etwas weniger stark zulegen, so dass der Außenhandel – anders als in den beiden Vorjahren – wieder einen geringen Beitrag von rd. +0,4 Prozentpunkten zum Anstieg der gesamtwirtschaftlichen Produktion in Deutschland leisten wird.

Maßgeblich unterstützt von Investitionen in den Wohnungsbau und einem witterungsbedingt starken Jahresauftakt 2015 lagen die Bauinvestitionen im bisherigen Verlauf des Jahres leicht über

dem Niveau des Vorjahres. Auch wenn die Dynamik im Wohnungsbau durch die hohe Kapazitätsauslastung der Baufirmen gegen Jahresende etwas nachlassen wird, deuten das zuletzt erkennbar gestiegene Volumen bei den Wohnungsbaukrediten und der weitere Anstieg bei den Baugenehmigungen auf einen anhaltenden Aufwärtstrend in diesem Segment hin.

In den Ballungszentren ist die Nachfrage nach qualitativ höherwertigen Wohnungen infolge des Beschäftigungs- und Einkommensanstieges und den unverändert günstigen Finanzierungsbedingungen weiterhin hoch. Insgesamt sollten die Ausgaben für den Wohnungsbau in Deutschland damit in 2015 um +2,7% zunehmen.

Ein ganz anderes Bild zeigt der gewerbliche Bau, der nach einem verhaltenen Jahresauftakt im 2. Quartal 2015 kräftig zurückfiel. Während vor allem exportorientierte Unternehmen sich mit der Planung von umfangreichen Maßnahmen zurückhielten, zogen zuletzt die Baugenehmigungen für Handels- und Lagergebäude wieder an. Allerdings wird die gewerbliche Bautätigkeit aufgrund des niedrigeren Ausgangsniveaus im gesamten Jahr 2015 um rd. -1,7% unter das Volumen des Vorjahres zurückfallen.

Gleiches zeichnet sich Ende September 2015 bei den öffentlichen Investitionsvorhaben ab, obwohl die Bundesmittel für den Bau von Kindertagesstätten und Schulen sowie zum Ausbau der Verkehrsinfrastruktur merklich aufgestockt wurden. Diese werden sich aufgrund der Planungs- und Implementierungsvorlaufzeiten erst mit zeitlicher Verzögerung in den kommenden Monaten in einer höheren Investitionstätigkeit niederschlagen. Im laufenden Kalenderjahr 2015 geht das Niveau der öffentlichen Bauinvestitionen deshalb vermutlich um real -1% zurück.

Maßgeblich getrieben von den erneut deutlich gefallen Rohölnotierungen blieb der Auftrieb der Verbraucherpreise bis zuletzt außerordentlich niedrig, auch wenn sich die Preise durch die Einführung des Mindestlohns bei konsumnahen Dienstleistungen seit Jahresbeginn nachweislich erhöhten. Obwohl diese importierte Preisstabilität bis zum Jahreswechsel 2015 allmählich auslaufen sollte, werden die Verbraucherpreise in 2015 mit insgesamt +0,3% nur unwesentlich über das Vorjahresniveau steigen. Die um Energieträger bereinigte Inflationsrate wird mit gut +1% ebenfalls äußerst moderat ausfallen.

Nach dem starken Winterhalbjahr 2014/15 blieb die gesamtwirtschaftliche Produktion somit auch im 2. Quartal 2015 auf Expansionskurs. Bis zum Jahresende werden insbesondere eine gute Baukonjunktur und steigende Einzelhandelsumsätze zu einem weiteren kontinuierlichen Anstieg der Wirtschaftsleistung im Inland beitragen. Auch wenn sich der positive Saldo aus Export und Import in der zweiten Jahreshälfte merklich abschwächen wird, kann für das Gesamtjahr 2015 mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von +1,8% gerechnet werden.

---

Angesichts dieser soliden und robusten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen weitete sich die Beschäftigung im bisherigen Verlauf des Jahres weiter aus. Die durch die Einführung des Mindestlohns zu sozialversicherungspflichtigen Arbeitsverhältnissen gewordenen Beschäftigungsverhältnisse heraus gerechnet, nahm die Erwerbstätigkeit seit dem Frühjahr 2015 um monatlich rd. 25.000 Personen zu. Für das gesamte Jahr 2015 wird mit einem Beschäftigungswachstum in Deutschland von rd. 235.000 Personen gerechnet. Durch die kontinuierlich zunehmende Bedeutung der Zuwanderung sollte sich die Zahl der registrierten Arbeitssuchenden in den nächsten Monaten nach zwei Jahren des stetigen Rückgangs jedoch wieder leicht erhöhen. Bis zum Ende des Kalenderjahres 2015 wird die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt allerdings nochmals auf 6,4% zurückgehen.

## **BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN**

### **DER IMMOBILIENMARKT**

Der Trend zur Immobilie als beliebte Anlageform bleibt auch im Berichtsjahr 2014/15 ungebrochen. Dabei profitiert die deutsche Immobilienwirtschaft weiterhin von den günstigen Finanzierungsbedingungen sowie einer allgemein guten Wirtschaftslage mit einem wachsenden Arbeitsmarkt und einem anhaltenden Investoreninteresse. Im Gegensatz zum Investmenthype vor Ausbruch der Bankenkrise, als der Markt im hohen Maß von hohen Fremdkapitalquoten gekennzeichnet war, wird die Kaufentscheidung zugunsten einer Immobilie heute eher durch das niedrige Zinsniveau am internationalen Anleihenmarkt bei einer vergleichsweise hohen Eigenkapitalquote unterstützt.

Die geopolitischen Risiken und die wirtschaftlich immer noch fragile Verfassung des Euro-Raums sowie die veränderten Regeln für Banken und Versicherungen wirken sich demgegenüber bislang wenig auf die Immobilienwirtschaft aus.

Allerdings dürften die politisch motivierten Eingriffe der Bundesregierung durch die Einführung der Mietpreisbremse bei einem sich allmählich normalisierenden Finanzierungsumfeld mittelfristig negativ auf die Bautätigkeit auswirken und gerade in angespannten Teilmärkten mit Wohnraumknappheit nicht zur Entspannung der Lage beitragen. Hinzu kommen die Belastungen der neuen Energieeinsparverordnung sowie steigende Grunderwerbsteuern und Grundsteuern, die einer grundsätzlich von der Politik beabsichtigten Stärkung der Investitionstätigkeit in Wohnimmobilien eher entgegenwirken.

### **INVESTMENT- UND TRANSAKTIONSMARKT**

Der große Anlagebedarf der Kapitalsammelstellen wie Pensionskassen, Equity/Real Estate Funds und verstärkt auch wieder der Versicherungen führte im deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien zwischen Januar und September 2015 zu einem neuen Umsatzrekord. Mit insgesamt

rd. 38,2 Mrd. € wurde das bereits sehr gute Vorjahresergebnis um gut +50 % übertroffen. Für das Gesamtjahr wird aus heutiger Sicht ein Transaktionsvolumen in diesem Marktsegment von ca. 55 Mrd. € erwartet, was einem neuen Allzeithoch entspräche.

Obwohl im 3. Quartal 2015 keine Transaktionen jenseits der 1-Mrd.-€-Marke stattfanden, suchten institutionelle Anleger, die mit rd. 54 % aus dem Ausland kamen, nach wie vor hauptsächlich großvolumige Objekte bzw. Portfolios. So verwundert es nicht, dass sich die zehn größten Transaktionen auf einen Umsatzanteil von gut 20 % summierten und sich auch die Verkäufe zwischen 100 Mio. € bis zu 1 Mrd. € um gut 60 % erhöhten.

Auch wenn die vier größten Transaktionen in Deutschland im bisherigen Verlauf des Jahres mit Einzelhandelsimmobilien erreicht wurden, blieben Büroimmobilien bundesweit bei einem Umsatz von 15,2 Mrd. € mit rd. 40 % die gefragteste Anlageklasse, knapp vor den Einzelhandelsimmobilien, die mit einem Transaktionsvolumen von 13,3 Mrd. € rd. 35 % aller Kauffälle abdeckten. Die verbleibenden 25 % teilten sich mit jeweils rd. 8 % Hotels und gemischt genutzte Immobilien. Lager- und Logistikimmobilien kamen noch auf 7 %.

An den im Core-Segment weiter sinkenden Renditen hat sich auch zum Ende des 3. Quartals 2015 nichts geändert. Für Büroimmobilien reduzierten sich die Spitzenwerte im Bundesgebiet je nach Standort auf 4,6 % bis 3,8 %.

Obwohl sich Berlin mit einem Transaktionsvolumen von gut 5 Mrd. € eindrucksvoll an die Spitze der Top-Standorte setzte, stieg das Umsatzvolumen mit Gewerbeobjekten in München bis Ende September 2015 um +23 % auf rd. 4,3 Mrd. €. Dieser neuerliche Höchstwert markierte gleichzeitig das zweitbeste jemals registrierte Ergebnis.

Erheblichen Einfluss auf diese Entwicklung hatten auch in München die großvolumigen Abschlüsse im dreistelligen Millionenbereich, zu denen u. a. die Verkäufe des Elisenhofs am Hauptbahnhof oder des Siemens Campus in Neuperlach sowie das „West4“ und der Büroneubau „88north“ gehörten. Dabei zeigten sich offene Immobilienfonds und Spezialfonds, die für etwa jede dritte Transaktion auf der Käuferseite standen, besonders aktiv.

Angesichts eines sehr begrenzten Angebots an innerstädtischen Geschäftshäusern waren es in München bis Ende September 2015 erneut Büroobjekte, die mit ca. 70 % ihre Position als gefragtestes Anlageobjekt weiter ausbauten. Infolge des unzureichenden Angebots an Objekten in den zentralen Citylagen der Stadt profitierten im bisherigen Verlauf des Jahres 2015 daher auch Nebenlagen, die für jeden dritten Abschluss standen.

---

Das als fehlend empfundene Angebot in Kombination mit der großen Nachfrage und dem damit verbundenen Wettbewerb unter den Investoren ließ die Preise für Objekte weiter steigen und damit die Renditen nochmals sinken. Diese lagen für Büroobjekte in der Spitze zum Ende des Geschäftsjahres 2014/15 nur mehr bei 3,9%. Unterboten wurde dieser Wert nur noch von den am meisten gesuchten Geschäftshäusern in Top-Lagen der Münchner Innenstadt, deren Rendite sich im Schnitt auf 3,4% verringerte und bei besonders begehrten Objekten auch noch darunter gelegen haben dürfte.

Angesichts der anhaltend guten Rahmenbedingungen und einer sich stetig verkürzenden Halte-dauer der Objekte, die das Handelsvolumen mit Immobilien zusätzlich befördern, wird das Transaktionsvolumen in München im Schlussquartal 2015 hoch bleiben. Mit einem erwarteten Gesamtumsatz in 2015 von rd. 6 Mrd. € würde der Vorjahreswert nochmals deutlich überschritten und nach dem Jahr 2007 damit ein neuer Höchstwert erreicht.

In Stuttgart führte das große Interesse ausländischer Anleger, die für gut 30% aller Transaktionen bei gewerblich genutzten Objekten standen, zum besten Umsatzergebnis am Investmentmarkt der letzten zehn Jahre. Mit gut 1 Mrd. € wurden rd. +35% mehr erzielt als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Ursächlich hierfür waren auch in Stuttgart großvolumige Abschlüsse wie der Übergang des „Zeppelin-Carrés“ und des ebenfalls in der Innerstadt liegenden „Bosch-Areals“.

Angebotsbedingt entfielen wie im Vorjahr annähernd 70% der Verkäufe auf Büroobjekte, die vor allem von offenen Immobilienfonds und Spezialfonds nachgefragt wurden. Auch in Stuttgart verminderte sich die Spitzenrendite über alle gewerblichen Anlageklassen hinweg noch einmal deutlich. Dabei sank der Spitzenwert für Büroimmobilien auf rd. 4,6%, für innerstädtische Einzelhandelsobjekte waren es zum Ende des Berichtszeitraums noch 3,9%.

Aufgrund der regen Nachfrage aus dem Ausland und einer insgesamt guten Vermietungssituation in Stuttgart werden die tendenziell kürzeren Mietvertragslaufzeiten bei Gewerbeobjekten von Investoren zunehmend unkritischer gesehen. Deshalb wird auch für die verbleibenden drei Monate im Kalenderjahr 2015 mit einer überdurchschnittlich hohen Investitionsdynamik in Stuttgart gerechnet.

## **BÜROMIETMARKT**

Durch eine deutlich gestiegene Nachfrage nahm die Vermietungsleistung in den sieben wichtigsten deutschen Bürostandorten – Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart – per Ende September 2015 um knapp +20% gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu, obwohl in der Quartalsrückschau die Großanmietungen jenseits der 10.000-m<sup>2</sup>-Marke fehlten. Neben Düsseldorf, das prozentual ein vergleichbares Umsatzplus erzielte, belebten vor

allem in Berlin Technologie- und Start-up- Unternehmen zusammen mit den unternehmensbezogenen Dienstleistern mit einem Flächenwachstum von +47% die Anmietungen.

Angesichts einer insgesamt moderaten Neubautätigkeit verminderte sich der Leerstand in den bevorzugten Bürostandorten in den ersten neun Monaten kontinuierlich. Ende September standen mit rd. 6,17 Mio. m<sup>2</sup> rd. -12% weniger Flächen zur Anmietung frei, was zu einer über alle Städte gemittelten Leerstandsquote von 6,9% führte. Damit sind in den letzten fünf Jahren in den Top-7-Standorten fast 3 Mio. m<sup>2</sup> aus der zusammengefassten Leerstandsstatistik verschwunden. Hierzu beigetragen haben sicherlich auch Umwandlungen älterer Büroflächen in Wohnungen.

Allerdings schlug sich die sichtbar erhöhte Nachfrage noch nicht an allen Standorten in einer gestiegenen Spitzenmiete nieder. Lediglich in Berlin und München lag diese über dem Vorjahreswert, während sie in den meisten anderen Städten weitgehend stabil blieb.

Für das gesamte Kalenderjahr 2015 spricht vieles dafür, dass die robuste und auf einem breiten Fundament stehende Nachfrage nach Büroflächen expansiv bleiben wird. Vor diesem Hintergrund und mit einem sehr guten Dreivierteljahresergebnis im Rücken sollte die 3-Mio.-m<sup>2</sup>-Schwelle in den Top-7-Standorten zum Jahresende 2015 wieder überschritten werden.

Nach einem verhaltenen ersten Halbjahr 2015 sorgte eine lebhafte Nachfrage nach Büroflächen zwischen Juli und September für ein deutliches Flächenplus in München. Zum Ende des Berichtszeitraums 2014/15 erhöhte sich die kumulierte Vermietungsleistung danach auf rd. 506.400 m<sup>2</sup> und übertraf damit den Vorjahreswert um gut +23%.

Fehlten im Vorjahr vor allem die Großanmietungen über 5.000 m<sup>2</sup> waren es im bisherigen Verlauf des Kalenderjahres bereits wieder 14 Großabschlüsse, die auf einen Anteil von ca. 23% am Gesamtflächenumsatz kamen. Neben der Stadt München, die an der Landsberger Straße mehr als 10.000 m<sup>2</sup> anmietete, gehörten die Abschlüsse im „Briener Forum“ am Königsplatz mit ca. 13.000 m<sup>2</sup> und in den „Highlight Towers“ mit ca. 8.600 m<sup>2</sup> zu den größten. Erfreulich hoch blieb somit die Nachfrage im kleinteiligen und mittleren Segment, in denen mehr als jede dritte Vermietung in München stattfand.

Aufgrund einer hohen Anzahl an Abschlüssen in der Innenstadt sowie im Stadtgebiet Nord-Ost entfielen rd. 83% des Flächenumsatzes auf die Stadt München, während nur mehr 17% im Umland erzielt wurden.

Keine Überraschung gab es in der Branchenstruktur, die sich hinsichtlich der Anmietungen relativ ausgeglichen präsentierte. Mit beinahe jeder fünften registrierten Anmietung fragten die Unternehmen aus der Informations- und Kommunikationstechnologie die meisten Flächen in



---

München nach. Den zweiten Platz teilten sich mit jeweils 15 % die traditionell stark vertretenen Verwaltungen von Industrieunternehmen sowie die Beratungsgesellschaften. Auf einen ebenfalls zweistelligen Umsatzanteil kamen mit knapp 12 % darüber hinaus die sonstigen Dienstleister.

Der wahrnehmbare Abbau von Leerstand, der neben einer moderaten Neubautätigkeit auch aus der allmählichen Beseitigung von strukturellen Leerständen durch die Überführung ehemaliger Büroflächen in andere Nutzungsformen resultierte, führte im Berichtszeitraum 2014/15 zu einem weiteren Rückgang der Flächenreserven um rd. -14 %. Damit standen im gesamten Marktgebiet von München noch 5,3 %, bezogen auf das Stadtgebiet nur mehr 4 % an Büroflächen leer und erreichten damit den niedrigsten Stand seit dem Jahr 2002.

Trotz der starken Nachfrage in den flächenmäßig limitierten, begehrten Innenstadtlagen erhöhten sich die Spitzenmieten in München bis Ende September 2015 insgesamt wenig. Mit rd. 33,50 €/m<sup>2</sup> im Monat stiegen sie seit Jahresbeginn um rd. +1,5 %. Die gewichtete Durchschnittsmiete lag Ende des 3. Quartals 2015 mit 15,58 €/m<sup>2</sup> nahezu exakt auf dem Wert des Vorjahres. Allerdings ergab sich dieser Wert, wie in den Vorjahren, aus einem flächengewichteten Durchschnitt, in dem auch revitalisierte Objekte abgebildet sind, deren Mieten in der Regel unterhalb des lagetypischen Mietpreises für eine moderne Neubaufäche liegen. Insofern lassen sich aus dem stagnierenden Mittelwert nicht die im Berichtszeitraum in den jeweiligen Teilmärkten tendenziell leicht gestiegenen Büromieten ablesen.

Durch eine Reihe auch größerer Flächenanfragen stehen die Zeichen für einen dynamischen Jahresendspurt in 2015 am Büromietmarkt in München nicht schlecht, was eine Vermietungsleistung im Bereich von 700.000 m<sup>2</sup> durchaus realistisch erscheinen lässt. Angesichts des begrenzten Angebots an Neubaufächen, die noch nicht vollständig vorvermietet sind, sollte der Leerstand bis zum Jahreswechsel 2015 weiter fallen. Wenig Veränderung dürfte es bei den Büromieten im letzten Quartal 2015 geben, die im Wesentlichen auf dem erreichten Niveau verharren werden.

Das Ausbleiben von Eigennutzerabschlüssen, die im Vorjahr noch die Vermietungsstatistik für Büroflächen in Stuttgart unterstützten, führte bis Ende September 2015 zu einem aufgelaufenen Rückgang der Vermietungsleistung um rd. -2,7 % auf 188.100 m<sup>2</sup>. Dabei verzeichnete das Flächen-segment ab 5.000 m<sup>2</sup> trotz eines schwachen dritten Quartals, in dem lediglich ein Abschluss in dieser Größenklasse generiert werden konnte, einen Umsatzanteil von knapp über 40 %. Wie in den Vorjahren entfiel das Gros der Anmietungen auf die Stuttgarter Zentrums-lagen.

Trotz des leichten Umsatzrückgangs verminderte sich der Leerstand in Stuttgart aufgrund einer hohen Vorvermietungsquote bei Neubauprojekten bzw. des vergleichsweise hohen Anteils an Bürofertigstellungen für den Eigenbedarf bis zum Ende des Berichtszeitraums auf rd. 3,6 %. Dieser weitere deutliche Rückgang bei den Flächenreserven markiert gleichzeitig den niedrigsten Leerstand seit über 13 Jahren.

Im Zusammenhang mit den leicht rückläufigen Neuvermietungen entwickelten sich die Mietpreise am Stuttgarter Büromietmarkt bis zum Geschäftsjahresende eher seitwärts. Bei einem leichten Anstieg der Spitzenmieten auf 21 €/m<sup>2</sup> im Monat ging die erzielte Durchschnittsmiete Ende September 2015 im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt mit 12,30 €/m<sup>2</sup> im Monat sogar um -2,4% zurück. Grund hierfür war die vergleichsweise geringe Anzahl an Abschlüssen im Preissegment ab 15 €/m<sup>2</sup>.

Das verhaltene Abschlussergebnis im 3. Quartal 2015 dürfte auch durch eine stärkere Nachfrage zwischen Oktober und Dezember 2015 nicht zu kompensieren sein, zumal weiterhin sichtbare Aktivitäten von Eigennutzern fehlen. Für das Kalenderjahr 2015 wird deshalb ein Flächenumsatz von etwas mehr als 230.000 m<sup>2</sup> erwartet, wobei sowohl der Leerstand als auch die Mietpreise auf dem zum Geschäftsjahresende 2014/15 erreichten Niveau verharren werden.

### **EINZELHANDELSMARKT**

Der deutsche Markt bleibt angesichts einer im Vergleich zum europäischen Ausland stabilen wirtschaftlichen Entwicklung von nationalen wie internationalen Einzelhändlern weiterhin sehr gefragt. Mit einem vermittelten Flächenvolumen von rd. 582.000 m<sup>2</sup> übertraf die Vermietungsleistung in 2014 das Vorjahresergebnis um rd. +20%. Dabei konnten sich vor allem die zentralen Einkaufslagen in den bevorzugten Städten aufgrund ihrer Attraktivität, ihrer Angebotsvielfalt und ihrer guten verkehrstechnischen Erreichbarkeit bislang erstaunlich gut gegen den Wettbewerb der digitalen Einkaufswelten behaupten, auch wenn insbesondere der stationäre Bekleidungshandel in 2014 zugunsten des online-Handels Umsatz abgeben musste.

Neben den Einkaufsmetropolen und Städten ab 250.000 Einwohnern, die bereits in der Vergangenheit ein verstärktes Expansionsziel der Modehändler waren, wagen sich diese zunehmend in kleinere Großstädte ab 100.000 Einwohner, in denen oftmals ein besseres Angebot an geeigneten Flächen zur Verfügung steht. Ihr Anteil am gesamten innerstädtischen Vermietungsvolumen erhöhte sich zuletzt auf rd. 22%.

Bei der Anmietungsentscheidung der Flächen standen vor allem das Mietpreisniveau der Lage, die Passantenfrequenz sowie die Branchenstruktur bzw. der Mieterbesatz in der Nachbarschaft als ausschlaggebende Faktoren im Vordergrund.

Nach dem sehr guten Vorjahreswert fehlten in den ersten neun Monaten des Kalenderjahres 2015 bei rd. 800 registrierten Vermietungen und einer Vermietungsleistung von knapp über 375.000 m<sup>2</sup> rd. 11% zum Vorjahr. Standen im 1. Halbjahr 2015 vor allem die Anmietungen von Großflächen ab 1.000 m<sup>2</sup> mit einem Anteil von gut 58% im Mittelpunkt, fragten Einzelhändler im 3. Quartal 2015 hauptsächlich Flächen zwischen 100 m<sup>2</sup> und 500 m<sup>2</sup> nach, auf die in diesem Zeitraum rd. 30% der vermittelten Flächen entfielen.

---

Mit einem Flächenanteil von 42 % bestimmte die Textilbranche – mit starker Unterstützung internationaler Modelabels – das Anmietungsgeschehen im bisherigen Verlauf des Jahres. Über die Hälfte der Vertragsabschlüsse entfiel dabei auf die Young-Fashion-Anbieter wie Superdry, der sich an fünf Standorten in Deutschland neue Flächen sicherte, und die Textildiscounter, von denen TK Maxx am expansivsten war. Wie im Vorjahr zeigte sich die Gastronomie- und Foodbranche, die zwischenzeitlich für jede fünfte Anmietung in den Lauflagen der Fußgängerzone steht, sehr aktiv. Neben dem österreichischen Konzept „Burgerista“ baute der heimische Konkurrent „Hans im Glück“ sein Filialnetz weiter aus. Die weiteren Anmietungen von jeweils rd. 8 % teilten sich die Heim-, Haus- und Wohnbedarfssparte sowie die Unternehmen aus dem Bereich Gesundheit und Beauty.

Angesichts einer in einzelnen kleineren Märkten leicht rückläufigen Spitzenmiete verlangsamte sich das durchschnittliche Mietpreiswachstum für Ladenflächen im Bundesgebiet in der ersten Jahreshälfte 2015 auf ein Plus von +0,4 %. Auf Jahressicht stiegen die Mieten im Mittel um +1,7 %.

Nach der Ausweitung des innerstädtischen Flächenangebots in der Sendlinger Straße und der Neuhauser Straße mit zusammen fast 40.000 m<sup>2</sup> an Verkaufsfläche im Jahr 2013 beschränkten sich die Maßnahmen an Einzelhandelsobjekten in der Münchner Innenstadt im Berichtszeitraum 2014/15 in erster Linie auf den Umbau bzw. die Revitalisierung vorhandener Flächen.

Aufgrund dieses damit nur beschränkt vorhandenen Angebots an adäquaten Ladenflächen blieb der Nachfragedruck insbesondere von Seiten der internationalen Textilanbieter im Berichtszeitraum 2014/15 hoch. Bis zur Jahresmitte 2015 wurden eine Reihe von Mietvertragsabschlüssen in der Fußgängerzone registriert, zu der unter anderem eine Anmietung in der Kaufinger Straße über ca. 4.000 m<sup>2</sup> von der stark expandierenden Modegruppe LPP gehörte. Trotz der unverändert guten Nachfrage blieb die Spitzenmiete in der Münchner Innenstadt weitestgehend stabil, was angesichts des erreichten hohen Niveaus zu erwarten war.

Damit werden auch die bevorstehende Sanierung der denkmalgeschützten Alten Akademie in der Neuhauser Straße sowie der Teilabriss und Umbau der Oberottl Passage in der Sendlinger Straße sicherlich sehr schnell vom Markt absorbiert. Ein geeigneter Mieter dürfte sich zudem für die Schrankenhalle am Viktualienmarkt gefunden haben. In die komplette Halle mit rd. 3.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird die italienische Feinkostkette „Eataly“ zukünftig ein Konzept betreiben, das sich als eine Mischung aus Gastronomie und Einzelhandel beschreiben lässt.

Der Einzelhandel in Stuttgart steht zum Ende des Geschäftsjahres 2014/15 weiterhin unter den Nachwirkungen der beiden Shopping Center Eröffnungen „Milaneo“ und „Gerber“. Neben diesen zusätzlichen Handelsflächen, die den Bestand in Stuttgart sprunghaft um 300 Ladeneinheiten auf ca. 1 Mio. m<sup>2</sup> erweiterten, entsteht aktuell mit der Neubebauung des Areals zwischen Markthalle,

Alten Schlossplatz und Breuninger das „Dorotheen Quartier“ mit rd. 11.000 m<sup>2</sup> bzw. rd. 30 Einzelhandels- und Gastronomieeinheiten im Qualitäts- und Premiumsegment.

Trotz der Angebotsausweitung an den Cityrändern blieb die Nachfrage in den eingeführten 1A-Lagen wie der Königstraße unverändert hoch. Neben einer Reihe von Neuvermietungen an Modelabels im oberen Teil der Königstraße eröffnen in diesem Herbst das Fast Fashion Konzept „Reserved“ auf rd. 4.000 m<sup>2</sup> und der Textildiscounter TK Maxx in einem Objekt der Dinkelacker Gruppe auf rd. 3.600 m<sup>2</sup> in der unteren Königstraße. Ungebrochen blieb ebenfalls die Suche nach Flächen in den Niveaulagen, die von Premiummarken nachgefragt werden, die sich mit einem eigenen Ladengeschäft präsentieren wollen.

Durch das hohe Niveau der Nachfrage stiegen die erzielbaren Spitzenmieten in der Königstraße bis Ende September 2015 nur mehr leicht um +1,8 % auf 280 €/m<sup>2</sup> im Monat. Auch wenn für kleinere Einheiten im Einzelfall durchaus etwas höhere Mieten erzielt werden konnten, ist ein weiterer sichtbarer Anstieg der Höchstmiete in den nächsten Monaten wenig wahrscheinlich.

### WOHNUNGSMARKT

Die rege Nachfrage auf dem deutschen Investmentmarkt für Wohnportfolios hielt im Berichtsjahr 2014/15 unverändert an. Ende September 2015 addierte sich das Transaktionsvolumen bei mehr als 340 Einzeltransaktionen mit rd. 290.000 Wohnungen auf rd. 19,5 Mrd. €. Damit lag das Investitionsvolumen bereits nach neun Monaten auf dem Niveau des Rekordergebnisses des Jahres 2005. Allerdings war das Marktgeschehen durch zwei großvolumige Unternehmensübernahmen, die für sich allein auf ein Umsatzvolumen von rd. 9,9 Mrd. € kamen, deutlich überzeichnet.

Neben den großen Zusammenschlüssen jenseits der 100-Mio.-€-Marke, die insgesamt für fast 80 % des Transaktionsvolumens im bisherigen Jahresverlauf stehen, wurden beinahe 70 % aller zahlenmäßigen Verkäufe im eher kleinteiligen Segment bis 25 Mio. € getätigt. Hierzu beigetragen haben insbesondere Projektentwicklungen im wohnungswirtschaftlichen Bereich, die häufig von Spezialfonds nachgefragt wurden. Daneben erfuhren Mikroapartments und Studentenwohnungen, die eine vergleichsweise höhere Rendite zu Neubauwohnungen bieten, eine Sonderkonjunktur. Käufer dieser Objekte waren ebenfalls Spezialfonds, die das benötigte Kapital von Pensionskassen und Versorgungswerken erhielten. Die Kaufpreise pro Quadratmeter für alle in Deutschland gehandelten Wohnungspakete erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um +10 % auf im Mittel 1.050 €/m<sup>2</sup>.

Befördert wurde die anhaltende Nachfrage nach Wohnimmobilien – von den offensichtlichen Zielen einiger Immobilien AGs einmal abgesehen – vom großen Anlagedruck der institutionellen Anleger und den weiterhin historisch niedrigen Hypothekenzinsen, die seit Mitte 2011 bei einer 10-jährigen Zinsbindung von über 4 % auf rd. 2 % fielen.

---

Im Windschatten der großen Nachfrage gaben die Renditen für Wohnimmobilien im Berichtszeitraum weiter nach. Während sie sich in den Ballungsräumen auf durchschnittlich 4,2 % verminderten, verzeichneten die Anfangsrenditen für Wohnimmobilien im gesamten Bundesgebiet Ende 2014 mit 6,9 % einen neuen Tiefststand. Die im Vergleich zu den Ballungsgebieten hohe Rendite im gesamten Bundesgebiet resultierte in erster Linie aus dem Umstand, dass Investoren zunehmend auf Sekundärlagen und einfachere Objektqualitäten ausweichen, in der Hoffnung auch weiterhin von der guten wirtschaftlichen Lage und der Wertstabilität der Anlageklasse zu profitieren.

Damit dürfte sich die lebhafte Nachfrage nach Wohnungspaketen von mindestens 50 Wohneinheiten aus heutiger Sicht auch im Schlussquartal 2015 weiter fortsetzen. Unabhängig vom Erfolg eines erneuten Übernahmeangebot einer großen Immobilien AG wird in 2015 ein neuer Höchstwert jenseits der 20-Mrd.-€-Marke im Segment der Wohninvestments erzielt werden.

In München spielte der Verkauf von Wohnungspaketen im 1. Halbjahr 2015 erneut nur eine untergeordnete Rolle. Die größte Transaktion stellte dabei der Kauf von 500 Wohnungen dar, die von einem skandinavischen Fonds erworben wurden.

Bei den mehrgeschossigen Mietwohnhäusern sorgten die hohen Kaufpreise dafür, dass vermögende Privatpersonen, Family Offices und Vermögensverwaltungen deutlich weniger investierten als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Bei einem Rückgang der Vertragszahlen um rd. -23 % verminderte sich der Geldumsatz im gleichen Zeitraum um -13 % auf rd. 350 Mio. €.

Im Bereich der Eigentumswohnungen erhöhten sich die Verkaufszahlen bis Ende Juni 2015 um knapp +2 % auf insgesamt rd. 5.300 Einheiten, wovon ca. ein Drittel auf Neubauwohnungen entfiel. Dabei verteuerten sich die Eigentumseinheiten in München aufgrund eines überproportionalen Anstiegs der Angebotspreise im unteren Marktsegment von durchschnittlich +12 %, im Median um insgesamt +9,1 % auf rd. 5.770 €/m<sup>2</sup>. Im Spitzensegment fiel der Anstieg mit rd. +3 % auf Jahressicht vergleichsweise moderat aus. Für Neubauwohnungen mussten in München zur Jahresmitte 2015 im Schnitt 6.380 €/m<sup>2</sup> aufgebracht werden. Dies waren rd. +7 % mehr als im Vorjahr.

Am teuersten blieben aufwendig sanierte Wohnungen, die zu Beginn des letzten Jahrhunderts fertiggestellt wurden und sich bei einem Mittelwert von 7.510 €/m<sup>2</sup> binnen Jahresfrist um +7,3 % verteuerten. Am unteren Ende der Preisskala stiegen die Kaufpreise für Objekte, die zwischen 1961 und 1975 gebaut wurden spürbar um +12,4 %.

Angesichts des unzureichenden Angebots blieb die Wohnungsknappheit in München marktbestimmend. So verwundert es wenig, dass die mittleren Angebotsmieten – wenn auch gebremst – sich seit Jahresbeginn bis Ende Juni 2015 um +1,9 % auf rd. 15,95 €/m<sup>2</sup> im Monat verteuerten.

## LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

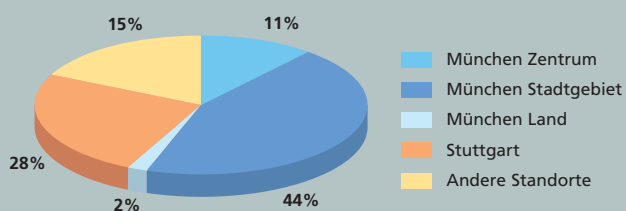
Gegenüber dem Vorjahr waren dies nochmals +6,2% mehr. Nachdem in den zurückliegenden Quartalen eher die Angebotsmieten im unteren Marktsegment überproportional anzogen, verzeichneten zuletzt vor allem die Mieten im oberen Marktsegment erhöhte Zuwächse. Die günstigsten Mietangebote gab es für 11 €/m<sup>2</sup> im Monat in den einfachen Lagen am westlichen Stadtrand, während in den teuersten Lagen Schwabings zum Ende des ersten Halbjahres 2015 deutlich über 20 €/m<sup>2</sup> im Monat aufgerufen wurden.

Für Neubauwohnungen lagen die Angebotsmieten im Mittel mit 16,85 €/m<sup>2</sup> im Monat um rd. +2,7% über dem Durchschnittswert des Vorjahres. Allerdings war dies der geringste Anstieg aller Baualtersklassen. Am stärksten zogen die Angebote der Nachkriegsbauten zwischen 1946 und 1960 an, die sich im Durchschnitt um knapp +10% auf 16,05 €/m<sup>2</sup> im Monat verteuerten.

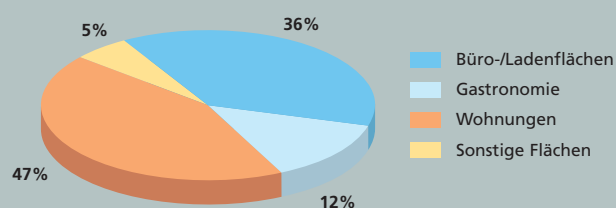
Obwohl sich der Anstieg der Wohnungsmieten in München seit Jahresbeginn 2015 erkennbar verlangsamte, erscheint zum Ende des Geschäftsjahres 2014/15 angesichts des anhaltenden Zuzugs in die Stadt und einem unverändert unzureichenden Angebot eine weitere Zunahme der Mieten als wahrscheinlich. Allerdings sollte die Teuerung sich allmählich der allgemeinen Teuerungsrate annähern.

In Stuttgart erhöhten sich die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im ersten Halbjahr 2015 so stark wie in den letzten zehn Jahren nicht. Auch wenn Neubauwohnungen einen großen Anteil an dieser Entwicklung hatten, resultierte der Preisanstieg in erster Linie aus der Entwicklung bei den Bestandswohnungen. So lagen Ende Juni 2015 die Preise für Eigentumswohnungen mit 3.340 €/m<sup>2</sup> im Median um +12,6% über dem Vorjahr. Überdurchschnittlich verteuerten sich dabei mit +19% die Angebote im Spitzensegment auf durchschnittlich 5.790 €/m<sup>2</sup> und in der unteren Markthälfte mit +17% auf 2.120 €/m<sup>2</sup>. Für Neubauwohnungen, die nach 2010 errichtet wurden, stiegen die Angebotspreise über alle Stadtbezirke hinweg binnen Jahresfrist um +21% auf im Mittel 4.940 €/m<sup>2</sup>. Im Gegensatz dazu blieben die Preise für Altbauten und Nachkriegsbauten, die bis in die 1975-Jahre hinein gebaut wurden, weitgehend unverändert.

Anzahl der Objekte nach Regionen



Mietflächen nach Nutzungsarten



In Anbetracht der im Vergleich zu anderen Großstädten trotz der jüngsten Preisanpassungen insgesamt noch verhältnismäßig moderaten Kaufpreise für Wohneigentum werden die Preise in Stuttgart begünstigt durch den Nachfrageüberhang und die vorhandene Kaufkraft in der zweiten Jahreshälfte 2015 weiter zulegen.

Durch ein anteilig gestiegenes Angebot an Neubauwohnungen in den Innenstadtbezirken erhöhten sich die Angebotsmieten in Stuttgart zum Ende des 1. Halbjahres 2015 gegenüber dem Vorjahr um +8,5% auf durchschnittlich 11,95 €/m<sup>2</sup> im Monat. Dabei verteuerten sich auf Jahressicht vor allem die Mieten in den bevorzugten Halbhöhenlagen der Innenstadt, die um knapp +14% auf rd. 19,50 €/m<sup>2</sup> zulegten. Die preiswertesten Wohnungsangebote mit deutlich unter 10 €/m<sup>2</sup> im Monat fanden sich in den nördlichen Bezirken Stuttgarts, wobei auch hier sich die Angebotsmieten um rd. 5% verteuerten. Bis zum Jahresende werden auch in Stuttgart aufgrund der anhaltend guten Nachfrage und kontinuierlich steigender Haushaltszahlen die Mieten weiter ansteigen.

## GESCHÄFTSVERLAUF

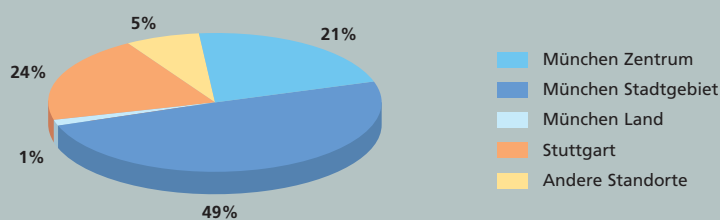
### IMMOBILIENBESTAND DER SEDLMAYR GRUPPE

Der Immobilienbestand der Sedlmayr Gruppe verringerte sich bis Ende September 2015 um insgesamt drei Objekte auf 190 (Vj. 193) Immobilienobjekte bzw. auf 252 Einzelgebäude.

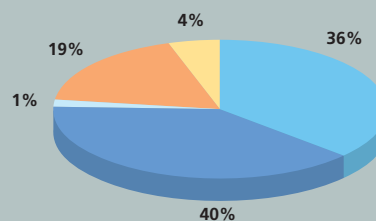
Bei den Abgängen handelte es sich ausschließlich um Gastronomieobjekte und um eine Gewerbefläche im Teileigentum außerhalb Münchens.

So veräußerten wir in Wolnzach zu Beginn des Kalenderjahres 2015 das stark renovierungsbedürftige Bräustüberl. In Saal an der Donau verkauften wir im Sommer 2015 das ebenfalls in die Jahre gekommene Gaststättenobjekt. Beide Gaststätten standen nach dem jeweiligen Pachtende leer und wären nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand, dem langfristig keine adäquaten Einnahmen gegenübergestanden hätten, Instand zu setzen gewesen.

Mietflächen nach Regionen



Nettomieten nach Regionen



Verkauft werden konnte auch noch eine Gewerbefläche im Teileigentum in Neubaldham, die ursprünglich gleichfalls als Gaststätte mit Kegelbahn konzipiert war. Aus allen Verkäufen, zu denen noch zwei Tiefgaragenstellplätze im Teileigentum gehörten, ergaben sich Buchgewinne in der Sedlmayr KGaA in Höhe von T € 925, die steuerlich in gleicher Höhe in die Rücklagen gemäß § 6b EStG eingestellt wurden.

In München gaben wir noch das Erbbaurecht für eine Gaststätte in der Holtzendorffstraße zurück, nachdem es dort in der Vergangenheit immer wieder zu Pächterwechseln gekommen und die Spaten-Löwenbräu GmbH an einer Verlängerung der Anmietung nicht mehr interessiert war.

Mit der Bereinigung des Bestandes und der Rückgabe des Erbbaurechts verminderten sich die Grundstücksflächen um 5.374 m<sup>2</sup> auf 569.227 m<sup>2</sup>. Die zur Vermietung zur Verfügung stehenden Wohn- und Nutzflächen der Mietobjekte in der Sedlmayr Gruppe reduzierten sich hierdurch um 1.425 m<sup>2</sup> auf 298.633 m<sup>2</sup>. Unverändert blieben die Brauerei- und Logistikflächen mit 128.748 m<sup>2</sup>, die zum überwiegenden Teil an die Spaten-Löwenbräu-Gruppe verpachtet sind.

### **NEUBAU-, AUSBAU- UND UMBAUMASSNAHMEN**

Im Berichtszeitraum wurden erneut Aus- und Umbaumaßnahmen an Dachgeschossen zum Abschluss gebracht und damit Flächenreserven im Bestand gehoben.

Dabei entstanden in der Blütenburgstraße durch den Um- und Ausbau des Dachgeschosses zusammen mit dem Bestand acht neue Wohnungen mit einer Wohn- und Nutzfläche von rd. 510 m<sup>2</sup>. In der Auerfeldstraße erfolgte nach Erneuerung des Dachstuhls und der Dacheindeckung der Einbau von fünf neuen Wohnungen mit insgesamt rd. 403 m<sup>2</sup> sowie der Anbau von 16 Balkonen. Zuvor war bereits der Um- und Ausbau des Dachgeschosses in der Dantestraße mit vier neu konzipierten Wohnungen mit insgesamt rd. 330 m<sup>2</sup> erfolgreich zum Abschluss gebracht worden. Im Zuge der Neuvermietung einer Ladenfläche in der Münchner Fußgängerzone wurde die Kältezentrale komplett erneuert und die weiteren Gewerbeflächen im Haus an die jetzt vorhandene Fernkälteversorgung angeschlossen bzw. hierfür vorbereitet.

Zum Ende des Berichtsjahres 2014/15 noch in Bau befindlich war der Neubau des Wohnkomplexes am Schlossberg in Dachau. Dort werden bis Ende Mai 2016 insgesamt 28 Wohnungen und 30 Tiefgaragenstellplätze mit einer Wohn- und Nutzfläche von rd. 2.300 m<sup>2</sup> entstehen. Darüber hinaus befand sich die Aufstockung und der Um- bzw. Ausbau des Dachgeschosses in der Säbener Straße in planmäßiger Ausführung. Hier entstehen mit der Neugestaltung des Kellers und der Tiefgarage bis Ende Februar 2016 weitere zehn Wohnungen mit rd. 600 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche. Ebenfalls in planmäßiger Fortführung befindet sich der Neubau zweier Stadthäuser in der Unteren Grasstraße mit rd. 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Gartenanteil.



## Übersicht Immobilienbestand im Konzern per 30. September 2015

Ort	Immobilien- objekte Anzahl	Gebäude Anzahl	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Vermietbare Nutzfläche in m <sup>2</sup>	davon Büros/ Ladengeschäfte in m <sup>2</sup>
München					
– Zentrum	28	44	31.906	80.980	55.855
– Schwabing	10	10	9.881	31.734	20.024
– Nymphenburg/Neuhausen	15	21	11.716	24.530	1.990
– Laim/Pasing/Aubing	5	9	7.326	12.870	4.321
– Großhadern/Forstenried/ Thalkirchen/Solln	10	17	25.758	11.962	2.881
– Untersending/Ludwigvorstadt/ Isar-Vorstadt	26	49	27.964	49.951	9.170
– Au/Haidhausen/Giesing	21	28	16.374	37.794	8.054
– 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	24.145	7.974	1.921
Sonstiges Bayern	3	6	10.346	4.013	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	13	12	24.018	11.547	3.536
Sedlmayr Gruppe	190	252	569.227	298.633	111.155
Dinkelacker Gruppe	87	110	79.228	98.494	31.588
<b>Summe</b>	<b>277</b>	<b>362</b>	<b>648.455</b>	<b>397.127</b>	<b>142.743</b>

davon Gastronomie in m <sup>2</sup>	davon Sonstiges in m <sup>2</sup>	davon Wohnungen in m <sup>2</sup>	HGB Buchwert in T€	Nettomieten 2014/15 in T€	Vermietungs- grad in %	Nettomieten 2013/14 in T€
4.115	4.405	16.605	107.917	23.917	100,0	22.578
1.813	1.303	8.594	18.704	3.854	100,0	3.758
2.130	–	20.410	21.538	3.543	100,0	3.464
773	1.768	6.008	11.366	1.672	100,0	1.557
2.266	830	5.985	15.421	1.764	100,0	1.657
3.437	2.420	34.924	49.888	7.363	100,0	7.122
3.192	593	25.955	39.634	6.001	99,9	5.901
1.534	166	2.431	3.195	697	100,0	696
1.349	38	3.271	2.199	919	100,0	907
642	5.400	4.036	10.099	1.184	100,0	1.173
1.693	606	1.988	793	873	96,9	870
3.112	37	2.904	9.786	914	100,0	976
1.468	112	1.154	1.849	441	100,0	448
–	–	–	56.815	1.338	–	1.334
–	–	–	449	73	–	73
–	–	–	212	4	–	5
–	–	–	81	–	–	–
7.165	257	589	8.891	1.411	100,0	1.494
<b>34.689</b>	<b>17.935</b>	<b>134.854</b>	<b>358.837</b>	<b>55.968</b>	<b>99,9</b>	<b>54.013</b>
<b>11.446</b>	<b>3.225</b>	<b>52.235</b>	<b>121.392</b>	<b>13.916</b>	<b>98,7</b>	<b>14.054</b>
<b>46.135</b>	<b>21.160</b>	<b>187.089</b>	<b>480.229</b>	<b>69.884</b>	<b>99,6</b>	<b>68.067</b>

## INVESTITIONEN UND INSTANDHALTUNG

Die aktivierungspflichtigen Maßnahmen an Bestandsobjekten der Sedlmayr Gruppe, die im Zusammenhang mit Neubau-, Umbau- und Ausbaumaßnahmen standen, beliefen sich einschließlich der Anlagen im Bau im Geschäftsjahr 2014/15 auf insgesamt 8,9 Mio. €.

An Aufwendungen für Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung addierten sich zusammen mit den Kleinreparaturen zusätzlich 7,2 Mio. €. Hiervon entfielen ca. 2,2 Mio. € auf die Modernisierung bzw. Renovierung von Wohnungen. Weitere ca. 1,2 Mio. € betrafen Umbauten und Neugestaltungen von gewerblich genutzten Flächen. Die Aufwendungen für den Erhalt und die Modernisierung von Bestandsflächen in der Sedlmayr Gruppe betragen damit rd. 24 €/m<sup>2</sup> im Jahr.

## GEWERBEFLÄCHEN

Durch den Verkauf einer Gewerbefläche im Teileigentum und kleinerer umbaubedingter Flächenanpassungen verminderten sich die gewerblich genutzten Mietflächen in der Sedlmayr Gruppe Ende September 2015 leicht um rd. 709 m<sup>2</sup> auf 129.090 m<sup>2</sup> (Vj. 129.799 m<sup>2</sup>). Der Anteil der Gewerbeflächen an den gesamten Nutz- und Wohnflächen blieb mit 43,2 % (Vj. 43,3 %) allerdings nahezu unverändert.

Die Einzelhandels- und Ladenflächen gingen im Zusammenhang mit dem Verkauf der Teileigentumseinheit und durch kleinere Umnutzungen auf 47.929 m<sup>2</sup> (Vj. 48.704 m<sup>2</sup>) zurück. Demgegenüber nahmen die Büroflächen durch Umwidmungen geringfügig auf 63.226 m<sup>2</sup> (Vj. 63.171 m<sup>2</sup>) zu. Die sonstigen Gewerbeflächen – in erster Linie Kinos, Werkstätten und Lagerräume – lagen mit 17.935 m<sup>2</sup> (Vj. 17.924 m<sup>2</sup>) gleichfalls leicht über dem Vorjahreswert.

In der Sedlmayr KGaA verminderten sich die vermietbaren Gewerbeflächen zum Ende des Berichtsjahres 2014/15 aus den vorgenannten Gründen und durch die Ausgliederung einzelner Objekte in unsere Tochtergesellschaft SGI Grundbesitz GmbH & Co. Immobilien-Verwaltungs oHG (SGI oHG) auf 18.533 m<sup>2</sup> (Vj. 45.323 m<sup>2</sup>). Hiervon entfielen rd. 9.690 m<sup>2</sup> (Vj. 19.359 m<sup>2</sup>) auf Büro- und Praxisflächen, die damit weiterhin den größeren Flächenanteil der zur gewerblichen Nutzung vermieteten Flächen in der Sedlmayr KGaA stellen.

Durch Mieterwechsel in einer Reihe von Einzelhandelsflächen erhöhte sich das Volumen an Neu- und Anschlussvermietungen von Gewerbeflächen in der Sedlmayr Gruppe im Berichtsjahr 2014/15 auf rd. 7.127 m<sup>2</sup> (Vj. 5.833m<sup>2</sup>).

Die Jahresnettomieten für diese Verträge stiegen auf rd. T € 2.749. Sieben der neu geschlossenen Gewerbemietverträge erreichten dabei ein jährliches Mietvolumen von wenigstens T € 100.

In der Sedlmayr KGaA fanden im gleichen Zeitraum Anschluss- bzw. Neuvermietungen mit einem jährlichen Mietvolumen von rd. T € 271 (Vj. T € 502) statt. Den Mieterlösen lagen ver-

---

mietbare Nutzflächen von rd. 1.726 m<sup>2</sup> (Vj. 1.886 m<sup>2</sup>) zugrunde. Hierbei kam keine in der Sedlmayr KGaA geschlossene Vermietung auf ein jährliches Mietvolumen von T € 100.

Zum Ende des Berichtsjahres 2014/15 standen nur mehr 215 m<sup>2</sup> (Vj. 671 m<sup>2</sup>) an Gewerbeflächen zur Anmietung zur Verfügung. Dabei handelt es sich um eine kleinere Büroeinheit und eine Lagerfläche in München. Die Leerstandquote verringerte sich danach weiter auf unbedeutende rd. 0,2% (Vj. 0,5%) und liegt somit unverändert deutlich unter der Kennzahl für Gewerbeflächen in München.

## WOHNUNGEN

Durch die Ausbauten von Dachgeschossen und die Umwidmung einzelner Gewerbeflächen in Wohnungen erhöhte sich der Wohnungsbestand in der Sedlmayr Gruppe zum Ende des Berichtszeitraums 2014/15 auf 1.937 (Vj. 1.928) Wohneinheiten. Die zur Vermietung zur Verfügung stehenden Wohn- und Nutzflächen stiegen im gleichen Zeitraum auf 134.854 m<sup>2</sup> (Vj. 134.477 m<sup>2</sup>). Mit 45,2% baute der Bereich Wohnen damit seine Position als stärkste Flächenkategorie weiter aus.

Der Wohnungsbestand in der Sedlmayr KGaA verminderte sich im Berichtszeitraum durch die Einbringung einzelner Objekte in die SGI oHG auf 1.364 (Vj. 1.609) Wohnungen. Die Wohn- und Nutzflächen gingen dementsprechend auf 96.035 m<sup>2</sup> (Vj. 111.596 m<sup>2</sup>) zurück.

Nach dem deutlichen Anstieg im Vorjahr verringerten sich die Mieterwechsel im Berichtszeitraum auf einen Durchschnittswert von 217 (Vj. 273). Dabei wurden insgesamt rd. 13.925 m<sup>2</sup> mit einem jährlichen Mietvolumen von rd. T € 2.395 neu bzw. wiedervermietet.

Die nach Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen bei Neu- bzw. Anschlussvermietungen erzielten Mieten erhöhten sich im Durchschnitt um +18,1% auf 14,25 €/m<sup>2</sup> im Monat. Insgesamt nahmen die Mieten über alle Bestandswohnungen – durch Indexanpassungen und Anpassungen nach Mietspiegel – im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr auf 11,57 €/m<sup>2</sup> (Vj. 11,29 €/m<sup>2</sup>) im Monat zu.

Mit Ausnahme von vorübergehenden Leerständen bei Mieterwechseln bzw. bei Wohnungssanierungen und -umbauten standen in den letzten zwölf Monaten keine Wohnungen über einen längeren Zeitraum leer. Zum Ende des Geschäftsjahres 2014/15 waren alle vermietbaren Wohnungen vermietet.

## GASTSTÄTTEN

Durch den Verkauf der stark renovierungsbedürftigen Gaststättenobjekte in Wolnzach und Saal an der Donau verminderten sich die Gastronomieflächen, die im Rahmen eines Generalpachtvertrages bis 2024 an die Spaten-Löwenbräu-Gruppe verpachtet sind, auf 34.689 m<sup>2</sup> (Vj. 35.782 m<sup>2</sup>).

Mit einem Flächenanteil von 11,6% nach 11,9% im Vorjahr vervollständigt der Bereich Gastronomie das Flächenportfolio in der Sedlmayr Gruppe.

---

## PROJEKTENTWICKLUNGEN

### **Berlin**

Der Bestand an überwiegend wohnungswirtschaftlich genutzten Immobilien der Mars-Immobilien GmbH & Co. KG erhöhte sich im Berichtsjahr 2014/15 durch die Übertragung eines Wohnhauses der Sedlmayr-Investa Immobilien GmbH auf zehn Häuser mit einer Wohn-/Nutzfläche von rd. 24.580 m<sup>2</sup>. Neben der laufenden Instandhaltung und Modernisierung in Höhe von rd. 0,6 Mio. € konnte im Berichtszeitraum der Ausbau des Dachgeschosses in einem Haus im Bezirk Prenzlauer Berg erfolgreich abgeschlossen werden. Im Zuge der Maßnahme erhielt das Objekt ein neues Dach und zwei Aufzüge.

Infolge der durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen konnten bei insgesamt 36 Anschlussvermietungen die Mieten um 17,6% auf im Mittel 10,27 €/m<sup>2</sup> im Monat angehoben werden.

Die Sedlmayr-Investa Immobilien GmbH verkaufte im Geschäftsjahr im Zusammenhang mit der zunehmend restriktiveren Haltung der Stadt gegenüber einer Aufteilung von Objekten in Teileigentum zwei ursprünglich zur Aufteilung vorgesehene Objekte in Berlin im Bezirk Friedrichshain mit einem Gewinn von rd. +20%. Ein weiteres zur Aufteilung vorgesehenes Wohnhaus im Bezirk Prenzlauer Berg wird Ende Dezember 2015 wegen seiner hervorragenden Lage in die Mars-Immobilien GmbH & Co. KG eingebracht.

Neben den heute noch gewerblich genutzten Entwicklungsobjekten in Berlin-Lankwitz und Berlin-Neukölln, die nach Schaffung von Baurecht für den Wohnungsbau nach Ende der jeweiligen Mietverträge Bauträgern zum Kauf angeboten werden sollen, erwarb die Sedlmayr-Investa Immobilien GmbH im August 2015 für rd. 2,5 Mio. € (einschließlich Kaufpreisnebenkosten) eine heute rein gewerblich genutzte Fläche in Potsdam. Perspektivisch soll auf dem gut 4.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück ebenfalls während der Mietvertragslaufzeit Baurecht für Wohnungsbau geschaffen werden. Ebenfalls im Sommer 2015 erfolgte der Ankauf eines rd. 3.800 m<sup>2</sup> großen Gewerbegrundstücks in Berlin-Mitte für 6,8 Mio. € (einschließlich Kaufpreisnebenkosten). Ein Teil dieser Fläche, die heute weitgehend ungenutzt ist, soll nach Erhalt des Baurechts kurzfristig weiterveräußert werden. Der 2. Bauabschnitt steht nach Aufgabe der derzeitigen gewerblichen Nutzung des Objekts und Überplanung der Fläche zur Vermarktung an.

### **Leipzig**

Die neu gegründete Zweite Mars-Immobilien GmbH & Co. KG ergänzt den Geschäftsbereich Projektentwicklung mit dem Kauf von insgesamt 23 Häusern mit einer Wohn-/Nutzfläche von zusammen rd. 21.000 m<sup>2</sup>, die im Laufe des Berichtsjahres 2014/15 für rd. 23,2 Mio. € (einschließlich Kaufpreisnebenkosten) erworben wurden. Bei einer Jahresmiete von gut 1,2 Mio. € ergibt sich eine anfängliche Rendite von ca. 5,4%.

Aufbauend auf dem günstigen Einstandszeitpunkt und dem guten Zustand der Häuser wird für die nächsten Jahre mit einem kontinuierlichen Anstieg der Mieten, die sich bis Ende 2012 kaum erhöhten, oberhalb der allgemeinen Inflationsrate gerechnet. Bei 27 Anschlussvermietungen im Berichtszeitraum konnten die Mieten um +14,3 % auf durchschnittlich 5,85 €/m<sup>2</sup> im Monat angehoben werden.

### **München**

Die Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH hält weiterhin Geschäftsanteile von 32,5 % an den „Heide Grund Gesellschaften“, in denen Gewerbegrundstücke mit einer Fläche von rd. 93.000 m<sup>2</sup> liegen. Die Sedlmayr-Investa Immobilien GmbH, die mit der Projektentwicklung beauftragt ist, entwickelt derzeit in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt München im Zuge der Umplanung der benachbarten Bayernkaserne zu einem Stadtquartier das Areal an der Heidemannstraße zu einem Wohngebiet. Ein Aufstellungsbeschluss ist insoweit bereits im Sommer 2015 erfolgt.

Im 4. Quartal des Geschäftsjahres 2014/15 kaufte die Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH ein rd. 46.000 m<sup>2</sup> großes Bauerwartungsland in Karlsfeld zwischen München und Dachau. Einschließlich der Erwerbsnebenkosten belief sich der Kaufpreis auf rd. 8,25 Mio. €. Das Grundstück soll nach entsprechender Baureifmachung in den nächsten Jahren ebenfalls Bauträgern zum Kauf angeboten werden.

Das Objekt in der Hörselbergstraße in München wurde zum 1. Dezember 2014 planmäßig an den Käufer übergeben. Der Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH floss im Berichtszeitraum das anteilige Projektergebnis (nach Steuern) in Höhe von 6,1 Mio. € zu.

Auch die „Franziskus“-Verwaltungs GmbH konnte im Berichtszeitraum den mit 3,5 % verzinslichen Kaufpreis von 31,5 Mio. € für das an die Schörghuber Gruppe verkaufte Brauereigelände in Langwied vereinnahmen. Insgesamt belief sich das Projektergebnis vor Ertragsteuern auf rd. 4,7 Mio. €.

### **DINKELACKER GRUPPE**

Die Dinkelacker Gruppe befasst sich mit der Verwaltung und der Bewirtschaftung eigener Immobilien, die sich nahezu ausschließlich in Stuttgart und dessen Umland befinden. Die Aktivitäten, auch für die Tochtergesellschaften der Dinkelacker Gruppe, werden zentral von der Dinkelacker AG übernommen. Neben der kaufmännischen und technischen Betreuung und Bewirtschaftung der Bestandsobjekte war die Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2014/15 vor allem von umfangreichen Investitionen in den Bestand und von Objektverkäufen bestimmt.

So wurde Ende Dezember 2014 ein Wohn- und Gaststättengebäude in Zwickau in Sachsen veräußert. Die Mieterlöse gingen dort seit Jahren aufgrund zunehmender Vermietungsschwierig-

---

keiten kontinuierlich zurück. Gleichzeitig nahm das Risiko unverhältnismäßig hoher Aufwendungen aufgrund eines vorhandenen Instandhaltungsstaus stetig zu.

Ein weiterer Verkauf betraf ein Wohngebäude mit zwei einfachen Gewerbeeinheiten in einem ehemaligen Garagenhaus an der Rosenbergstraße in Heilbronn. Das baujahresbedingt ebenfalls sanierungsbedürftige Wohngebäude mit zwölf Wohneinheiten hätte sich in Anbetracht der nach einer Sanierung zu erwartenden Mieten für einen Bestandshalter nicht gerechnet. Der Eigentümerwechsel fand zum Jahresende 2014 statt.

Ebenfalls veräußert werden konnte ein Büro- und Geschäftshaus in der Sülmerstraße in Heilbronn, für das trotz intensiver Bemühungen in der Vergangenheit kein langfristiger Mieter für eine immer wieder leerstehende Ladeneinheit gefunden werden konnte.

Der vierte Verkaufsvorgang betraf zwei unbebaute Gewerbegrundstücke in Stuttgart-Möhringen im Fasanenhof beim EnBW-Hochhaus. Für die beiden Baugrundstücke mit rd. 9.000 m<sup>2</sup> konnte in der Vergangenheit kein nachhaltiges Verwertungskonzept entwickelt werden, zumal am Fasanenhof kaum Nachfrage nach Bürogebäuden besteht bzw. nur Sonderimmobilien nachgefragt werden, die in der Nachvermietung schwierig sind. Der Erwerber, der das Gelände Anfang April 2015 übernommen hat, wird das Grundstück als Eigennutzer entwickeln.

Der letzte Verkauf des Geschäftsjahres 2014/15 betraf eine ältere Gaststätte im Teileigentum in Ravensburg. Die Gaststätte hatte im Laufe der Jahre stetig an Attraktivität verloren und war deshalb zusehends schwieriger zu verpachten. Die Übergabe fand Anfang September 2015 statt.

Die aus den Veräußerungen erzielten Buchgewinne von insgesamt rd. 8,0 Mio. € konnten trotz eines beschränkten Angebots an geeigneten Immobilien in Stuttgart im Berichtszeitraum erfolgreich reinvestiert werden.

So wurde am oberen Ende der Rotebühlstraße in Stuttgart ein Wohnhaus mit zehn Wohneinheiten und einer Gewerbefläche für einen Preis von 1,7 Mio. € erworben. Bei noch entwicklungsfähigen Mieten und einem zum Ausbau vorbereiteten Dachgeschoss errechnet sich eine Anfangsrendite von 4,5%. Der Übergang des Objekts fand Anfang Januar 2015 statt.

Ein weiterer Erwerb betraf das Nachbargebäude zum Neubau in der Tübinger-/Ecke Cottastraße. Angrenzend an den Neubau in der Cottastraße befinden sich zwei Wohngebäude, die baulich eine Einheit bilden. Von den insgesamt zehn Wohnungen befanden sich bereits fünf im Eigentum von Dinkelacker, die restlichen fünf Einheiten konnten von zwei Eigentümern im Januar und Februar 2015 übernommen werden.

## LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

---

Der größte Zugang umfasste ein Wohnportfolio von fünf Häusern mit 58 Wohn- und drei kleineren Gewerbeeinheiten, die sich auf Standorte in Stuttgart-Heslach, Vaihingen, Möhringen und Bad Canstatt verteilen. Der Kaufpreis betrug rd. 8,8 Mio. €. Bei einer durchschnittlichen Miete von knapp über 8 €/m<sup>2</sup> im Monat wird eine anfängliche Rendite von rd. 5 % erreicht.

Neben den Objektzugängen erfolgten eine Reihe von Investitionen in die Sanierung und Modernisierung des Bestandes.

Anlässlich des Pachtendes konnte in der Olgastraße die Gaststätte in ein Ladengeschäft umgebaut werden. Die vom ehemaligen Wirt genutzten Räumlichkeiten wurden in abgeschlossene Wohneinheiten umgebaut. Die übrigen Wohnungen im Haus erhielten neue Bäder und wurden an eine Zentralheizung angeschlossen.

In der Libanonstraße konnte der im letzten Geschäftsjahr begonnene Ausbau des Dachgeschosses zum Abschluss gebracht werden.

Saldiert mit den Abgängen erhöhte sich der Bestand an Wohnungen bis zum Ende des Geschäftsjahres um 62 Wohnungen mit einer Wohn-/Nutzfläche von insgesamt rd. 3.986 m<sup>2</sup>. Demgegenüber verminderten sich die Büro- und Ladenflächen durch die Verkäufe um insgesamt 1.964 m<sup>2</sup>. Nach Berücksichtigung der Lager und Gastronomieflächen, die zusammen um 2.411 m<sup>2</sup> zurückgingen, reduzierten sich die vermietbaren Flächen in der Dinkelacker Gruppe zum Ende des Geschäftsjahres 2014/15 insgesamt leicht um 389 m<sup>2</sup>.

Durch die hohe Nachfrage nach Wohnungen standen Ende September 2015 keine Wohnungen bei Dinkelacker leer. Im gewerblichen Bereich gelang es hingegen nicht, eine einfache Ladenfläche in Denkendorf neu zu vermieten. Auch eine ältere Gaststätte in Heilbronn blieb zum Geschäftsjahreswechsel unvermietet. Dennoch verminderte sich zum Ende des Berichtszeitraums der Leerstand auf rd. 1.300 m<sup>2</sup>. Die bereits niedrige Leerstandsquote ging dadurch weiter auf 1,3 % nach 2,1 % im Vorjahr zurück. Durch die Modernisierungsmaßnahmen im Bestand konnten im Berichtsjahr bei 135 Mieterwechseln die Mieten auf durchschnittlich 11,85 €/m<sup>2</sup> angehoben werden. Bei den Neubauwohnungen lagen die Erstvermietungsrenten im Schnitt bei 14,10 €/m<sup>2</sup> im Monat.

Noch im Bau befindlich waren zum Ende des Berichtszeitraums der Um- und Ausbau des Dachgeschosses in der Rotebühlstraße. Verzögert hat sich die Sanierung des Gebäudes in der Heinrich-Baumann-Straße, in dem das Dachgeschoss ausgebaut und die darunter liegenden Wohnungen umfassend saniert werden.

An der Heilbronner Straße/Ecke Im Kaisemer befindet sich die Revitalisierung und der Umbau eines Bürogebäudes in Vorbereitung.



Bei den Beteiligungsgesellschaften der Dinkelacker AG änderte sich im Geschäftsjahr 2014/15 insgesamt wenig.

Die Cäcilienpark am Neckar GbR in Heilbronn, an der die Dinkelacker AG zu einem Drittel beteiligt ist, leistete wie im Vorjahr nur noch einen geringen Ergebnisbeitrag. Im Bestand der Gesellschaft befindet sich lediglich eine Gewerbeeinheit, die vom Betreuungsträger für die Umsetzung des Betreuungskonzeptes genutzt wird.

Bei der Wilhelmsbau AG verbesserte sich der Jahresüberschuss auf rd. T € 1.374 bzw. um rd. +12,4% gegenüber dem Vorjahr. Dinkelacker ist mit 32,9% an der Gesellschaft beteiligt, was einem anteiligen Ergebnis rd. T € 452 entspricht.

## VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

### KONZERN

Die Bilanzstruktur im Konzern veränderte sich bei einem Rückgang der Bilanzsumme um 14,5 Mio. € auf 644,4 Mio. € im Geschäftsjahr 2014/15 insgesamt wie folgt:

Sedlmayr-Konzern		
	30.9.2015 %	Vorjahr %
<b>Vermögensstruktur</b>		
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	94,6	87,1
Finanzanlagen	2,1	2,3
Umlaufvermögen	3,2	10,5
Rechnungsabgrenzung	0,1	0,1
Bilanzsumme	100,0	100,0
	%	%
<b>Kapitalstruktur</b>		
Eigenkapital	35,9	33,1
Rückstellungen	8,1	7,0
Verbindlichkeiten	49,4	53,3
Rechnungsabgrenzung	0,4	0,4
Passive latente Steuern	6,2	6,2
Bilanzsumme	100,0	100,0

## LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

---

Durch den Kauf von Immobilien – insbesondere in Leipzig und Stuttgart – sowie aufgrund von aktivierungspflichtigen Maßnahmen nahm das Sachanlagevermögen im Konzern Ende September 2015 um 36,6 Mio. € auf 609,9 Mio. € zu. Den aktivierten Neu- und Umbauten sowie den Objektzugängen von insgesamt 52,3 Mio. € standen dabei planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen – saldiert um geringe Zuschreibungen – in Höhe von 14,0 Mio. € gegenüber. Aus den Verkäufen resultierten Buchwertabgänge von 1,7 Mio. €.

Die Finanzanlagen im Konzern verminderten sich in erster Linie durch die Tilgung sonstiger Ausleihungen um 1,9 Mio. € auf 13,2 Mio. €.

Das Umlaufvermögen im Konzern ging zum Bilanzstichtag um 49,0 Mio. € auf 20,5 Mio. € zurück. Ursächlich für den deutlichen Rückgang war die Vereinnahmung der gestundeten Kaufpreiszahlung für die Brauerei-Grundstücke in Langwied, die zu einem entsprechenden Rückgang bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen führten.

Nach der Realisierung der Projektentwicklung Hörselbergstraße enthält der Posten der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und unfertigen Bauten jetzt den Ankauf des Grundstücks in Karlsfeld. Die sonstigen Vermögensgegenstände gingen überwiegend durch die Reduzierung von Ertragsteuerforderungen und sonstiger Vermögensgegenstände um 2,9 Mio. € auf 4,0 Mio. € zurück.

Das Eigenkapital im Konzern erhöhte sich um 12,9 Mio. € auf 231,2 Mio. €. Durch einen Rückgang der Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Realisierung der Projektentwicklung Hörselbergstraße verbesserte sich die Eigenkapitalquote im Konzern einschließlich der Anteile anderer Gesellschafter erkennbar auf 35,9% (Vj. 33,1%).

Die Rückstellungen nahmen insgesamt um 6,1 Mio. € auf 52,3 Mio. € zu. Bei wenig veränderten sonstigen Rückstellungen stiegen die Steuerrückstellungen in erster Linie durch das verbesserte Konzernergebnis im Berichtsjahr 2014/15 um 3,6 Mio. € auf 6,4 Mio. € an. Der Anstieg der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen resultierte im Wesentlichen aus der Zuführung des vollständigen Fehlbetrages von 2,1 Mio. € bei Dinkelacker, der aus einer Neubewertung der Pensionsrückstellung im Zusammenhang mit der Einführung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes im Jahr 2010 gebildet wurde. In den Vorjahren wurde hier jeweils nur die Mindestzuführung nach Maßgabe des Art. 67 Abs. 2 EGHGB angesetzt.

---

Die Verbindlichkeiten im Konzern verringerten sich im Wesentlichen durch die Realisierung der bereits erwähnten Projektentwicklung Hörselbergstraße um 32,5 Mio. € auf 318,4 Mio. €. Trotz der umfangreichen Investitionen in den Bestand und im Bereich der Projektentwicklung erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern im Konzern zum 30. September 2015 lediglich um 1,0 Mio. € auf 303,7 Mio. €.

Der Ausweis der passiven latenten Steuern in Höhe von 40,0 Mio. € (Vj. 40,8 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 sowie für sonstige Rückstellungen resultieren.

Durch die Erlöse aus Projektentwicklung von T€ 11.575 und weiter gestiegene Miet- und Pacht-erlöse, die neben den Veränderungen im Bestand ebenfalls aus Mietsteigerungen durch Um- und Ausbaumaßnahmen sowie aus Mietpreisanpassungen resultierten, stiegen die Umsatzerlöse im Konzern insgesamt deutlich um T€ 13.445 auf T€ 101.119. Die um die Projektentwicklung bereinigten Umsatzerlöse im Konzern lagen um +2,1 % bzw. T€ 1.870 über dem Vergleichswert des Vorjahres.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nahm um T€ 17.494 auf T€ 52.391 zu. Hierzu trugen neben den Umsatzerlösen vor allem die aus den Objektverkäufen erhöhten sonstigen betrieblichen Erträge bei, denen mit Ausnahme bei den Aufwendungen für Altersvorsorge und im Bereich der Instandhaltung und Reparatur im Übrigen wenig veränderte Aufwands- und Ertragsposten gegenüberstanden. Bereinigt um diese Sondereffekte verbesserte sich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im Konzern noch um rd. +3 %.

Nach Abzug der außerordentlichen Aufwendungen, die mit T€ 2.103 nun den vollständigen Zuführungsbetrag des bisher auf 15 Jahre verteilten Mindestbetrages zur Pensionsrückstellung im Zusammenhang mit den geänderten Bewertungsvorschriften nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz enthalten sowie des Gewinnanteils der persönlich haftenden Gesellschafterin verbesserte sich das Ergebnis nach Steuern im Konzern um T€ 12.899 auf T€ 38.688.

# LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

## SEDLMAYR KGAA

Die Bilanzstruktur der Sedlmayr KGaA veränderte sich trotz der Einbringung einzelner Objekte in die SGI Grundbesitz GmbH & Co. Immobilien-Verwaltungs oHG (SGI oHG) im Berichtsjahr 2014/15 insgesamt nur wenig. Im Einzelnen ergab sich folgende Verteilung:

Sedlmayr KGaA		
	30.9.2015	Vorjahr
	%	%
<b>Vermögensstruktur</b>		
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	20,9	21,1
Finanzanlagen	73,0	71,4
Umlaufvermögen	6,0	7,4
Rechnungsabgrenzung	0,1	0,1
Bilanzsumme	100,0	100,0
	%	%
<b>Kapitalstruktur</b>		
Eigenkapital *	52,7	51,7
Rückstellungen *	14,0	14,1
Verbindlichkeiten	31,2	32,2
Rechnungsabgrenzung	–	0,1
Passive latente Steuern	2,1	1,9
Bilanzsumme	100,0	100,0

\*) einschl. 50 % Sonderposten mit Rücklageanteil

Die Bilanzsumme der Sedlmayr KGaA stieg zum Bilanzstichtag um 2,0 Mio. € auf 337,3 Mio. €. Durch den Rückgang der Verbindlichkeiten verbesserte sich die Eigenkapitalquote der Gesellschaft unter Berücksichtigung von 50 % des Sonderpostens mit Rücklageanteil erneut leicht auf 52,7 % (Vj. 51,7 %).

Bedingt durch die Objektzugänge aus der Anwachsung des Gesellschaftsvermögens der “Maxhof-Centrum” Grundbesitz GmbH & Co. oHG (“Maxhof-Centrum” oHG) sowie der Aktivierungen von Dachgeschossausbauten und weiteren Sachanlagen addierten sich im Berichtsjahr 2014/15 Zugänge im Sachanlagevermögen der Sedlmayr KGaA einschließlich der im Bau befindlichen

---

Objekte auf insgesamt 17,6 Mio. €. Durch die Einbringung eines Teils der ehemaligen Objekte der “Maxhof-Centrum” oHG in die SGI oHG, verminderten sich die Buchwerte der Gesellschaft im gleichen Zeitraum unter Berücksichtigung der Verkäufe von Anlagevermögen um rd. 15,4 Mio. €. Die planmäßigen Abschreibungen der Gesellschaft stiegen leicht auf 2,3 Mio. €.

Maßgeblich bedingt durch die Einbringung ehemaliger Objekte der “Maxhof-Centrum” oHG in die SGI oHG erhöhten sich die Finanzanlagen aufgrund eines Anstiegs der Anteile an verbundenen Unternehmen insgesamt um 6,8 Mio. € auf 246,3 Mio. €. Die planmäßige Tilgung der sonstigen Ausleihungen und der damit zusammenhängenden Reduzierung der pauschalen Wertberichtigung verminderte den Bilanzposten zum Bilanzstichtag um rd. 1,0 Mio. € auf 1,2 Mio. €.

Das Umlaufvermögen ging insgesamt um rd. 4,7 Mio. € auf 20,1 Mio. € zurück. Bei einem leichten Rückgang des Guthabens bei Kreditinstituten um rd. 0,4 Mio. € verminderten sich insbesondere die Forderungen gegen verbundene Unternehmen deutlich um 3,1 Mio. €. Ursächlich hierfür waren in erster Linie Rückführungen flüssiger Mittel, die für Projektentwicklungen bereit gestellt worden waren. Im Zusammenhang mit dem weiteren Abschmelzen des Körperschaftsteuerminderguthabens gemäß § 37 KStG verringerten sich zudem die sonstigen Vermögensgegenstände um gut 0,6 Mio. €. Auch die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen verminderten sich durch die planmäßige Zahlung gestundeter Forderungen um knapp 0,6 Mio. €.

Die Rückstellungen der Gesellschaft blieben mit 25,3 Mio. € insgesamt unverändert gegenüber dem Vorjahr. Den erhöhten Rückstellungen bei den Ertragsteuern standen dabei verminderte Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sowie für sonstige Rückstellungen gegenüber. Die sonstigen Rückstellungen gingen dabei überwiegend im Zusammenhang mit der Einbringung von Objekten in die SGI oHG im Bereich der Instandhaltungsrückstellung um 0,6 Mio. € zurück.

Die Verbindlichkeiten einschließlich der passiven Rechnungsabgrenzungsposten nahmen zum 30. September 2015 um 2,9 Mio. € auf 105,4 Mio. € ab. Während sich die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen im Wesentlichen durch die Anwachsung der “Maxhof-Centrum” oHG um 16,0 Mio. € reduzierten, erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Zuge der Anwachsung durch die Übernahme von Bankverbindlichkeiten der “Maxhof-Centrum” oHG korrespondierend und nach Abzug von Tilgungen noch um rd. 14,0 Mio. € auf 74,7 Mio. €.

Die latenten Steuern nahmen zum Berichtsjahresende auf 7,1 Mio. € (Vj. 6,3 Mio. €) zu. Sie resultieren aus unterschiedlichen Wertansätzen in der Handels- und der Steuerbilanz und werden sich künftig bei Angleichung der Wertansätze in beiden Rechenwerken steuerentlastend abbauen.

## LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

---

Bedingt durch die Ausgliederung einzelner Objekte in die SGI oHG mit Wirkung zum 30. Juni 2015 gingen die Umsatzerlöse der Sedlmayr KGaA im Geschäftsjahr 2014/15 um T € 860 bzw. -2,3 % auf T € 37.095 zurück.

Durch die Anwachsung des Gesellschaftsvermögens der “Maxhof-Centrum” oHG verminderten sich parallel dazu die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen bei der Sedlmayr KGaA überproportional. Nach Abzug der wenig veränderten übrigen Aufwandsposten und einem durch die Übernahme der Finanzierungsverpflichtungen aus der “Maxhof-Centrum” oHG leicht verschlechterten Saldo aus Zinserträgen und Zinsaufwendungen erhöhte sich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit infolge der deutlich gestiegenen Beteiligungsergebnisse und Gewinnabführungserträge um T € 1.361 oder +4,2 % auf T € 33.723.

Nach Berücksichtigung des Gewinnanteils der persönlich haftenden Gesellschafterin in Höhe von T € 3.276 (Vj. T € 3.202) sowie der erkennbar erhöhten gewinnabhängigen und sonstigen Steuern, stieg der Jahresüberschuss der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2014/15 auf T € 25.034 (Vj. T € 24.783). Dabei waren im Berichtsjahr bei den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag latente Steuern von T € 811 (Vj. T € 222) enthalten. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres von T € 953 (Vj. T € 291) belief sich der Bilanzgewinn der Sedlmayr KGaA nach Dotierung einer Gewinnrücklage von T € 4.000 (Vj. T € 3.000) auf T € 21.987 (Vj. T € 22.074).

### KAPITALFLUSSRECHNUNG

Bei einer erneut verbesserten soliden Finanzlage der Sedlmayr KGaA stieg der Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit im Wesentlichen durch die Ergebnisverbesserung und die Reduzierung von Forderungen auf 30,8 Mio. € (Vj. 29,0 Mio. €). Den Zahlungsmittelzuflüssen standen Zahlungsmittelabflüsse aus Investitionstätigkeit von insgesamt 5,0 Mio. € sowie aus der Finanzierungstätigkeit von 26,3 Mio. € gegenüber. Der Finanzmittelfonds ging dadurch, ohne die Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel, um 0,4 Mio. € auf 2,7 Mio. € zurück.

Im Konzern erhöhte sich der Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit auf 42,5 Mio. € (Vj. 33,1 Mio. €). Dabei resultierte der Rückgang bei den Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind, in erster Linie aus der Saldierung der im Vorjahr passivierten Anzahlung mit der im Geschäftsjahr erfolgten Realisierung der Projektentwicklung Hörselbergstraße. Im Investitionsbereich standen diesem durch den Kauf von Immobilien sowie infolge aktivierungspflichtiger Maßnahmen Zahlungsmittelabflüsse von 61,4 Mio. € gegenüber, die durch Einzahlungen von 47,9 Mio. € teilweise kompensiert wurden. Nach Abzug des negativen Cash-Flows aus der Finanzierungstätigkeit von 28,0 Mio. € erhöhte sich der Finanzmittelbestand im Konzern um 1,0 Mio. € auf 5,7 Mio. €.

---

Dem Konzern standen zum 30.9.2015 von verschiedenen Kreditinstituten zur Verfügung gestellte Kreditlinien in Höhe von 3,9 Mio. € zur Verfügung.

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

Der operative Geschäftsverlauf in der Sedlmayr KGaA und im Konzern entwickelte sich im zurückliegenden Berichtsjahr 2014/15 durch die kontinuierlich und weiter fortgeführten Aufwertungen im Bestand und durch die Objektzugänge und Objektabgänge erneut positiv. Die Eigenkapitalquote lag mit knapp 36 % und auf Basis der im Anlagevermögen zu fortgeführten Anschaffungswerten bewerteten Immobilien im Branchenvergleich weiterhin 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**

Wir sind uns bewusst, dass die individuellen Fähigkeiten, das Engagement und die Zufriedenheit unserer Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen wesentlich den Erfolg der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA und des Konzerns bestimmen.

Zur Aufrechterhaltung und weiteren Verbesserung der Leistungsfähigkeit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bemühen wir uns die Arbeits- und Betriebsmittel bereitzustellen, die ein zeitgemäßes Arbeiten ermöglichen und so Freiräume für ein innovatives Handeln eröffnen. Ergänzt wird dies durch eine gezielte und bedarfsorientierte Schulung und Weiterbildung.

Denn trotz des Vorteils der seit Jahren vorhandenen Kontinuität im Mitarbeiterstamm gilt es bereits heute die Basis zu legen, um auf die technischen Herausforderungen, die in den nächsten Jahren die Arbeitsabläufe einer Organisation maßgeblich beeinflussen werden, vorbereitet zu sein.

## LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

---

Zur Förderung des Nachwuchses im Ausbildungsberuf der Immobilienkauffrau bzw. des Immobilienkaufmanns gewannen auch im Berichtsjahr 2014/15 wieder eine Reihe junger Menschen im Rahmen eines Praktikums erste Eindrücke über das Berufsbild.

Als Ausbildungsbetrieb sorgten wir darüber hinaus für einen fachkundigen Nachwuchs in unserer Branche.

Zum Geschäftsjahresende 2014/15 waren in der Sedlmayr KGaA insgesamt 43 (Vj. 44) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon eine Studierende der dualen Hochschule Baden-Württemberg, beschäftigt. Die Zahl der zum gleichen Zeitpunkt beschäftigten sieben hauptberuflichen Hausmeister blieb zum Vorjahr unverändert.

### 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) prüft kontinuierlich Möglichkeiten der Weiterentwicklung in verschiedenen Bereichen des Unternehmens und des Konzerns, um dadurch das profitable Wachstum des Konzerns weiter zu ermöglichen. Wesentliche Quellen sind dabei auch statistische Veröffentlichungen von Landes- und Bundesämtern, Marktuntersuchungen und -berichte von unabhängigen Dritten sowie eigene Analysen unter Nutzung der internen Sachkenntnis. Mit sich ergebenden Chancen sind zwangsläufig unternehmerische Risiken verbunden, deren Bewertung und Einschätzung den richtigen Einsatz vorhandener Kenntnisse voraussetzt. Zur Sicherstellung eines verantwortungsvollen Umgangs mit potenziellen Risiken unterstützt ein seit langer Zeit eingeführtes Risiko- und Chancenmanagementsystem die internen Prozesse.

### ERLÄUTERUNG DES RISIKO- UND CHANCENMANAGEMENTSYSTEMS

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

Eine wesentliche Grundlage für die Risikoerfassung und -analyse bildet die jährlich durchgeführte Risikoinventur, die neben den bereits bekannten potenziell bestandsgefährdenden Risiken auch eine umfassende Neu-Analyse in den relevanten Bereichen wie z. B. Marktrisiken, Finanzmarkt-



---

risiken 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 in den zurückliegenden zwei Jahrzehnten in München in zeitversetzter Abhängigkeit zur Konjunkturentwicklung einen Zyklus von Mietspitzen und -tälern. Seit dem letzten zyklischen Höhepunkt im Jahr 2002 verminderten sich die Mietpreise bis zum Ende der zweiten Jahreshälfte 2005 vorübergehend, um seither wieder kontinuierlich anzusteigen. Hierzu trägt sicherlich auch das seit mittlerweile 15 Jahren ununterbrochene Bevölkerungswachstum in München bei, das in 2014 weiter anhielt und den Bevölkerungsstand zum Jahreswechsel auf 2015 auf den Höchstwert von 1,491 Millionen Einwohnern hob. Dieser Entwicklung steht, trotz der neu formulierten Ziele seitens der Stadt zukünftig 8.500 neue Wohnungen pro Jahr bauen zu wollen, lediglich ein Zugang von rd. 28.700 Wohnungen oder gut 5.700 Wohnungen pro Jahr seit Ende 2009 gegenüber. Angesichts des aus heutiger Sicht bis wenigstens 2030 anhaltenden Zuzugs von voraussichtlich 15.000 Neumünchnern jährlich und einer unverändert unzureichenden Bautätigkeit dürfte es auch bei einer konjunkturellen Abkühlung auf absehbare Zeit zu keiner wahrnehmbaren Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt in München kommen.

Damit beschränkt sich das potenzielle Mietausfall- und Leerstandsrisiko weiterhin in erster Linie auf gewerblich genutzte Objekte. Allerdings entwickelte sich auch in diesem Segment der Leerstand im Berichtszeitraum angesichts einer moderaten Neubautätigkeit und einer über dem Durchschnitt liegenden Anmietung weiter rückläufig. Daneben wurde in den zurückliegenden Perioden durch die Konvertierung von Flächen in andere Nutzungsarten der strukturelle Leerstand in einigen Teilmärkten deutlich verringert. Bei insgesamt wenig veränderten Mietpreisen

am Büromietmarkt ist in den kommenden Monaten mit keiner durchgreifenden Änderung der Marktlage zu rechnen.

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 in erster Linie langfristig agierender 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 lag Ende September 2015 unter Berücksichtigung der bereits fest vereinbarten Anschlussfinanzierungen bei knapp sieben Jahren.

### **Rechtliche/Politische Risiken**

Nach den Mietrechtsänderungen im Jahr 2013 konkretisierten sich zum Ende des letzten Geschäftsjahres die Maßnahmen gegen übermäßige Mietsteigerungen, die in angespannten Mietwohnungsmärkten im Laufe des Frühjahrs 2015 umgesetzt werden sollten. In München wurde das Gesetz zur Begrenzung der Wiedervermietungsmieten – die sogenannte Mietpreisbremse – zum 1. Juni 2015 in Kraft gesetzt.

---

Mit dem verabschiedeten Maßnahmenpaket soll der bereits solide Mieterschutz 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 parallel dazu eingeführte sogenannte Bestellerprinzip, wonach der Makler von demjenigen zu bezahlen ist, der den Suchauftrag für eine Wohnung schriftlich erteilt hat, den Mieter entlasten.

Die Einführung der Mietpreisbremse zum 1. Juni 2015 wirkte sich im Berichtszeitraum 2014/15 noch nicht wahrnehmbar auf die Entwicklung der Mieten bei den Anschlussvermietungen aus. Mit zurückgehenden Wohnungsmieten durch die gesetzlichen Änderungen ist auch im Geschäftsjahr 2015/16 nicht zu rechnen. Allerdings kann es in Teilbereichen und bei Wohnungen, die vor einer erneuten Vermietung nicht umfangreich renoviert bzw. modernisiert werden, angesichts der zu beachtenden Vergleichsmiete zu sichtbar moderateren Mietpreissteigerungen als in der Vergangenheit kommen. Ob dadurch die vom Gesetzgeber erwartete positive Auswirkung auf den Mietwohnungsmarkt in angespannten Märkten eintreten wird, erscheint fraglich.

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 Softwarelösung eines namhaften Herstellers. Durch die von diesem Dienstleister zur Anwendung kommenden standardisierten Verfahren mit klaren Zuordnungen und Verhaltensregeln ist das Risiko einer Beeinträchtigung bei der Datenbereitstellung und -verarbeitung grundsätzlich begrenzt.

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

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

### **Personalrisiken**

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

### **Steuerliche Risiken**

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

### **Zusammenfassung**

Im Geschäftsjahr 2014/15 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 eine generelle Verbesserung bei der Nachfrage zum Beispiel durch Zuzug bzw. Zuwanderung oder eine dynamische Konjunkturentwicklung auch Chancen hinsichtlich einer noch 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 bzw. Umnutzungen im Bestand bzw. durch das Ausnutzen von Ausbaureserven.

---

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

## **PROGNOSEBERICHT**

In der abgelaufenen Berichtsperiode 2014/15 konnten die gesteckten Ziele erreicht und teilweise sogar übererfüllt werden. Die finanziellen und nicht finanziellen Leistungsindikatoren haben sich gegenüber der Prognose im Vorjahr dabei wie folgt entwickelt.

Die Umsatzerlöse der Bestandsimmobilien in der Sedlmayr Gruppe erhöhten sich mit einem Plus von +3,5 % deutlich oberhalb des Prognosewerts von +2,0 %. Ursächlich hierfür waren erfolgreiche Anschlussvermietungen sowie ein weiterer Rückgang des Leerstands bei Gewerbeflächen.

Ausgehend von einer Vermietungsquote von 99,8 % zu Beginn der Berichtsperiode 2014/15, die im Prinzip bereits einer Vollvermietung entsprach, stand das Halten der Kennzahl als Ziel im Vordergrund. Mit einer Vermietungsquote von 99,9 % zum Ende des Geschäftsjahres 2014/15 konnte der Wert sogar noch übertroffen werden.

Die Aufwendungen für den Erhalt und die Modernisierung der Bestandsobjekte lag mit 24 €/m<sup>2</sup> im Jahr im Berichtszeitraum etwas über der prognostizierten Bandbreite von 20 €/m<sup>2</sup> bis 22 €/m<sup>2</sup>. Demgegenüber blieben die aktivierungspflichtigen Investitionen in den Bestand mit 8,9 Mio. € in der Sedlmayr Gruppe deutlich unter der Plangröße von 12,0 Mio. €, so dass die Ausgaben insgesamt unterhalb des Planwerts im Prognosezeitraum geblieben sind. Dabei konnten die Maßnahmen aus dem Cash-Flow bedient werden. Die Bankverbindlichkeiten für Bestandsimmobilien der Sedlmayr Gruppe verminderten sich um rd. 6,4 Mio. €.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in der Sedlmayr KGaA verbesserte sich im Berichtsjahr 2014/15 um +4,2 %, bereinigt um Sondereffekte um +6,4 %, und lag damit erkennbar über dem erwarteten Wert von wenigstens +2 %.

Im Konzern führten die erwarteten Ergebnisbeiträge aus dem Bereich der Projektentwicklungen zu dem deutlich verbesserten Ergebnis.

### **Ausblick**

Die deutsche Wirtschaftsleistung ist im bisherigen Verlauf des Jahres 2015 ohne nennenswerte Schwankungen moderat gewachsen. Auch für das Jahr 2016 wird von Wirtschaftsforschern eine Fortsetzung des Aufschwungs erwartet. Maßgeblich hierfür sind die weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen für Investitions- und Bauvorhaben sowie ein äußerst verhaltener Preisanstieg, der insbesondere durch die zuletzt weiter gesunkenen Rohölpreise den Ausgabenspielraum für

Verbraucher erhöht hat. Angesichts der guten Einkommensentwicklung wird der private Konsum in 2016 die Stütze des Aufschwungs in Deutschland bleiben. Der Beitrag des Außenhandels zum Bruttoinlandsprodukt (BIP) sollte sich indes aufgrund der erwarteten kräftigen Inlandsnachfrage und eines damit zusammenhängenden stärker als der Export wachsenden Imports kaum merklich in der Veränderung des BIP niederschlagen.

Neben diesen volkswirtschaftlichen Faktoren bleibt der Immobilienmarkt vor allem im Bereich der Wohnimmobilien angesichts der weiterhin günstigen Rahmenbedingungen von einem Nachfrageüberhang geprägt. Dabei haben sich die Baugenehmigungen bis Ende September 2015 um +4,8 % auf rd. 223.000 Wohnungen gegenüber dem Vorjahreszeitraum erhöht. Bis zum Jahresende rechnet die deutsche Bauwirtschaft mit insgesamt 300.000 Baugenehmigungen für den Wohnungsbau.

In Ballungsräumen, zu denen München und Stuttgart zählen, blieb das Angebot an Wohnraum infolge des Bevölkerungswachstums jedoch deutlich hinter der Nachfrage zurück. Angesichts eines begrenzt vorhandenen Angebots an bebaubaren Flächen könnte nur eine bessere Flächenausnutzung bzw. Nachverdichtung und die Überarbeitung der Normen zum Immissionsschutz hier eine wahrnehmbare Abhilfe schaffen.

Im Bereich der gewerblichen Vermietung blieben Büro- und Einzelhandelsflächen an beiden Standorten gefragt.

Auf Grundlage der unverändert positiven Erwartungen für den Immobilienmarkt und der generellen wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland gehen wir angesichts der Qualität, der Lage und der diversifizierten Ausrichtung unserer Portfolien in München und Stuttgart im kommenden Berichtsjahr 2015/16 von einer Umsatz- und Ergebnisentwicklung aus, die einen weiteren Anstieg des dividendenrelevanten Ergebnisses erwarten lässt.

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

Die Umsatzerlöse der Bestandsimmobilien sollten im Zusammenhang mit der Fertigstellung von Neubauten, den Überhängen aus Dachgeschossausbauten des Vorjahres sowie aufgrund von Mietanpassungen durch Index und Mietspiegel bzw. nach umfangreicher Modernisierung der Wohnungen im Geschäftsjahr 2015/16 weiter steigen. Allerdings führt die verhaltene Preisentwicklung in Deutschland dazu, dass indexierte Mieten im Prognosezeitraum weniger stark zulegen werden als in der Vergangenheit. Auch Mietanpassungen nach Mietspiegel werden hiervon betroffen sein. Vor diesem Hintergrund rechnen wir mit einem Anstieg der Mieterlöse in der Sedlmayr Gruppe in der Bandbreite zwischen +1,0 bis 1,5 %.

---

Ausgehend von der Vermietungsquote von 99,9% zum Ende der Berichtsperiode 2014/15 ist eine weitere Verbesserung der Kennzahl unwahrscheinlich. Für das Berichtsjahr 2015/16 wird daher das Halten der Kennzahl in einer Bandbreite von 99,5% bis 99,9% angestrebt.

Die auf eine langfristige und nachhaltige Bewirtschaftung unserer Bestandsimmobilien angelegte Strategie erfordert neben den laufenden Aufwendungen für Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung ebenfalls entsprechende Investitionen zur Hebung von Baureserven. Hieraus werden sich im Geschäftsjahr 2015/16 und in den Folgejahren Aufwendungen für den Erhalt und die Modernisierung der Bestandsobjekte im Bereich zwischen 20 €/m<sup>2</sup> und 22 €/m<sup>2</sup> im Jahr ergeben. Zusätzlich sind im Berichtsjahr 2015/16 aktivierungspflichtige Investitionen von rd. 10,7 Mio. € geplant.

Die in der Planung vorgesehenen umfangreichen Investitionen sollen dabei weitestgehend aus dem Cash-Flow bedient werden. Ein markanter Anstieg der Verschuldung durch Bestandsimmobilien kann insofern auch aufgrund der laufenden Tilgung bei bestehenden Darlehen ausgeschlossen werden.

Aus dem Bereich der Projektentwicklung sind im Geschäftsjahr 2015/16 in Abhängigkeit vom Abschluss einzelner Projektentwicklungen positive Ergebnisbeiträge zu erwarten. Nicht abgeschätzt werden können Sondereffekte bzw. negative Einflüsse durch weitere politisch motivierte Eingriffe.

Auf Basis der vorhandenen Kenntnislage wird eine Geschäftsentwicklung im Berichtsjahr 2015/16 erwartet, die einen Anstieg des um Sondereffekte bereinigten Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der Sedlmayr KGaA um wenigstens +1,5% und damit auch eine Erhöhung der Dividende grundsätzlich ermöglichen sollte. Dies gilt auch für das um Sondereinflüsse bereinigte Konzernergebnis der Sedlmayr Gruppe.

#### **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 auch weiterhin machen.

## LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Das Gesamtkapital der Sedlmayr KGaA beläuft sich zum 30. September 2015 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.

Die Kapitalverhältnisse der Kommanditaktionäre zum 30. September 2015 stellen sich nach Kenntnis der Gesellschaft wie nachfolgend aufgeführt dar:

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



---

Hinsichtlich der Kapitalverhältnisse verweisen wir 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 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 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 Vermögens-einlage 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 Treuhandgesell-schaft 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 Treuhand-gesellschaft mbH ein Gremium geschaffen, das in Ergänzung zu den Kompetenzen und der Tätig-keit 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 Über-wachung, die den Anforderungen an eine verantwortungsbewusste und gute Unternehmens-führung gerecht werden. Der Schutz der Kapitalgeber, die das unternehmerische Risiko tragen, wird damit erreicht.

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

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

Aufsichtsrat und persönlich haftende Gesellschafter erklären daher gemäß § 161 AktG, dass die im Bundesanzeiger bekannt gemachten Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 5. Mai 2015 und 24. Juni 2014 im Geschäfts-jahr 2014/15 und im laufenden Geschäftsjahr 2015/16 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 Familienunter-nehmen 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 Konzerns. Die Geschäftsleitung sorgt ferner für die Einhaltung von Rechtsvorschriften, behördlichen Regelungen und die Umsetzung unternehmensinterner Richtlinien.

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

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

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

### **Aufsichtsrat**

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

---

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 2015

### AKTIVA

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. <i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>				
Entgeltlich erworbene Sonstige Rechte	(1)		20.621	295
II. <i>Sachanlagen</i>	(1)			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		602.234.439		569.094
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		216.281		207
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		7.410.932		3.951
			609.861.652	573.252
III. <i>Finanzanlagen</i>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		25.564		25
2. Beteiligungen		362.777		8.660
3. Anteile an assoziierten Unternehmen	(3)	11.461.062		2.326
4. Wertpapiere des Anlagevermögens		11.635		12
5. Sonstige Ausleihungen	(2)	1.335.277		4.078
			13.196.315	15.101
			623.078.588	588.648
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. <i>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</i>	(4)			
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und unfertige Bauten		9.002.745		21.984
2. Andere Vorräte		61.785		72
			9.064.530	22.056
II. <i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>	(5)			
1. Forderungen aus Vermietung		532.389		438
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		1.157.290		35.346
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € – –				(397)
3. Sonstige Vermögensgegenstände		4.027.824		6.904
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 1.017.746 –				(2.000)
			5.717.503	42.688
III. <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</i>			5.737.800	4.725
			20.519.833	69.469
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	(11)		777.431	767
			<b>644.375.852</b>	<b>658.884</b>

**PASSIVA**

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
<b>A. Eigenkapital</b>				
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		11.722.884		11.198
			13.654.502	13.129
II. Kapitalrücklage			60.924.709	60.925
III. Gewinnrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage		342.974		343
2. Andere Gewinnrücklagen		72.712.964		73.696
			73.055.938	74.039
IV. Konzernbilanzgewinn			43.496.328	30.915
– davon Konzerngewinnvortrag € 10.776.345 –				(6.989)
V. Anteile anderer Gesellschafter			22.921.916	22.165
			231.213.393	218.333
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(7)	31.911.395		29.311
2. Steuerrückstellungen	(8)	6.372.864		2.838
3. Sonstige Rückstellungen	(9)	14.051.288		14.062
			52.335.547	46.211
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	(10)			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		257.352.758		255.694
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		46.355.929		46.986
3. Erhaltene Anzahlungen		–		33.500
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		256.090		286
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.999.531		5.125
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern		4.503.996		4.891
7. Sonstige Verbindlichkeiten		4.897.106		4.405
– davon aus Steuern € 532.439 –				(751)
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 25.314 –				(26)
			318.365.410	350.887
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	(11)		2.510.250	2.654
<b>E. Passive latente Steuern</b>	(12)		39.951.252	40.799
			<b>644.375.852</b>	<b>658.884</b>

# KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. OKTOBER 2014 BIS 30. SEPTEMBER 2015

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	(13)		101.119.132	87.674
2. Sonstige betriebliche Erträge	(14)		11.754.839	4.900
			112.873.971	92.574
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	(15)		25.631.302	23.310
			87.242.669	69.264
4. Personalaufwand	(16)			
a) Löhne und Gehälter		4.233.196		4.079
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung u. U. – davon für Altersversorgung €2.623.261 –		3.263.558	7.496.754	2.097 (1.479)
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(17)		14.105.516	13.624
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(18)		3.166.721	3.120
			24.768.991	22.920
			62.473.678	46.344
7. Erträge aus assoziierten Unternehmen	(19)	1.881.360		368
8. Erträge aus Beteiligungen – davon aus verbundenen Unternehmen €5.296 –	(19)	5.296		6 (6)
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	(19)		60.224	139
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	(19)		493.458	1.482
			2.440.338	1.995
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen			–	.
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(19)		12.523.305	13.442
			-10.082.967	-11.447
<b>13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>			52.390.711	34.897
14. Außerordentliche Aufwendungen/Außerordentliches Ergebnis	(20)		-2.103.009	-191
15. Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin			3.276.000	3.202
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(21)	8.177.122		5.633
17. Sonstige Steuern		146.830		82
			8.323.952	5.715
<b>18. Ergebnis nach Steuern</b>			38.687.750	25.789
19. davon anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn			5.967.767	1.863
<b>20. Konzernjahresüberschuss</b>			32.719.983	23.926
21. Konzerngewinnvortrag			10.776.345	6.989
<b>22. Konzernbilanzgewinn</b>			43.496.328	30.915



# KONZERNEIGENKAPITAL- UND KONZERNANLAGESPIEGEL

## KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

in T€	Gezeichnetes Kapital	Kapitaleinlage phG	Kapital- rücklage
<b>1. Oktober 2013</b>	<b>17.160</b>	<b>12.783</b>	<b>60.925</b>
Konzernergebnis	-	-	-
Dividende	-	-	-
Veränderung Konsolidierungskreis	-	-	-
Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	-	346	-
<b>30. September 2014 / 1. Oktober 2014</b>	<b>17.160</b>	<b>13.129</b>	<b>60.925</b>
Konzernergebnis	-	-	-
Dividende	-	-	-
Veränderung Konsolidierungskreis	-	-	-
Entnahme/Einstellung	-	-	-
Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	-	525	-
<b>30. September 2015</b>	<b>17.160</b>	<b>13.654</b>	<b>60.925</b>

## KONZERNANLAGESPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014/15

in T€	Stand 1.10.2014	Anschaffungs-/Herstellungskosten		
		Zugänge 2014/15	Abgänge 2014/15	Umbuchungen 2014/15
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Sonstige Rechte	441	1	313	-
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	794.887	46.261	4.006	2.571
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.880	83	9	-
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.951	6.031	-	-2.571
	802.718	52.375	4.015	-
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25	-	-	-
2. Beteiligungen	8.660	-	-	-8.297
3. Anteile an assoziierten Unternehmen	2.376	1.272	434	8.297
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	12	-	-	-
5. Sonstige Ausleihungen	4.122	-	2.764	-
	15.195	1.272	3.198	-
	<b>818.354</b>	<b>53.648</b>	<b>7.526</b>	<b>-</b>

Gewinnrücklagen/ Konzernbilanzgewinn	Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter	Konzern- eigenkapital
<b>101.588</b>	<b>192.456</b>	<b>22.494</b>	<b>214.950</b>
23.926	23.926	1.863	25.789
-20.460	-20.460	-2.292	-22.752
-100	-100	100	-
-	346	-	346
<b>104.954</b>	<b>196.168</b>	<b>22.165</b>	<b>218.333</b>
32.720	32.720	5.968	38.688
-21.120	-21.120	-5.215	-26.335
1	1	-	1
-2	-2	4	2
-	525	-	525
<b>116.553</b>	<b>208.292</b>	<b>22.922</b>	<b>231.214</b>

Stand 30.9.2015	Abschreibungen					Buchwerte	
	Stand 1.10.2014	Zugänge 2014/15	Zuschreibung 2014/15	Abgänge 2014/15	Stand 30.9.2015	Stand 30.9.2014	Stand 30.9.2014
129	146	57	-	95	108	21	295
839.713	225.793	13.975	18	2.271	237.479	602.234	569.094
3.954	3.673	74	-	9	3.738	216	207
7.411	-	-	-	-	-	7.411	3.951
851.078	229.466	14.049	18	2.280	241.217	609.861	573.252
25	-	-	-	-	-	25	25
363	-	-	-	-	-	363	8.660
11.511	50	-	-	-	50	11.461	2.326
12	-	-	-	-	-	12	12
1.358	44	-	-	22	22	1.336	4.078
13.269	94	-	-	22	72	13.197	15.101
<b>864.476</b>	<b>229.706</b>	<b>14.106</b>	<b>18</b>	<b>2.397</b>	<b>241.397</b>	<b>623.079</b>	<b>588.648</b>

# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. OKTOBER 2014 BIS 30. SEPTEMBER 2015

	T€	Vorjahr T€
Jahresergebnis vor außerordentlichen Posten	40.791	25.980
Sonstige zahlungsmittelunwirksame Vorgänge	-2.938	-566
Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	3.276	3.202
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	14.088	13.459
Veränderung der Rückstellungen	6.051	-2.234
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	-8.989	-1.943
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.731	-2.359
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-12.558	-2.414
<b>Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>42.452</b>	<b>33.125</b>
Einzahlungen aus		
– Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	294	–
– Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	10.648	2.586
– Abgängen des Finanzanlagevermögens	2.743	3.208
– Abgängen von zum Verkauf bestimmten Grundstücken und Gebäuden	–	210
– Übrige Aktiva, die der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	34.239	–
	47.924	6.004
Auszahlungen für Investitionen in		
– Immaterielle Vermögensgegenstände	-1	-295
– Sachanlagevermögen	-52.376	-36.485
– Finanzanlagevermögen	–	-6.520
– zum Verkauf bestimmte Grundstücke und unfertige Bauten	-9.003	–
	-61.380	-43.300
<b>Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-13.456</b>	<b>-37.296</b>
Auszahlung Dividende	-26.335	-22.752
Auszahlung Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	-3.202	-2.943
Veränderung aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	40.000	35.750
Veränderung aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-38.971	-42.084
Übrige Passiva, die der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	–	30.500
Zuführung zur Rücklage der persönlich haftenden Gesellschafterin	525	346
<b>Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-27.983</b>	<b>-1.183</b>
<b>Veränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>1.013</b>	<b>-5.354</b>
Finanzmittelbestand 1.10.*	4.725	10.079
Finanzmittelbestand 30.9.*	5.738	4.725

\*) nahezu ausschließlich Bankguthaben



## KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014/15

INHALT	SEITE
A. Allgemeine Erläuterungen .....	60
B. Konsolidierungskreis .....	60
C. Konsolidierungsgrundsätze .....	62
D. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	63
E. Angaben zur Konzernbilanz .....	65
F. Angaben zur Konzerngewinn- und Verlustrechnung .....	69
G. Sonstige Angaben .....	72
H. Angaben zu den Organen .....	73
I. Inanspruchnahme von §§ 264 Abs. 3, 264b HGB .....	74
J. Anteilsbesitz per 30. September 2015 .....	75
K. Corporate Governance Kodex .....	77
L. Gewinnverwendungsvorschlag .....	77

# KONZERNANHANG

## A. ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der Konzernabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA (nachfolgend: Sedlmayr Konzern) für das Geschäftsjahr 2014/15 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 Grund und Immobilien KGaA („Sedlmayr KGaA“) werden die nachfolgend genannten Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen:

	Anteil am Kapital %	Eigen- kapital T€	Jahres- überschuss T€
SGI Grundbesitz GmbH & Co. Immobilien- Verwaltungs oHG, München	100	46.861	6.778
Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH, München	100	8.869	5.389
„Franziskus“-Verwaltungs GmbH, Pullach i. Isartal	100	3.765	152
„Haus am Karlstor“ Grundstücksverwaltung GmbH, München	100	1.334	7.723
„Schwabinger Bräu“ Grundbesitz GmbH, München	100	3.241	453
„Spatenhaus“ Grundbesitz-Beteiligungs GmbH, München	100	2.526	5.456
„Spatenhaus“ Grundbesitz GmbH & Co. oHG, Grünwald <sup>2)</sup>	99	983	5.064
„Franziskus“ Grundstücks GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal	100	68.092	1.817
Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München	100	-9	172
Zweite Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München	100	100	99
Barbarossa GmbH & Co. Bauprojekt KG, München <sup>1) 3)</sup>	67,5	9.548	9.115
MADARI Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Grünwald <sup>2)</sup>	94,9	599	461
Dinkelacker AG, Stuttgart	70,1	63.276	11.556
und deren konsolidierten Tochtergesellschaften:			
Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart	99,3	14.145	6.583
Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs GmbH & Co. KG, Stuttgart	100	61.100	7.321
KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	100	728	896
KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart	100	516	328

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

<sup>2)</sup> Ergebnis durch die „Spatenhaus“ Grundbesitz-Beteiligungs GmbH vereinnahmt

<sup>3)</sup> Anteiliges Ergebnis durch die Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH vereinnahmt

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

Die Vermögensgegenstände und Schulden der "Maxhof-Centrum" Grundbesitz GmbH & Co. oHG, München, sind im Berichtsjahr an die Sedlmayr KGaA angewachsen.

Neu in den Konsolidierungskreis aufzunehmen war die Zweite Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, die für die Objekte in Leipzig im Dezember 2014 gegründet wurde.

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

	Anteil am Kapital*	Eigen- kapital	Jahres- überschuss/ -fehlbetrag
	%	T €	T €
SGI Grundbesitz GmbH, München <sup>1)</sup>	100	30	5
INVESTA/Franziskaner-GbR St.-Cajetan-Straße, München <sup>2)</sup>	50	-657	-193
Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden <sup>2) 3)</sup>	49	1.058	197
Heide Grund II GmbH & Co. KG, München <sup>2) 3)</sup>	32,5	62	12

\*) entspricht Anteilen an den Stimmrechten

<sup>1)</sup> Ergebnisabführungsvertrag

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

<sup>3)</sup> Geschäftsjahr = Kalenderjahr

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

Die Beteiligungen an der 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.

## KONZERNANHANG

Die Beteiligungen an der Heide Grund GmbH & Co. KG, München (32,5%), und an der Beteiligungsgesellschaft Heide Grund mbH, München (32,4%), bei denen der Sedlmayr Konzern aufgrund eines Anteilbesitzes zwischen 20% und 50% einen maßgeblichen Einfluss auf die Geschäfts- und Finanzpolitik ausübt, wurden im Berichtsjahr erstmalig als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bewertet.

	Anteil am Kapital*	Eigen- kapital	Jahres- überschuss/ -fehlbetrag
	%	T€	T€
Sedlmayr-Investa Immobilien GmbH, München <sup>3)</sup>	50,0	304	203
Meteora GmbH & Co. Wohnbau KG, München <sup>2) 3)</sup>	50,0	116	-8
Urbis GmbH & Co. Bauprojekt KG, München <sup>2) 3)</sup>	50,0	-97	-14
Wilhelmsbau AG, Stuttgart <sup>1) 3)</sup>	32,9	7.804	1.374
Cäcilienpark am Neckar GbR, Heilbronn <sup>1) 3)</sup>	33,3	600	16
Heide Grund GmbH & Co. KG, München <sup>2) 3)</sup>	32,5	4.076	4.076
Beteiligungsgesellschaft Heide Grund mbH, München <sup>2) 3)</sup>	32,4	1.380	94

\*) entspricht Anteilen an den Stimmrechten

<sup>1)</sup> über die Dinkelacker AG

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

<sup>3)</sup> 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 2015 besteht für die Urbis GmbH & Co. Bauprojekt KG ein passiver Unterschiedsbetrag in Höhe von T€58 (Vj. T€56). Die Differenz zwischen den zum 30. September 2015 im Sedlmayr Konzern bilanzierten Anteilen am assoziierten Unternehmen Heide Grund GmbH & Co. KG, München, und dem anteiligen Eigenkapital dieser Gesellschaft am 31. Dezember 2014 beträgt T€6.691 und betrifft im Wesentlichen stille Reserven im Sachanlagevermögen. Die Unterschiede bei den übrigen Gesellschaften sind von nachrangiger Bedeutung.

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

#### **D. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**

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

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

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter unter €150,00 werden sofort als Aufwand erfasst. Geringwertige Wirtschaftsgüter zwischen €150,00 und €410,00 werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

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

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

## KONZERNANHANG

---

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

Die flüssigen Mittel entsprechen den Nominalwerten.

Pensionsrückstellungen sind auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen ermittelt. Die Pensionsrückstellungen werden auf Basis der Projected-Unit-Credit-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 4,07 % (Vj. 4,66 %), eines Anwartschaftstrends von 2,00 % p.a. (Vj. 2,00 % p.a.), eines Rententrends von 1,75 % p.a. (Vj. 2,00 % p.a.) und der Richttafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck von 2005 G ermittelt. Abweichend von diesen Annahmen werden die Pensionsrückstellungen bei der Dinkelacker AG auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,42 % (Vj. 4,66 %), eines Anwartschaftstrends von 2,4 % p.a. (Vj. 2,4 % p.a.) und einer erwarteten Rentensteigerung mit 2,0 % p.a. (Vj. 2,0 % 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 hat das Wahlrecht nach Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB im Geschäftsjahr nicht mehr in Anspruch genommen. Der noch aus Vorjahren verbliebene Restbetrag wurde vollständig zugeführt.

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

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

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

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 55/56) zu entnehmen.

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

Die **sonstigen Ausleihungen** beinhalten im Wesentlichen ein Darlehen aus dem Verkauf einer Immobilie.

### **(3) Anteile an assoziierten Unternehmen**

Die Anteile an **assoziierten Unternehmen** werden nach der Equity-Methode bewertet.

### **(4) Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**

Bei **zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte** handelt es sich um ein unbebautes Grundstück in Karlsfeld.

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

Die **Forderungen** betreffen im Wesentlichen Mietforderungen sowie Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten im Wesentlichen den Barwert des Körperschaftsteuerminderungsguthabens gemäß § 37 KStG in Höhe von T€2.008 (Vj. T€3.040) sowie laufende Ertragssteueransprüche in Höhe von T€640 (Vj. T€395).

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

Das **gezeichnete Kapital** beträgt zum 30. September 2015 T€17.160 und ist wie folgt eingeteilt:

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

Jede Stückaktie gewährt eine Stimme.

## KONZERNANHANG

---

Die satzungsgemäße Rücklage der persönlich haftenden Gesellschafterin beträgt nach der Zuführung zum 30. September 2015 insgesamt T € 11.723 gegenüber T € 11.198 im Vorjahr.

Die Entwicklung des **Eigenkapitals** ist dem Konzerneigenkapitalspiegel zu entnehmen. Vom Eigenkapital stehen T € 124.834 als ausschüttbarer Betrag den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zur Verfügung. Weitere T € 13.654 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 4,07 % (Vj. 4,66 %) bei der Sedlmayr KGaA bzw. 3,42 % (Vj. 4,66 %) bei der Dinkelacker AG ermittelt.

Der in der Veränderung enthaltene Zinsanteil für das Geschäftsjahr 2014/15 beträgt T € 1.288 (Vj. T € 1.507). 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 € 0 (Vj. T € 2.103).

### **(8) Steuerrückstellungen**

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

### **(9) Sonstige Rückstellungen**

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

## (10) Verbindlichkeiten

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

in T€	Gesamt- betrag	davon mit einer Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten – davon durch Grundpfandrechte T€ 223.605 (Vj. T€ 220.641) und Wertpapierpfandrechte T€ 33.748 (Vj. T€ 35.053) gesichert –	257.353 (255.694)	90.238 (79.180)	137.974 (104.505)	29.141 (72.009)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern – davon durch Grundpfandrechte gesichert: T€ 46.356 (Vj. T€ 46.986) –	46.356 (46.986)	659 (630)	35.616 (36.119)	10.081 (10.237)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	256 (286)	256 (286)	– (–)	– (–)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.999 (5.125)	2.257 (2.247)	856 (809)	1.886 (2.069)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	4.504 (4.891)	4.504 (4.891)	– (–)	– (–)
Sonstige Verbindlichkeiten und erhaltene Anzahlungen	4.897 (37.905)	3.766 (36.956)	719 (662)	412 (287)
<b>Gesamt</b>	<b>318.365</b> <b>(350.887)</b>	<b>101.680</b> <b>(124.190)</b>	<b>175.165</b> <b>(142.095)</b>	<b>41.520</b> <b>(84.602)</b>

In den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind auch Leibrentenverpflichtungen und noch nicht fällige Steuern sowie Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 11 (Vj. T€ 6) und Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Beteiligungsunternehmen in Höhe von T€ 1.038 (Vj. T€ 618) 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. Nach unseren Erkenntnissen kann die zugrunde liegende Verpflichtung durch die Dinkelacker AG erfüllt werden. Mit einer Inanspruchnahme der Verpflichtung ist nicht zu rechnen.

# KONZERNANHANG

## (11) Rechnungsabgrenzung

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

## (12) Aktive und Passive latente Steuern

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

T€	Aktive latente Steuern		Passive latente Steuern	
	30.9.2015	30.9.2014	30.9.2015	30.9.2014
Immaterielle Vermögenswerte	11	11	–	–
Sachanlagevermögen	244	39	42.241	42.821
Nach der Equity-Methode bewertete Anteile an assoziierten Unternehmen	–	–	12	11
Sonstige finanzielle Forderungen	1.305	1.305	–	–
Pensionsrückstellungen	1.925	822	–	–
Sonstige Rückstellungen	1.204	1.393	337	337
Sonstige Verbindlichkeiten	–	–	2.050	1.304
Steuerliche Verlustvorträge	–	104	–	–
	<b>4.689</b>	<b>3.674</b>	<b>44.640</b>	<b>44.473</b>
Aufrechnung	-4.689	-3.674	-4.689	-3.674
<b>Gesamt</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>39.951</b>	<b>40.799</b>

## F. ANGABEN ZUR KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### (13) Umsatzerlöse

Die **Umsatzerlöse** erhöhten sich im Geschäftsjahr 2014/15 auf T € 101.119 (Vj. T € 87.674).

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

in T €	2014/15	2013/14
Mieten aus Wohnungen	26.871	25.148
Mieten aus Gewerbeobjekten	45.785	46.156
Sonstige Mieterlöse	28.463	16.370
<b>Gesamt</b>	<b>101.119</b>	<b>87.674</b>

Die hierin enthaltenen Erlöse der Dinkelacker Gruppe betragen T € 16.311 (Vj. T € 16.576).

### (14) Sonstige betriebliche Erträge

in T €	2014/15	2013/14
Buchgewinne aus Anlagenabgängen	8.913	1.943
Erträge aus Zuschreibungen auf Sachanlagen	18	165
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten	1.264	1.082
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und aus Eingang ausgebuchter Forderungen	54	62
Übrige	1.506	1.648
<b>Gesamt</b>	<b>11.755</b>	<b>4.900</b>

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind T € 10.249 (Vj. T € 3.252) periodenfremd.

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

in T €	2014/15	2013/14
Betriebskosten	11.147	11.008
Instandhaltungsaufwendungen	10.397	8.045
Miet- und Pacht aufwendungen	377	391
Erbbauszinsen	702	634
Grundsteuer	2.258	2.367
Übrige	750	865
<b>Gesamt</b>	<b>25.631</b>	<b>23.310</b>

## KONZERNANHANG

### (16) Personalaufwand

in T€	2014/15	2013/14
Löhne und Gehälter	4.233	4.079
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	641	618
Aufwendungen für Altersversorgung	2.623	1.479
<b>Gesamt</b>	<b>7.497</b>	<b>6.176</b>

Im Jahresdurchschnitt waren 54 (Vj. 54) Mitarbeiter (ausschließlich Angestellte) beschäftigt. Hiervon entfallen im Berichtsjahr 2014/15 insgesamt 10 Mitarbeiter (Vj. 10 Mitarbeiter) auf die Dinkelacker AG.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsleitung bezifferten sich auf T€ 811 (Vj. T€ 790). An frühere Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene wurden T€ 1.059 (Vj. T€ 1.161) bezahlt; die Rückstellungen für diese Pensionsverpflichtungen belaufen sich auf T€ 11.167 (Vj. T€ 11.624).

### (17) Abschreibungen

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

### (18) Sonstige betriebliche Aufwendungen

in T€	2014/15	2013/14
Betriebsaufwendungen	102	106
Verwaltungsaufwendungen	1.918	2.027
Vertriebsaufwendungen	57	106
Wertberichtigungen auf Forderungen	74	78
Übrige	1.016	803
<b>Gesamt</b>	<b>3.167</b>	<b>3.120</b>

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 2014/15 T€ 208 (Vj. T€ 211).



Die für Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers im Geschäftsjahr 2014/15 angefallenen Honorare bei der Sedlmayr KGaA betragen inkl. Auslagen T € 110 (Vj. T € 117). 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 €	2014/15	2013/14
Ergebnis aus at equity bewerteten Anteilen an assoziierten Unternehmen	1.881	368
Ergebnis aus Beteiligungen	5	6
<b>Beteiligungsergebnis</b>	<b>1.886</b>	<b>374</b>
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	60	139
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	494	1.482
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-12.523	-13.442
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-11.969</b>	<b>-11.821</b>

Der Zinsaufwand enthält T € 11.180 (Vj. T € 11.795) bezahlte Zinsen. Der in der Veränderung der Pensionsrückstellung enthaltene Zinsanteil beträgt T € 1.288 (Vj. T € 1.507).

### (20) Außerordentliche Aufwendungen / Außerordentliches Ergebnis

Die **außerordentlichen Aufwendungen** von T € 2.103 (Vj. T € 191) resultieren aus der nach Art. 67 Abs. 2 EGHGB möglichen Verteilung der Zuführung zur Pensionsrückstellung auf künftige Perioden. Im Berichtsjahr wurde der aus den Vorjahren verbliebene Restbetrag von T € 2.103 vollständig zugeführt.

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

Von den **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** ist im Berichtsjahr ein Ertrag in Höhe von T € 352 (Vj. T € 8) aus Vorjahren enthalten. Der Ertrag aus latenter Steuer beträgt im Berichtsjahr T € 805 (Vj. T € 607).

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€	2014/15	2013/14
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>46.865</b>	<b>31.422</b>
Konzernsteuersatz in %	32,98	32,98
<b>Ertragsteueraufwand zum Konzernsteuersatz</b>	<b>-15.456</b>	<b>-10.363</b>
Steuersatzunterschiede	5.313	5.035
Steuerfreie Erträge/Verluste	-89	-89
Steuerertrag Vorjahre	438	67
Steuerliche Zu-/Abschreibungen	473	-410
At equity Gesellschaften	470	–
Sonstige Abweichungen	674	127
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>-8.177</b>	<b>-5.633</b>
Steuerquote in %	17,45 %	17,93 %

### G. SONSTIGE ANGABEN

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

in T€	2014/15	2013/14
Leasingaufwendungen	333	317
Bestellobligo	3.843	4.066

Unter den Leasingaufwendungen sind die aus bestehenden Mobilienleasingverträgen resultierenden jährlichen Leasingraten ohne Abzinsung erfasst. Diese Verträge haben eine maximale Laufzeit bis zum Jahr 2018.

Die Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA haftet mit einer Grundschuld für ein Darlehen der Sedlmayr-Investa Immobilien GmbH in Höhe von T€ 18.935 (Vj. T€ 14.000). Nach unseren Erkenntnissen kann die zugrunde liegende Verpflichtung durch die Sedlmayr-Investa Immobilien GmbH erfüllt werden. Mit einer Inanspruchnahme der Verpflichtung ist nicht zu rechnen.

---

## H. ANGABEN ZU DEN ORGANEN

### Aufsichtsrat:

- Dr. jur. Jobst Kayser-Eichberg, München  
Vorsitzender  
ehem. geschäftsführender persönlich haftender Gesellschafter  
der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA bzw. der vormaligen Gabriel Sedlmayr Spaten-Franziskaner-Bräu KGaA  
Vorsitzender des Aufsichtsrats der 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  
Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)
- Dr. jur. Wolfgang Sedlmayr, München  
Geschäftsführender persönlich haftender Gesellschafter i.R.  
der Gabriel Sedlmayr Spaten-Franziskaner-Bräu KGaA
- Bernhard Soltmann, München  
Geschäftsführer der Allocation Network GmbH
- Karola Teuber-Derya, Germering  
Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

# KONZERNANHANG

---

## Persönlich haftende Gesellschafter

- Sedlmayr Treuhandgesellschaft mbH, München  
Nicht geschäftsführende persönlich haftende Gesellschafterin mit Vermögenseinlage
- Sedlmayr Geschäftsführungsgesellschaft mbH, München  
Geschäftsführende persönlich haftende Gesellschafterin  
Geschäftsführer:  
Thomas Wagner, Kaufering  
Verwaltung, Finanz- und Rechnungswesen  
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 Bundesanzeiger eingereicht wird.

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

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

## J. ANTEILSBESITZ PER 30. SEPTEMBER 2015

Aufstellung des Anteilsbesitzes (§ 313 Abs. 2 HGB)

Name und Sitz der Gesellschaft		Anteil am Kapital %	Eigen- kapital T€	Ergebnis T€
I. Verbundene Unternehmen				
– Konsolidierung nach §§ 294 ff. HGB –				
1 SGI Grundbesitz GmbH & Co. Immobilien-Verwaltungs oHG, München		100,0	46.861	6.778
2 Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH, München		100,0	8.869	5.389
3 “Franziskus”-Verwaltungs GmbH, Pullach i. Isartal		100,0	3.765	152
4 “Haus am Karlstor” Grundstücksverwaltung GmbH, München	1)	100,0	1.334	7.723
5 “Schwabinger Bräu” Grundbesitz GmbH, München	4)	100,0	3.241	453
6 “Spatenhaus” Grundbesitz-Beteiligungs GmbH, München	1)	100,0	2.526	5.456
7 “Franziskus” Grundstücks GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal		100,0	68.092	1.817
8 MADARI Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Grünwald	3)	94,9	599	461
9 Barbarossa GmbH & Co. Bauprojekt KG, München	5) 7)	67,5	9.548	9.115
10 Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München	5)	100,0	-9	172
11 Zweite Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München	5)	100,0	100	99
12 Dinkelacker AG, Stuttgart		70,1	63.276	11.556
13 Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart	6)	99,3	14.145	6.583
14 Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs GmbH & Co. KG, Stuttgart	6)	100,0	61.100	7.321
15 KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	6)	100,0	728	896
16 KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart	6)	100,0	516	328

# KONZERNANHANG

Aufstellung des Anteilsbesitzes (§ 313 Abs. 2 HGB)

Name und Sitz der Gesellschaft		Anteil am Kapital %	Eigen- kapital T€	Ergebnis T€
<b>II. Verbundene Unternehmen</b>				
<i>– Keine Konsolidierung wegen § 296 Abs. 3 HGB –</i>				
1 SGI Grundbesitz GmbH, München	1)	100,0	30	5
<b>III. Assoziierte Unternehmen</b>				
1 Cäcilienpark am Neckar GbR, Heilbronn	6) 7)	33,3	600	16
2 Wilhelmsbau AG, Stuttgart	6) 7)	32,9	7.804	1.374
3 Meteora GmbH & Co. Wohnbau KG, München	5) 7)	50,0	116	-8
4 Sedlmayr-Investa Immobilien GmbH, München	7)	50,0	304	203
5 Urbis GmbH & Co. Bauprojekt KG, München	5) 7)	50,0	-97	-14
6 Heide Grund GmbH & Co. KG, München	5) 7)	32,5	4.076	4.076
7 Beteiligungsgesellschaft Heide Grund mbH, München	5) 7)	32,4	1.380	94
<b>IV. Beteiligungen</b>				
1 "SPATENHAUS" Grundbesitz GmbH & Co. oHG, Grünwald	2) 3)	99,0	983	5.064
<b>V. Beteiligungen</b>				
<i>– Keine Konsolidierung wegen § 296 Abs. 2 bzw. 3 HGB –</i>				
1 Investa/Franziskaner-GbR St.-Cajetan-Straße, München	5)	50,0	-657	-193
2 Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden	5) 7)	49,0	1.058	197
3 Heide Grund II GmbH & Co. KG, München	5) 7)	32,5	62	12

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 2015 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 2015 ausgewiesenen Bilanzgewinn. Die Erstellung des Jahresabschlusses der Sedlmayr KGaA erfolgte nach den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften.

Wir schlagen der Hauptversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2014/15 in Höhe von €21.987.061,38 zur Ausschüttung einer Dividende von €18,00 je dividendenberechtigter Stückaktie und eines Bonus in Höhe von €15,00 je dividendenberechtigter Stückaktie zu verwenden.

München, 19. Januar 2016

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, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzernanhang, Konzernkapitalflussrechnung und Konzerneigenkapitalspiegel – sowie den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2014 bis 30. September 2015 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 auf Grund 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 19. Januar 2016

KPMG Bayerische Treuhandgesellschaft Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Prof. Dr. Grottel  
Wirtschaftsprüfer

Harrieder  
Wirtschaftsprüfer

# AUFSICHTSRATSBERICHT

---

## **BERICHT DES AUFSICHTSRATS**

Der Aufsichtsrat der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA (Sedlmayr KGaA) hat sich während des Geschäftsjahres 2014/15 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 5. Dezember 2014 wurde die Finanz- und Ergebnisplanung des Konzerns für das Geschäftsjahr 2014/15 vorgestellt und verabschiedet. Darüber hinaus wurde über laufende und künftige Maßnahmen an Bestandsobjekten, über den Kauf von Häusern in Leipzig durch die Zweite Mars-Immobilien GmbH & Co. KG sowie über den Stand der Projektentwicklungen in München und Berlin berichtet.
- In der Bilanzsitzung am 29. Januar 2015 nahm der Aufsichtsrat nach umfassender Erörterung und Prüfung den Jahresabschluss und den Konzernabschluss zum 30. September 2014 zustimmend zur Kenntnis. Dem Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung wurde einstimmig zugestimmt.
- In der Sitzung am 21. April 2015, die im Anschluss an die Hauptversammlung der Sedlmayr KGaA stattfand, war anlässlich der Wahl der Arbeitnehmervertreter in den Aufsichtsrat der Vorsitzende des Aufsichtsrats und sein Stellvertreter zu wählen. Herr Dr. Kayser-Eichberg wurde als Vorsitzender des Aufsichtsrats und Herr von Schmeling-Diringshofen als stellver-

---

tretender Vorsitzender des Aufsichtsrats bestätigt. Im Anschluss berichtete die Geschäftsführung zusammenfassend über den Geschäftsverlauf bis zum Ende des 1. Halbjahres des Geschäftsjahres 2014/15.

- In der Sitzung am 10. Juli 2015 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 2014/15**

Der von der geschäftsführenden persönlich haftenden Gesellschafterin für das Geschäftsjahr 2014/15 aufgestellte Jahresabschluss und Lagebericht für die Sedlmayr KGaA und den Konzern sind von dem durch die Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer, der KPMG Bayerische Treuhandgesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, München, geprüft worden. Es ergaben sich keine Beanstandungen. Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss wurden nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Der Abschlussprüfer hat die Prüfung unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Für den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Sedlmayr KGaA wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt. Zur Erläuterung der Prüfungen und der Prüfungsergebnisse sowie der vorgelegten Prüfungsberichte stand der Abschlussprüfer während der Bilanz-Aufsichtsratssitzung zur Verfügung und hat über die wesentlichen Ergebnisse berichtet. Der Aufsichtsrat hat davon zustimmend Kenntnis genommen.

Nach dem abschließenden Ergebnis der vom Aufsichtsrat vorgenommenen Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes für die Sedlmayr KGaA und den Konzern sind Einwendungen nicht zu erheben. Der Aufsichtsrat stimmt der Einstellung in die Gewinnrücklagen in Höhe von € 4.000.000 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 2015 gelangten Aufsichtsrat und Geschäftsführung erneut zu der Überzeugung, dass die Leitung und die Überwachung der Gesellschaft vollumfänglich einer ordnungsgemäßen Unternehmensführung entsprechen, wie vom Aktiengesetz gefordert.

Nach Prüfung und Beurteilung der Verhaltensregeln wurde von Aufsichtsrat und Geschäftsführung beschlossen, dass die im elektronischen Bundesanzeiger bekanntgemachten Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex im Geschäftsjahr 2014/15 nicht zur Anwendung kommen. Mit Beschluss vom Januar 2016 wurde festgestellt, dass den Empfehlungen auch im laufenden Geschäftsjahr 2015/16 und in den Folgejahren nicht entsprochen werden wird.

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

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

## **Geschäftsführung und Mitarbeiter**

Für die im Geschäftsjahr 2014/15 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens Dank und Anerkennung aus.

München, im Januar 2016

Der Aufsichtsrat

Dr. Jobst Kayser-Eichberg  
Vorsitzender

# BILANZ

## BILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2015

### AKTIVA

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. <i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i> (3)				
Entgeltlich erworbene Sonstige Rechte			5.282	7
II. <i>Sachanlagen</i> (4)				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		64.975.733		68.609
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		137.930		103
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		5.436.626		2.003
			70.550.289	70.715
III. <i>Finanzanlagen</i> (5)				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		245.121.754		237.286
2. Beteiligungen		50.000		50
3. Wertpapiere des Anlagevermögens		356		.
4. Sonstige Ausleihungen		1.159.634		2.183
			246.331.744	239.519
			316.887.315	310.241
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. <i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i> (6)				
1. Forderungen aus Vermietung		89.401		83
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		533.731		1.087
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € – –				(397)
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		14.879.820		18.033
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		344.046		279
5. Sonstige Vermögensgegenstände		1.544.305		2.158
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 639.615 –				(1.256)
			17.391.303	21.640
II. <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</i>				
			2.682.922	3.139
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
			356.020	310
			<b>337.317.560</b>	<b>335.330</b>

**PASSIVA**

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Gezeichnetes Kapital	(7)		17.160.000	17.160
– Bedingtes Kapital € 2.111.200 –				(2.111)
I.a) Kapitaleinlage der persönlich haftenden Gesellschafterin	(7)			
Feste Einlage		1.931.618		1.931
Satzungsgemäße Rücklage		11.722.884		11.198
			13.654.502	13.129
II. Kapitalrücklage	(7)		60.924.709	60.925
III. Gewinnrücklagen	(8)			
1. Gesetzliche Rücklage		342.974		343
2. Andere Gewinnrücklagen		41.921.984		37.922
			42.264.958	38.265
IV. Bilanzgewinn			21.987.061	22.074
– davon Gewinnvortrag € 953.435 –				(291)
			155.991.230	151.553
<b>B. Sonderposten mit Rücklageanteil</b>	(9)		43.472.138	43.953
<b>C. Rückstellungen</b>				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(10)	14.210.763		14.374
2. Steuerrückstellungen	(11)	2.991.897		2.133
3. Sonstige Rückstellungen	(12)	8.117.783		8.733
			25.320.443	25.240
<b>D. Verbindlichkeiten</b>	(13)			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		74.760.679		60.724
2. Verbindlichkeiten aus Vermietung		53.854		91
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.754.938		3.958
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		19.166.714		35.249
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		113.425		118
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern		4.503.996		4.891
7. Sonstige Verbindlichkeiten		3.026.393		2.922
– davon aus Steuern € 367.734 –				(295)
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 23.204 –				(26)
			105.379.999	107.953
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			23.941	313
<b>F. Passive latente Steuern</b>	(14)		7.129.809	6.318
			<b>337.317.560</b>	<b>335.330</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. OKTOBER 2014 BIS 30. SEPTEMBER 2015

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	(15)		37.095.440	37.955
2. Sonstige betriebliche Erträge	(16)		2.990.158	3.555
			40.085.598	41.510
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	(17)		22.361.392	23.818
			17.724.206	17.692
4. Personalaufwand	(18)			
a) Löhne und Gehälter		3.398.480		3.245
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung u. U.		914.485	4.312.965	1.128
– davon für Altersversorgung € 405.356 –				(643)
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(19)		2.313.465	2.189
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(20)		1.757.930	1.802
			8.384.360	8.364
			9.339.846	9.328
7. Erträge aus Beteiligungen		15.256.449		14.067
– davon aus verbundenen Unternehmen € 15.256.449 –				(14.067)
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		13.184.335		12.753
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		60.224		139
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	(21)	427.686		467
– davon aus verbundenen Unternehmen € 317.787 –				(388)
			28.928.694	27.426
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		–		.
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(21)	4.545.116		4.392
– davon an verbundene Unternehmen € 132.707 –				(11)
			24.383.578	23.034
<b>13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>			<b>33.723.424</b>	<b>32.362</b>
14. Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin			3.276.000	3.202
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(22)	5.397.941		4.334
16. Sonstige Steuern		15.857		43
			5.413.798	4.377
<b>17. Jahresüberschuss</b>			<b>25.033.626</b>	<b>24.783</b>
18. Gewinnvortrag			953.435	291
19. Einstellung in andere Gewinnrücklagen			-4.000.000	-3.000
<b>20. Bilanzgewinn</b>			<b>21.987.061</b>	<b>22.074</b>

# ANLAGESPIEGEL · ANHANG

## ANLAGESPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014/15

in T€	Stand 1.10.2014	Zugänge 2014/15	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
			Zugänge aus An- wachsung	Zugänge aus Ein- bringung	Abgänge 2014/15	Abgänge aus An- wachsung	Abgänge aus Ein- bringung
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
Entgeltlich erworbene Sonstige Rechte	85	.	–	–	–	–	–
<b>II. Sachanlagen</b>							
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	145.308	2.642	54.344	–	198	–	58.771
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.278	80	–	–	–	–	–
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.003	4.283	–	–	–	–	–
	150.589	7.005	54.344	–	198	–	58.771
<b>III. Finanzanlagen</b>							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	237.331	–	–	15.407	–	7.616	–
2. Beteiligungen	50	–	–	–	–	–	–
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	1	–	–	–	–	–	–
4. Sonstige Ausleihungen	2.228	–	–	–	1.045	–	–
	239.610	–	–	15.407	1.045	7.616	–
	<b>390.284</b>	<b>7.005</b>	<b>54.344</b>	<b>15.407</b>	<b>1.243</b>	<b>7.616</b>	<b>58.771</b>

## ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014/15

### A. GRUNDSÄTZE UND METHODEN

#### (1) Allgemeine Grundsätze und Informationen

Der Jahresabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA (nachfolgend: Sedlmayr KGaA) für das Geschäftsjahr 2014/15 ist nach Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Aktiengesetzes und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung aufgestellt worden. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.



Umbuchungen 2014/15	Stand 30.9.2015	Abschreibungen							Buchwerte	
		Stand 1.10.2014	Zugänge 2014/15	Zugänge aus An- wachsung	Abgänge 2014/15	Abgänge aus An- wachsung	Abgänge aus Ein- bringung	Stand 30.9.2015	Stand 30.9.2015	Stand 30.9.2014
-	85	78	2	-	-	-	-	80	5	7
849	144.174	76.699	2.266	43.749	151	-	43.365	79.198	64.976	68.609
-	3.358	3.175	45	-	-	-	-	3.220	138	103
-849	5.437	-	-	-	-	-	-	-	5.437	2.003
-	152.969	79.874	2.311	43.749	151	-	43.365	82.418	70.551	70.715
-	245.122	45	-	-	-	45	-	-	245.122	237.286
-	50	-	-	-	-	-	-	-	50	50
-	1	1	-	-	-	-	-	1	.	.
-	1.183	45	-	-	21	-	-	24	1.159	2.183
-	246.356	91	-	-	21	45	-	25	246.331	239.519
-	<b>399.410</b>	<b>80.043</b>	<b>2.313</b>	<b>43.749</b>	<b>172</b>	<b>45</b>	<b>43.365</b>	<b>82.523</b>	<b>316.887</b>	<b>310.241</b>

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 75/76 zu finden.

Die nachfolgend genannten Ereignisse im Berichtsjahr führen zu einer eingeschränkten Vergleichbarkeit des Jahresabschlusses 2014/15 mit dem Vorjahresabschluss:

Anwachsung der Vermögensgegenstände und Schulden der "Maxhof-Centrum" Grundbesitz GmbH & Co. oHG (im Folgenden: "Maxhof-Centrum" oHG) an die Sedlmayr KGaA

## ANHANG

Mit Wirkung zum 30. Juni 2015, 24:00 Uhr, ist die vorletzte Gesellschafterin, nämlich die SGI Grundbesitz GmbH, aus der "Maxhof-Centrum" oHG ausgeschieden. Damit wächst das Gesellschaftsvermögen der verbleibenden einzigen Gesellschafterin, nämlich der Sedlmayr KGaA, gemäß § 738 BGB an.

In diesem Zusammenhang sind der Sedlmayr KGaA im Wesentlichen folgende Vermögensgegenstände und Schulden zugegangen:

in T €	Buchwert zum
Vermögensgegenstände / Schulden	30.6.2015, 24:00 Uhr
Sachanlagen	10.596
Mietforderungen	1.263
Flüssige Mittel	65
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.214
Sonstige Rückstellungen und Verbindlichkeiten	55

Einbringung von Objekten der Sedlmayr KGaA in die SGI Grundbesitz GmbH & Co. Immobilien-Verwaltungs oHG

Mit Vertrag vom 2. Juli 2015 und Wirkung zum 30. Juni 2015, 24:00 Uhr, hat die Sedlmayr KGaA insgesamt sechs Grundstücke und die darauf befindlichen Bauten zum Buchwert von insgesamt T € 15.407 in die SGI Grundbesitz GmbH & Co. Immobilien-Verwaltungs oHG (im Folgenden: SGI oHG) eingebracht. In gleicher Höhe hat die Sedlmayr KGaA neue Anteile an der SGI oHG erhalten, wodurch sich die Anteile an verbundenen Unternehmen entsprechend erhöht haben.

Im Zusammenhang mit der Einbringung sind auch Nebenkostenvorauszahlungen von Mietern für den Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis zum 30. Juni 2015 sowie die im gleichen Zeitraum bei der Sedlmayr KGaA entstandenen Nebenkostenaufwendungen auf die SGI oHG übertragen worden. In der Folge haben sich sowohl die Vorauszahlungen für Nebenkosten als auch die Aufwendungen für bezogene Leistungen in der Sedlmayr KGaA entsprechend verringert.

### **(2) Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

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

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert und – soweit deren Nutzung zeitlich begrenzt ist – planmäßig über deren voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Gebäude werden 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.  
Geringwertige Wirtschaftsgüter zwischen € 150,00 und € 410,00 werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

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

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 4,07 % (Vj. 4,66 %), eines Anwartschaftstrends von 2,00 % p. a. (Vj. 2,00 %), eines Rententrends von 1,75 % p. a. (Vj. 2,00 %) 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.

# ANHANG

---

## **B. ANGABEN ZUR BILANZ**

### **ANLAGEVERMÖGEN**

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist dem Anlagenspiegel (Seiten 86/87) zu entnehmen.

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

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

#### **(4) Sachanlagevermögen**

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

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

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

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

#### **(5) Finanzanlagevermögen**

Die **sonstigen Ausleihungen** enthalten im Wesentlichen 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 1,3 Mio. € (Vj. 1,9 Mio. €).

## EIGENKAPITAL

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

Das **gezeichnete Kapital** beträgt zum 30. September 2015 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 2015 insgesamt T€11.723 gegenüber T€11.198 im Vorjahr.

### (8) Gewinnrücklagen

Die Geschäftsführung hat gemäß § 28 der Satzung – nach Anhörung des Aufsichtsrats – aus dem Jahresergebnis 2014/15 einen Betrag von T€4.000 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€43.472 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.

## ANHANG

### (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		
	30.9.2015 (30.9.2014)	bis 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten – davon durch Grund- und Wertpapierpfandrechte gesichert: T€ 74.761 (Vj. T€ 60.724) –	74.761 (60.724)	3.373 (1.823)	63.220 (53.846)	8.168 (5.055)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	54 (91)	54 (91)	– (–)	– (–)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.755 (3.957)	1.047 (1.111)	822 (777)	1.886 (2.069)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	19.167 (35.249)	18.177 (21.193)	– (–)	990 (14.056)
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	113 (118)	113 (118)	– (–)	– (–)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	4.504 (4.891)	4.504 (4.891)	– (–)	– (–)
Sonstige Verbindlichkeiten	3.026 (2.922)	2.129 (1.973)	650 (662)	247 (287)
<b>Gesamt</b>	<b>105.380</b> <b>(107.952)</b>	<b>29.397</b> <b>(31.200)</b>	<b>64.692</b> <b>(55.285)</b>	<b>11.291</b> <b>(21.467)</b>

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

#### **(14) Latente Steuern**

Zum 30. September 2015 sowie zum Vorjahresstichtag besteht jeweils ein passivischer Überhang latenter Steuern. Nachfolgend werden die Differenzen, auf denen die latenten Steuern beruhen, dargestellt. Die Differenzen betreffen sowohl die Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA als Organträger als auch Tochtergesellschaften, mit denen eine ertragsteuerliche Organschaft besteht. Bei der Berechnung der latenten 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€	30.9.2015	30.9.2014
<b>Aktive Steuerlatenzen</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	71	71
Finanzanlagen	–	1.543
Sonstige finanzielle Forderungen	3.206	3.174
Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.390	1.215
Sonstige Rückstellungen	4.838	5.486
Steuerliche Sonderposten	1.997	16
Zwischensumme	11.502	11.505
<b>Passive Steuerlatenzen</b>		
Sachanlagen	45.998	47.480
Finanzanlagen	2.608	–
Sonstige Verbindlichkeiten	8.554	6.735
Steuerliche Sonderposten	–	151
Zwischensumme	57.160	54.366
Summe Temporäre Differenzen	45.658	42.861
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>7.130</b>	<b>6.319</b>

## ANHANG

### C. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

#### (15) Umsatzerlöse

in T€	2014/15	2013/14
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
Mieten aus Wohnungen	14.776	14.801
Mieten aus gewerblichen Objekten	13.178	13.478
Mieten aus Stell-/Parkplätzen	328	377
Sonstige Erlöse	7.298	7.974
	35.580	36.630
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	783	891
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	732	434
<b>Gesamt</b>	<b>37.095</b>	<b>37.955</b>

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

#### (16) Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2014/15	2013/14
Periodenfremde Erträge aus		
dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	925	1.830
der Auflösung von Rückstellungen	490	206
der Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil	481	481
Sonstige	196	327
Übrige Erträge	898	711
<b>Gesamt</b>	<b>2.990</b>	<b>3.555</b>

In den übrigen Erträgen sind im Wesentlichen weiterverrechnete Leistungen, Versicherungs-erstattungen und verschiedene andere Erträge berücksichtigt.

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

In den **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** von T€22.361 (Vj. T€23.818) sind neben Miet- und Pacht aufwendungen, Betriebskosten, Aufwendungen für Instandhaltung, Erbbauzinsen sowie sonstige objektbezogene Aufwendungen enthalten.



## **(18) Personalaufwand**

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

Die Vergütungen an den Aufsichtsrat betragen für das Geschäftsjahr 2014/15 T€208 (Vj. T€211). Die Gesamtbezüge der Geschäftsleitung bezifferten sich auf T€811 (Vj. T€790). An frühere Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene wurden T€1.059 (Vj. T€1.161) bezahlt; die Rückstellungen für diese Pensionsverpflichtungen belaufen sich auf T€11.167 (Vj. T€11.624).

## **(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 2014/15 und nach Berücksichtigung der Ertragsteuern insgesamt zu einem positiven Effekt in Höhe von T€1.401 (Vj. T€1.401) in Hinblick auf das Jahresergebnis geführt.

Das Ausmaß der künftigen 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€1.758 (Vj. T€1.802) beinhalten neben Pkw-Kosten und übrigen Betriebsaufwendungen in erster Linie Verwaltungskosten.

## **(21) Zinsergebnis**

Der **Zinsaufwand** in Höhe von T€4.545 (Vj. T€4.392) enthält im Wesentlichen Zinsen aus der Finanzierung langfristiger Investitionen in Höhe von T€3.214 (Vj. T€3.023), den in der Veränderung der Pensionsrückstellung enthaltenen Zinsanteil in Höhe von T€670 (Vj. T€704) sowie Zinsen aus der Abzinsung von Leibrenten in Höhe von T€53 (Vj. T€58) und Jubiläumsverpflichtungen in Höhe von T€2 (Vj. T€4). Die im Berichtsjahr gezahlten Zinsen betragen T€3.820 (Vj. T€3.626). Dem gegenüber stehen **Zinserträge** in Höhe von T€428 (Vj. T€467), davon aus der Aufzinsung des Körperschaftsteuererminderungsguthabens T€2 (Vj. T€24).

## **(22) Steuern**

Von den **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** betreffen T€811 (Vj. T€222) latente Steuern und T€163 Erstattungen aus Vorjahren (Vj. T€211).

## ANHANG

### (23) Kapitalflussrechnung

in T€	2014/15	2013/14
Jahresergebnis	25.034	24.782
Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	3.276	3.202
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.313	2.189
Veränderung des Sonderposten mit Rücklageanteil	-481	-481
Veränderung der Rückstellungen	–	941
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	-925	-1.830
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	1.059	209
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	476	23
<b>Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>30.752</b>	<b>29.035</b>
Einzahlungen aus		
Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	971	2.469
Tilgung des Finanzanlagevermögens	1.045	1.816
	2.016	4.285
Auszahlungen für Investitionen in das		
Sachanlagevermögen und für immaterielle Vermögensgegenstände	-7.005	-10.069
<b>Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-4.989</b>	<b>-5.784</b>
Auszahlung Dividende	-21.120	-20.460
Auszahlung Gewinnanteil der persönlich haftenden Gesellschafterin	-3.202	-2.943
Veränderung aus der Tilgung von (Finanz-)krediten	-2.177	-21.074
Veränderung aus der Aufnahme von (Finanz-)krediten	–	3.100
Zuführung zur Rücklage der persönlich haftenden Gesellschafterin	525	347
Auszahlung (-) / Einzahlung aus der kurzfristigen Konzernfinanzierung	-310	18.682
<b>Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-26.284</b>	<b>-22.348</b>
<b>Veränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>-521</b>	<b>903</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode*)	3.139	2.236
Erhöhung des Finanzmittelfonds durch Anwachsung	65	–
Finanzmittelfonds am Ende der Periode*)	2.683	3.139

\*) nahezu ausschließlich Bankguthaben

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

## 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. Nach unseren Erkenntnissen kann die zugrunde liegende Verpflichtung durch die Dinkelacker AG erfüllt werden. Mit einer Inanspruchnahme der Verpflichtung ist nicht zu rechnen.

Die Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA haftet durch Grundschulden und Forderungsabtretungen für ein Darlehen der “Schwabinger Bräu” Grundbesitz GmbH, München. Der Darlehensvertrag datiert vom 13. August 2014, die Darlehensverbindlichkeit beträgt zum 30. September 2015 T€ 6.503. Nach unseren Erkenntnissen kann die zugrunde liegende Verpflichtung durch die “Schwabinger Bräu” Grundbesitz GmbH erfüllt werden. Mit einer Inanspruchnahme der Verpflichtung ist nicht zu rechnen.

### (25) Sonstige finanzielle Verpflichtungen

in T€	2014/15	2013/14
Leasingaufwendungen	252	209
Bestellobligo	3.843	4.066

Unter den Leasingaufwendungen sind die aus bestehenden Mobilienleasingverträgen resultierenden jährlichen Leasingraten ohne Abzinsung erfasst. Diese Verträge haben eine maximale Laufzeit bis zum Jahr 2018.

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 73/74.

### (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.

## ANHANG

---

### **(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](http://www.sedlmayr-kgaa.de) dauerhaft zugänglich gemacht.

### **(29) Gewinnverwendungsvorschlag**

Wir schlagen der Hauptversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2014/15 in Höhe von €21.987.061,28 zur Ausschüttung einer Dividende von €18,00 je dividendenberechtigter Stückaktie und eines Bonus in Höhe von €15,00 je dividendenberechtigter Stückaktie zu verwenden und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.

München, 15. Januar 2016

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 2014 bis 30. September 2015 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.

# BESTÄTIGUNGSVERMERK

---

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 15. Januar 2016

KPMG Bayerische Treuhandgesellschaft Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Prof. Dr. Grottel  
Wirtschaftsprüfer

Harrieder  
Wirtschaftsprüfer

## BASISINFORMATIONEN ZU KENNZAHLEN

---

<b>Bestandsimmobilien</b>	Immobilien des Sachanlagevermögens der Sedlmayr Gruppe und der Dinkelacker Gruppe
<b>Dinkelacker Gruppe</b>	Dinkelacker AG sowie deren Tochtergesellschaften (diese sind der Übersicht Anteilsbesitz – Kennziffer 6 – zu entnehmen)
<b>EBITDA</b>	Ergebnis vor Finanzergebnis, Steuern und Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte; die Abschreibungen umfassen dabei sowohl planmäßige als auch außerplanmäßige Ab- und Zuschreibungen
<b>Ergebnis je Aktie</b>	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
<b>FFO</b>	Fund from Operations; Konzernjahresüberschuss vor Steuern abzüglich zahlungswirksamer Zinsaufwendungen und -erträge zuzüglich Abschreibungen und Wertberichtigungen sowie bereinigt um Ergebnisse aus Anlageabgängen und Zuschreibungen
<b>Marktwert</b>	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
<b>Sedlmayr Gruppe</b>	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
<b>Verschuldungsgrad</b>	bei Buchwertbetrachtung: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern im Verhältnis zur Bilanzsumme bei Marktwertbetrachtung: zurechenbare Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern im Verhältnis zum Marktwert der Bestandsimmobilien der Sedlmayr- und Dinkelacker Gruppe





Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA  
München

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

Hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Papier = praktizierter Umweltschutz

