

GESCHÄFTS- BERICHT 2024/2025

DINKELACKER
AKTIENGESELLSCHAFT

Inhalt

Vorwort	Seite	4
Daten und Fakten	Seite	6
Highlights	Seite	8
Immobilienbestand	Seite	10
Kennzahlen	Seite	14
Organe	Seite	16
Unsere Mitarbeitenden	Seite	18
Bericht des Aufsichtsrats	Seite	20
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	Seite	22
KONZERNABSCHLUSS DINKELACKER AG		
Konzernbilanz	Seite	38
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	Seite	40
Konzernkapitalflussrechnung	Seite	41
Konzernanlagespiegel	Seite	42
Konzerneigenkapitalspiegel	Seite	44
Konzernanhang	Seite	46
Bestätigungsvermerk Konzernabschluss	Seite	54
JAHRESABSCHLUSS DINKELACKER AG		
Bilanz	Seite	58
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite	60
Anlagespiegel	Seite	62
Anhang	Seite	64
Bestätigungsvermerk Jahresabschluss	Seite	70

»

WERTE ERHALTEN HEISST, VERANTWORTUNG ZU ÜBERNEHMEN. ALS BESTANDSHALTER DENKEN WIR LANGFRISTIG UND INVESTIEREN MIT BEDACHT. UNSER ZIEL IST ES, SUBSTANZ ZU STÄRKEN, ENERGIEEFFIZIENZ ZU VERBESSERN UND UNSERE IMMOBILIEN SCHRITT FÜR SCHRITT IN DIE ZUKUNFT ZU FÜHREN – FÜR STABILE ERTRÄGE UND EINE NACHHALTIGE WERTENTWICKLUNG ÜBER GENERATIONEN.

«

Elias D'Angelo

Vorstand

Elias D'Angelo (links), Alexander Adam



Vorwort

WERTE ERHALTEN. ZUKUNFT GESTALTEN.

Stabilität entsteht nicht durch Stillstand, sondern durch entschiedenes Handeln. Auch im Geschäftsjahr 2024/2025 haben wir als Dinkelacker AG Kurs gehalten – in einem Umfeld, das weiterhin von hohen Zinsen, steigenden Baukosten und zunehmender Regulierung geprägt war. Rahmenbedingungen, welche die Immobilienwirtschaft fordern, aber für langfristig orientierte Bestandshalter zugleich Chancen eröffnen.

Unser Ansatz bleibt bestehen: Wir investieren dort, wo Werte wachsen – in die Substanz und Energieeffizienz unseres Bestands, in nachhaltige Flächenkonzepte und in digitale Lösungen, die unsere Prozesse verbessern und unsere Objekte zukunftssicher machen. Dabei ist es unser Ziel, wirtschaftliche Solidität und ökologische Verantwortung in Einklang zu bringen. Durch gezielte Modernisierungen, den schrittweisen Ausbau vorhandener Flächenreserven und eine aktive Bestandssteuerung sichern wir die langfristige Ertragskraft unseres Portfolios. Grundlage dieses Erfolgs sind unsere Mitarbeitenden, deren Fachkenntnis und Einsatzbereitschaft wesentlich dazu beitragen, dass wir auch in einem anspruchsvollen Markt zuverlässig Kurs halten.

Mit strategischem Fokus, finanzieller Stärke und einem klaren Werteverständnis blickt die Dinkelacker AG zuversichtlich nach vorn und setzt auf nachhaltige Entwicklung, langfristige Wertschöpfung und stabiles Wachstum.

Ihr Vorstand

Elias D'Angelo

Alexander Adam

Auf einen Blick

Mit einer klaren Ausrichtung auf den Wirtschaftsraum Stuttgart und der Sedlmayr-Gruppe als starke Muttergesellschaft bleibt die Dinkelacker AG auf einem nachhaltigen Wachstumskurs. Auch im Geschäftsjahr 2024/2025 haben wir unsere Position als verlässlicher Bestandhalter mit Substanz und langfristiger Perspektive weiter gefestigt. Dieser Erfolg ist das Ergebnis einer gemeinsamen Leistung – getragen von unseren Mitarbeitenden, die mit Kompetenz, Engagement und Weitblick die Zukunft unseres Unternehmens aktiv mitgestalten.



Taten zählen.

WER RASTET, DER ROSTET – EIN GRUNDSATZ, DER BESONDERS AUCH FÜR UNTERNEHMEN GILT. IM DINKELACKER-KONZERN SETZEN WIR AUF KONTINUIERLICHE WEITERENTWICKLUNG UND AKTIVES HANDELN. STILLSTAND IST FÜR UNS KEINE OPTION. DENN NUR WER INVESTIERT, MODERNISIERT UND DIE CHANCEN DES MARKTES KONSEQUENT NUTZT, BLEIBT AUCH IN ZUKUNFT LEISTUNGSSTARK AUFGESTELLT UND ATTRAKTIV.



BESTAND. VORANGEBRACHT.

Trotz anspruchsvoller Marktbedingungen haben wir unser Portfolio im Geschäftsjahr zielgerichtet weiterentwickelt. Umfangreiche Investitionen in energetische Upgrades, hochwertige Ausbauten und die kontinuierliche Sanierung unserer Bestandsobjekte prägten den Fortschritt.

Die Vermietungssituation blieb durchweg stabil – ob im Bereich Büro, Einzelhandel, Gastronomie oder Wohnen. Über alle Assetklassen hinweg lag die Leerstandsquote bei nur 0,9% – ein deutlicher Beleg für die Qualität und Attraktivität unseres Bestands sowie für unsere anhaltend hohe Leistung im Objekt- und Mietmanagement.

HISTORIE. ENTWICKELT.

Um neben Erhalt und Ausbau von Funktionalität und Rentabilität auch immer die Authentizität unserer denkmalgeschützten Bestandsobjekte zu wahren, ist der verantwortungsvolle Umgang mit historischer Bausubstanz ein wichtiger Bestandteil unseres Qualitätsanspruchs.

Bei der Umsetzung notwendiger Maßnahmen arbeiten wir daher stets eng mit den zuständigen Denkmalämtern zusammen. So auch im Zuge der Restaurierungsarbeiten am traditionsreichen Gebäude Innere Brücke 2 in Esslingen. Hierbei wurden der Naturstein-Treppenaufgang zur Gaststätte „Palmscher Bau“ denkmalconform erneuert, ebenso die nicht mehr instandsetzbaren Holzfenster durch neue, wärmegeämmte Kiefernholzfenster ersetzt.



NACHHALTIGKEIT. GELEBT.

Mit gezielten Effizienzmaßnahmen treiben wir die nachhaltige Weiterentwicklung unseres Bestands konsequent voran. Auch unser Wohngebäude Alte Stuttgarter Straße 97 in Stuttgart erfuhr in diesem Berichtsjahr ein bedeutendes, zukunftsgerichtetes Upgrade. In diesem Rahmen wurden sämtliche Fenster ausgetauscht und die Fassade aufgefrischt – mit energetischem wie ästhetischem Mehrwert, was die Zukunftsfähigkeit der Immobilie weiter stärkt.

Immobilienbestand in Baden-Württemberg



Immobilienbestand in Stuttgart

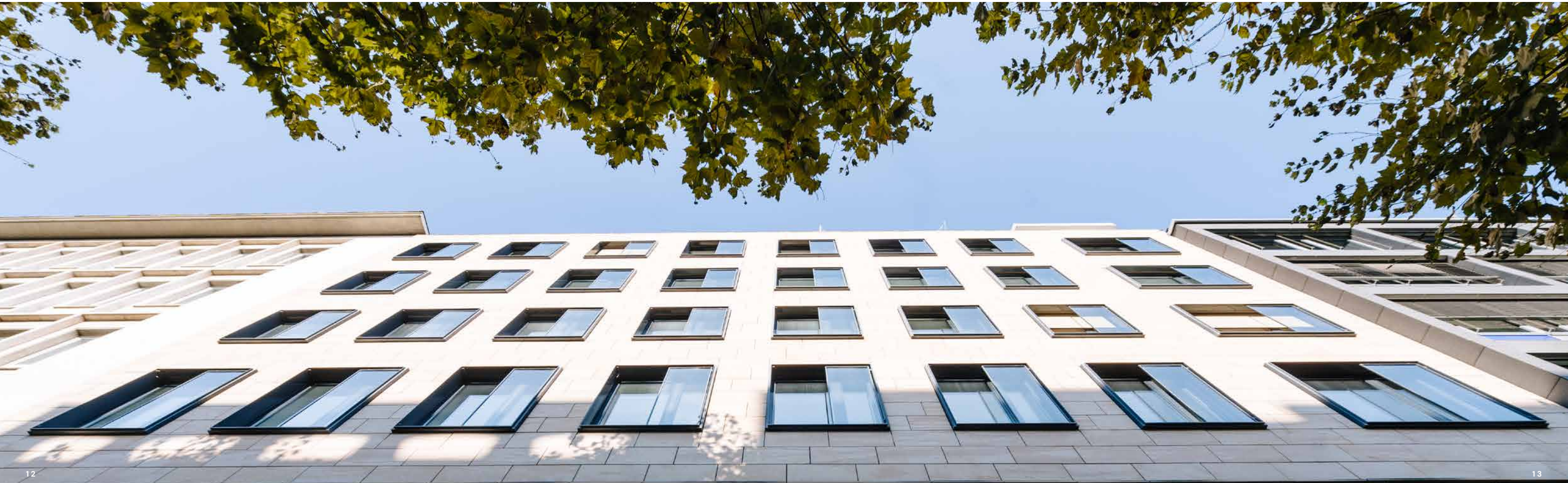


Übersicht Immobilienbestand Dinkelacker Gruppe

per 30. September 2025

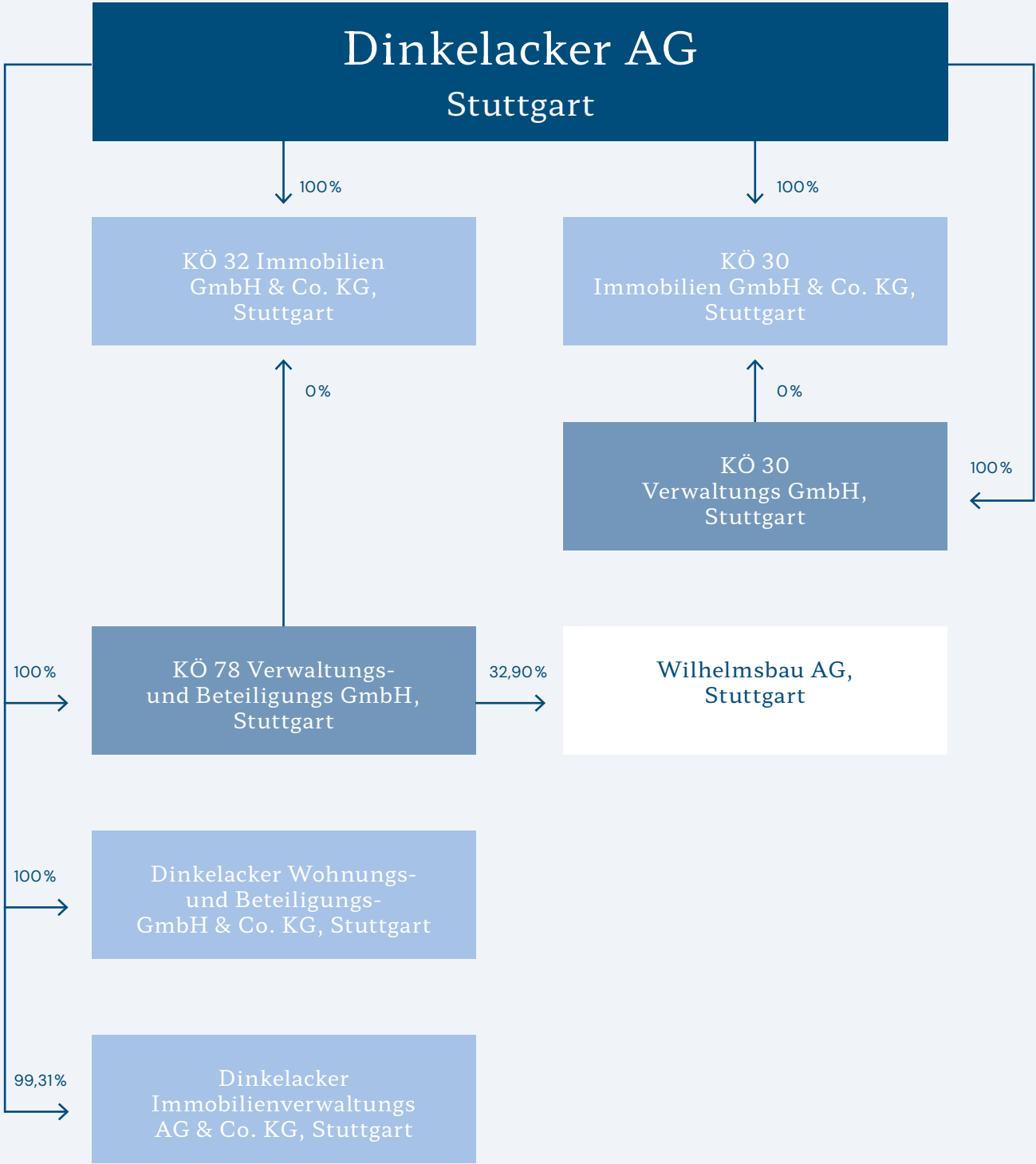
ORT	Immobilien- objekte Anzahl	Gebäude Anzahl	Grundfläche in m²	Vermietbare Nutzfläche in m²	Davon Einzelhandel in m²
Stuttgart-Mitte	22	22	11.317	37.824	14.316
Stuttgart-Ost	10	15	7.730	7.358	
Stuttgart-Süd	22	32	27.214	26.115	1.565
Stuttgart-Nord	9	14	6.036	9.230	985
Stuttgart-West	10	16	7.523	13.880	733
Esslingen	1	1	1.301	1.462	
Heilbronn	1	1	534	1.003	
Pforzheim	2	2	1.717	2.914	610
Kirchheim unter Teck	1	1	1.433	1.447	64
Sonstige Standorte	1	1	332	176	
Land- und forstwirt- schaftliche Grundstücke	1		9.000		
SUMME	80	105	74.137	101.409	18.273

Davon Büro in m²	Davon Gastro in m²	Davon Wohnen in m²	Davon Sonstige/Lager in m²	Buchwert HGB Konzern in T€	Nettomiete in T€
8.900	4.403	9.674	531	61.877	10.589
151	1.090	6.117		13.034	1.184
3.240	1.059	19.988	263	42.582	4.291
2.146		5.621	478	14.415	1.535
1.001	886	10.609	651	18.795	2.426
374	788	290	10	1.450	207
		1.003		2.111	151
	150	2.154		2.660	309
83		1.300		3.130	246
	176			24	10
				3	1
15.895	8.552	56.756	1.933	160.081	20.949



Kennzahlen Dinkelacker-Konzern

in T€	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Umsatz	24.724	24.537	23.526	21.527
Anzahl Mitarbeitende im Jahresdurchschnitt	12	12	11	11
Personalaufwand	1.799	1.471	2.267	2.161
Investitionen	2.544	2.765	2.346	3.585
Bilanzsumme	168.897	170.542	171.057	171.813
Abschreibungen	3.660	3.560	3.526	3.084
Konzerneigenkapital	82.931	81.130	80.862	79.435
Konzernjahresüberschuss	11.154	9.620	10.778	9.382
Jahresüberschuss Dinkelacker AG	10.366	10.204	11.170	9.542
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	13.253	12.685	13.303	12.728
in €				
Dividende je dividendenberechtigte Stückaktie	20,00	20,00	20,00	20,00
Bonus je dividendenberechtigte Stückaktie	12,00	12,00	12,00	12,00



Organe

AUFSICHTSRAT

» **Dr. Hermann Brandstetter**
Pullach im Isartal, Vorsitzender

Vorstandsvorsitzender der
Sedlmayr Grund und Immobilien AG,
München

» **Dr. Hans-Georg Kauffeld**
Stuttgart, stellvertretender Vorsitzender

Rechtsanwalt und Partner der HAVER & MAILÄNDER
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Stuttgart

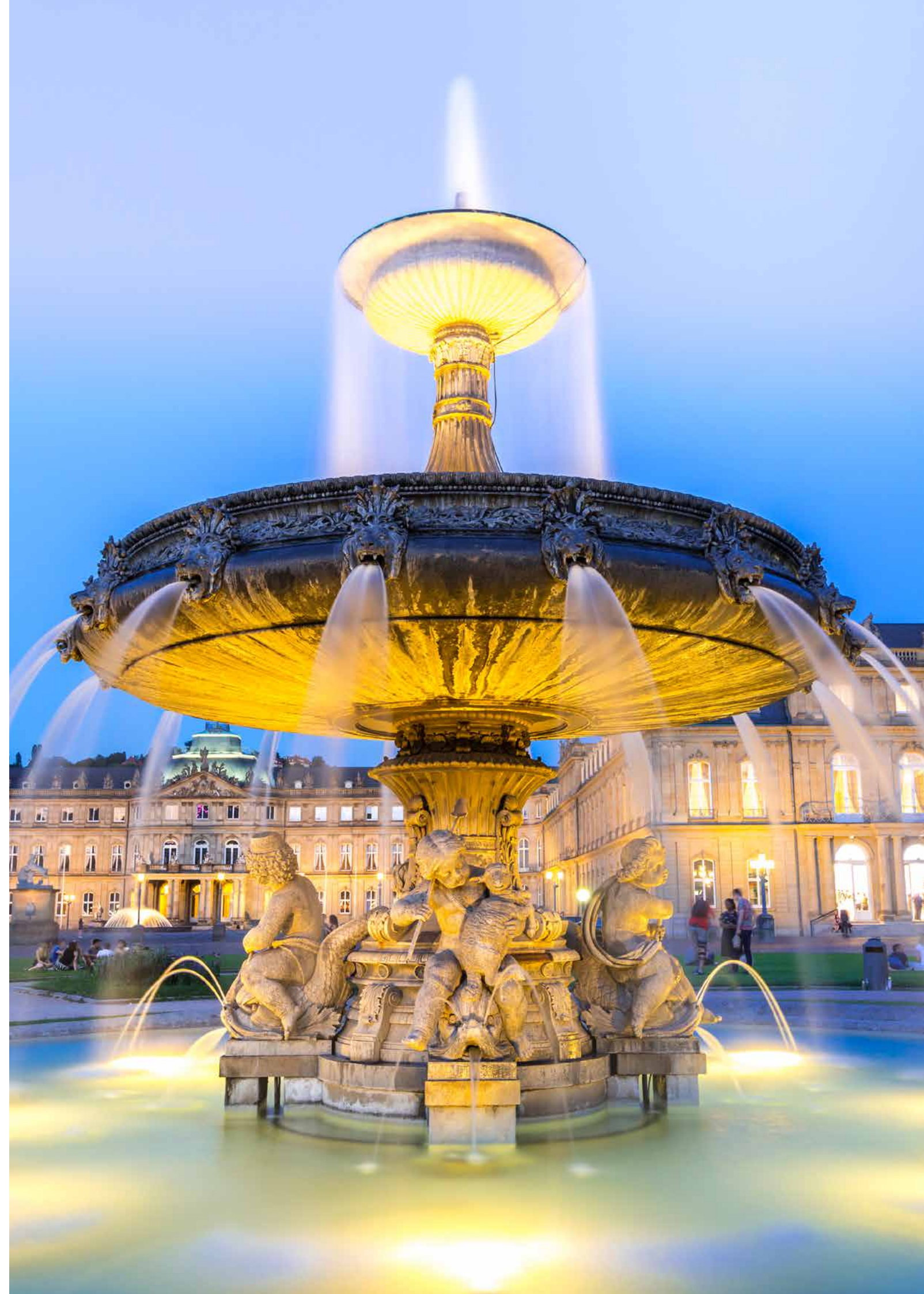
» **Stephanie Wohland**
Asperg, Arbeitnehmervertreter
kfm. Angestellte (Dinkelacker AG)

VORSTAND

» **Elias D'Angelo**
Flein, Diplom-Immobilienökonom

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
der Wilhelmsbau AG, Stuttgart

» **Alexander Adam**
München, Diplom-Kaufmann



Unsere Mitarbeitenden



Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2024/2025

Der Aufsichtsrat der Dinkelacker AG hat sich im Geschäftsjahr 2024/2025 regelmäßig über die operative Entwicklung und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens informieren lassen. In enger Abstimmung und konstruktiver Zusammenarbeit mit dem Vorstand nahm der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben wahr. Der Vorstand berichtete in vierteljährlichen Sitzungen umfassend und zeitnah über den Geschäftsverlauf, über etwaige Planabweichungen sowie über Aspekte der Risikolage und des Risikomanagements. Über Maßnahmen von wesentlicher oder grundsätzlicher Bedeutung berieten Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam. Auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen stand der Aufsichtsratsvorsitzende regelmäßig mit dem Vorstand in Kontakt und ließ sich laufend über die aktuelle Geschäftslage sowie über wesentliche Geschäftsvorfälle informieren.

TÄTIGKEITSSCHWERPUNKTE

Im Berichtszeitraum fanden vier Sitzungen des Aufsichtsrats statt. Zu den regelmäßigen Gegenständen der Beratungen gehörten neben der fortlaufenden Beurteilung der Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns insbesondere Fragen der Unternehmensplanung und -entwicklung sowie die Einschätzung der allgemeinen Markt- und Branchenlage. Darüber hinaus wurden folgende Schwerpunkte behandelt:

In der Aufsichtsratssitzung am 21. November 2024 informierte der Vorstand zunächst über das vorläufige Ergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres und erläuterte die maßgeblichen Einflussfaktoren auf die Ergebnisentwicklung. Darüber hinaus berichtete der Vorstand ausführlich über den Stand des laufenden Geschäftsjahres, insbesondere über die Entwicklung der Leerstandssituation, den Fortschritt bei der Vermietung sowie weitere operative Entwicklungen im Immobilienbestand. Die Mitglieder des Aufsichtsrats nahmen die Berichte zur Kenntnis, diskutierten die dargestellten Entwicklungen und erörterten gemeinsam mit dem Vorstand die sich daraus ergebenden Handlungs- und Steuerungsmaßnahmen.

In der Bilanzsitzung am 16. Januar 2025 billigte der Aufsichtsrat nach umfassender Erörterung und Prüfung den Jahresabschluss der Dinkelacker AG zum 30. September 2024 und stellte ihn fest. Der Konzernabschluss zum 30. September 2024 wurde ebenfalls einstimmig gebilligt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands wurde einstimmig zugestimmt. Schließlich wurde einstimmig beschlossen, die Amtszeit

von Herrn Elias D'Angelo und seine Bestellung zum Vorstand über den 1. Oktober 2025 hinaus um weitere fünf Jahre bis zum 30. September 2030 zu verlängern.

In der Aufsichtsratssitzung am 10. April 2025 erfolgte zunächst die Konstituierung des Gremiums. Der Vorstand berichtete darüber hinaus ausführlich über die aktuelle Geschäftslage der Dinkelacker AG und stellte die wesentlichen Entwicklungen im operativen Bereich dar. Die Mitglieder des Aufsichtsrats nahmen die Ausführungen des Vorstands zur Kenntnis und erörterten im Anschluss die sich daraus ergebenden Einschätzungen für den weiteren Verlauf des Geschäftsjahres.

In der Aufsichtsratssitzung am 15. Juli 2025 berichtete der Vorstand zunächst ausführlich über die Geschäftslage der Dinkelacker AG und stellte den Forecast für das Geschäftsjahr 2024/2025 vor. Zudem erläuterte der Vorstand den Unternehmensplan der Dinkelacker AG und ihrer Tochtergesellschaften für das Geschäftsjahr 2025/2026. Ein weiterer Schwerpunkt der Sitzung war die Projektentwicklung Königstraße 30/32, zu der der Vorstand den aktuellen Sachstand, die bisherige Rentabilitätsbetrachtung sowie verschiedene Handlungsoptionen darlegte.

Der Aufsichtsrat befasste sich außerdem mit Personalangelegenheiten und beschloss einstimmig, die Bestellung von Herrn Alexander Adam als Vorstandsmitglied über den 1. Oktober 2025 hinaus bis zum 30. April 2027 zu verlängern.

JAHRESABSCHLUSS UND KONZERNABSCHLUSS

Der Jahresabschluss der Dinkelacker AG und der Konzernabschluss zum 30. September 2025 sowie der für die Dinkelacker AG und den Konzern zusammengefasste Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2024/2025 wurden von dem durch die Hauptversammlung bestellten Abschlussprüfer, der EY GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Prüfungsschwerpunkte umfassten insbesondere die Analyse des Prozesses der Jahresabschlusserstellung, die Prüfung von Ansatz und Bewertung des Sachanlagevermögens sowie der Beteiligungen an verbundenen Unternehmen, die Prüfung der Vollständigkeit und Bewertung der Rückstellungen sowie die Prüfung der im Lagebericht enthaltenen Angaben, insbesondere der zukunftsbezogenen Informationen.

Im Rahmen der Konzernabschlussprüfung lag der Fokus ergänzend auf der Analyse des Prozesses der Konzernabschlusserstellung, der Prüfung des Konzernanhangs auf Vollständigkeit und Richtigkeit, der Ermittlung der latenten Steuern sowie der Prüfung der Angaben im Konzernlagebericht, insbesondere der prognostischen Aussagen. Der Abschlussprüfer bestätigte, dass der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften entspricht und ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft bzw. des Konzerns vermittelt und insgesamt ein zutreffendes Bild der Lage sowie der Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung darstellt.

Der Jahresabschluss der Dinkelacker AG und der Konzernabschluss zum 30. September 2025, der zusammengefasste Lagebericht, der Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden dem Aufsichtsrat fristgerecht vorgelegt. Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben die Unterlagen eingehend geprüft. Der Abschlussprüfer nahm an der Aufsichtsratssitzung teil, in der über die Feststellung des Jahresabschlusses und die Billigung des Konzernabschlusses zu entscheiden war und erläuterte die wesentlichen Inhalte seiner Prüfung sowie das Prüfungsergebnis. Nach Erörterung einzelner Sachverhalte nahm der Aufsichtsrat das Ergebnis der Prüfung zustimmend zur Kenntnis.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss der Dinkelacker AG zum 30. September 2025, der zusammengefasste Lagebericht und der Konzernabschluss wurden vom Aufsichtsrat gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns schließt sich der Aufsichtsrat an.

ABHÄNGIGKEITSBERICHT

Der vom Vorstand gemäß § 312 AktG aufgestellte Bericht über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen („Abhängigkeitsbericht“) wurde vom Aufsichtsrat auf Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft.

Der Abschlussprüfer hat den Abhängigkeitsbericht geprüft und den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind und
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war oder Nachteile ausgeglichen worden sind.“

Der Aufsichtsrat erhebt nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung keine Einwendungen gegen die am Schluss des Abhängigkeitsberichts abgegebene und in den Lagebericht aufgenommene Erklärung des Vorstands.

Der Aufsichtsrat der Dinkelacker AG dankt allen Mitarbeitenden sowie dem Vorstand für die erfolgreiche und vertrauensvolle Zusammenarbeit im vergangenen Geschäftsjahr.

Der Aufsichtsrat

Stuttgart, 22. Januar 2026

Dr. Hermann Brandstetter
Aufsichtsratsvorsitzender

Zusammengefasster Lagebericht der Dinkelacker AG und des Konzerns 2024/2025

STRUKTUR DES KONZERNS

Der Dinkelacker-Konzern bündelt unter seinem Dach die Gesellschaften Dinkelacker AG, Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, KÖ 30 Immobilien GmbH & Co. KG, KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG sowie die Beteiligung an der Wilhelmsbau AG. Im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit des Konzerns steht die Verwaltung des eigenen Immobilienvermögens mit der Zielsetzung, den Immobilienwert durch eine nachhaltige Strukturierung und Bewirtschaftung des Bestandes kontinuierlich weiterzuentwickeln und den Anteilseignern damit eine dauerhafte Steigerung des Unternehmenswertes zu sichern.

KONZERNSTRATEGIE UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Mit der Konzernstrategie wird generell das Ziel verfolgt, über die aktive Portfolio-Strategie weiteres Wachstum zu generieren. Diese Zielsetzung wird sowohl über konkrete Ausbaumaßnahmen im Bestand, energetische Modernisierungen und fortlaufende Mietanpassungen wie auch über einen aktiven Zukauf und Verkauf von Objekten angestrebt.

Wie in den Vorjahren liegt unser geografischer Schwerpunkt auf dem Stadtgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart. Trotz der weiterhin anspruchsvollen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen rechnen wir hier auch künftig mit einer stabilen Nachfrage, insbesondere bei gewerblichen Flächen in zentralen Innenstadtlagen. Im wohnungswirtschaftlichen Bereich profitieren wir unverändert von einer hohen Nachfrage bei gleichzeitig begrenztem Angebot.

Die seit Mitte 2024 einsetzende moderate Zinsentspannung hat den Markt nur teilweise entlastet. Die strukturellen Herausforderungen, namentlich begrenzte Bauflächen, hohe Baukosten, langwierige Genehmigungsverfahren und die ungebrochene wirtschaftliche Attraktivität der Region Stuttgart, bestehen fort. Zusammen mit der anhaltend niedrigen Leerstandsquote führt dies dazu, dass das Angebot an Wohnraum weiterhin hinter Nachfrage zurück bleibt. Es ist davon auszugehen, dass dieser Nachfrageüberhang auch in den kommenden Jahren bestehen bleibt, sofern keine grundlegenden Änderungen in der Wohnbaupolitik erfolgen.

In den von uns bevorzugten Lagen der Stadt Stuttgart konnten wir aufgrund des weiterhin knappen Angebots und der anspruchsvollen Finanzierungskonditionen im Geschäftsjahr 2024/2025 keine Zukäufe tätigen. Unser strategischer Fokus liegt daher weiterhin auf der aktiven und zukunftsorientierten Entwicklung des eigenen Bestands, um das Konzernergebnis nachhaltig zu steigern. Arbeitsschwerpunkte bildeten erneut der schrittweise Ausbau vorhandener Flächenreserven sowie die kontinuierliche Verbesserung der Bestandsqualität durch gezielte Investitionen.

Ein zentrales Ziel dieser Maßnahmen ist die Reduktion von CO₂-Emissionen und die Nutzung geeigneter Förderprogramme, um Investitionen wirtschaftlich und nachhaltig zu gestalten. Darüber hinaus nehmen wir fortlaufend Mietpreisüberprüfungen und -anpassungen auf Basis bestehender mietvertraglicher Regelungen vor, soweit dies unter Berücksichtigung der Marktlage und der gesetzlichen Rahmenbedingungen – insbesondere der Mietpreisbremse – möglich ist.

Mit der Summe dieser Maßnahmen verfolgen wir das Ziel, das Konzernergebnis zu festigen und langfristig zu steigern sowie investitionsbedingte Schwankungen der Umsatzerlöse auszugleichen. Dabei bilden die hohe fachliche Kompetenz unserer Mitarbeitenden sowie das effiziente Zusammenspiel der einzelnen Fachbereiche eine zentrale Grundlage für den Erfolg der Gesellschaft.

Die Finanzierung der Investitionen in den Bestand sowie der laufenden Geschäftstätigkeit erfolgt grundsätzlich aus dem operativen Cashflow. Umfangreichere Maßnahmen oder Ankäufe werden – wie bisher – unter gezielter Einbindung von Fremdmitteln realisiert. Darüber hinaus pflegen wir enge und vertrauensvolle Beziehungen zu namhaften Kreditinstituten, Finanzdienstleistern und Beratungshäusern, um jederzeit flexibel auf Marktveränderungen reagieren zu können.

KONZERNSTEUERUNG UND LEISTUNGSINDIKATOREN

Die Dinkelacker AG übernimmt für ihre Tochtergesellschaften zentral die Aufgaben in den Fachbereichen der kaufmännischen und technischen Objektverwaltung, der Finanz- und Bilanzbuchhaltung sowie in den Bereichen Personal, IT und Controlling. Dabei wird die Gesellschaft im IT-Bereich von der Konzernmutter, der Sedlmayr Grund und Immobilien AG in München, unterstützt.

Der Dinkelacker-Konzern verfolgt einen kennzahlenbasierten Planungs- und Steuerungsansatz. Ausgehend von der aus unserer Strategie abgeleiteten Planung wird für das erste Planjahr ein Budget erstellt. Im Verlauf des Geschäftsjahres erfolgt in den Vorstandssitzungen sowie in regelmäßigen Teambesprechungen der Fachbereiche für alle steuerungsrelevanten Kennzahlen ein regelmäßiger Abgleich der aktuellen Geschäftsentwicklung mit den

Ziel- und Budgetvorgaben. Mittels dieses Vorgehens werden die Geschäftsaktivitäten zielgerichtet gesteuert und ggf. frühzeitig Maßnahmen eingeleitet und nachverfolgt.

Die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren des Dinkelacker-Konzerns sind der Umsatz, die Instandhaltungsaufwendungen in €/m² und das Operative Ergebnis (EBIT).

Darüber hinaus werden im Geschäftsfeld Immobilien Kennzahlen wie EBITDA-Marge, Leerstand, gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WALT), Portfolioallokationen (basierend auf Nutzungsarten, Standorten etc.) sowie verschiedene Finanzierungskennzahlen wiederkehrend analysiert.

PORTFOLIOSTRUKTUR

Zum 30. September 2025 verfügt der Dinkelacker-Konzern über ein Immobilienportfolio bestehend aus 80 Objekten bzw. 105 Gebäuden, die sich auf die Portfoliostandorte Stuttgart, Pforzheim, Heilbronn, Esslingen am Neckar und Kirchheim unter Teck verteilen. Mit 50,5% der Nettomieten befindet sich der wesentliche Teil des Portfolios in Stuttgart-Mitte (Vj. 51,5%). Zusammen mit den Bezirken Stuttgart-Ost, Stuttgart-Süd, Stuttgart-Nord und Stuttgart-West werden damit insgesamt 95,6% der Portfolio-Nettomieten (Vj. 95,7%) in den zentralen Stadtteilen der Landeshauptstadt erwirtschaftet, die auch zukünftig von Mietsteigerungen profitieren dürften.

Da im Geschäftsjahr 2024/2025 keine Objekte angekauft oder veräußert wurden, umfasst das Portfolio wie im Vorjahr eine vermietbare Fläche von 101.409 m².

Wird das Portfolio nach Nutzungsarten segmentiert, so stellt die wohnwirtschaftliche Nutzung mit 56,0% der Fläche bzw. 56.756 m² (Vj. 56.756 m²) die stärkste Nutzungsart dar. Es folgen die Einzelhandelsflächen mit 18,0% bzw. 18.273 m² (Vj. 18.394 m²) sowie die Büronutzung mit 15,7% bzw. 15.895 m² (Vj. 15.965 m²). Im Unterschied hierzu umfasst die Gastronomienutzung 8,4% Portfolioanteil bzw. 8.522 m² (Vj. 8.431 m²). Der verbleibende Flächenanteil von 1,9% bzw. 1.933 m² (Vj. 1.933 m²) betrifft sonstige Mietflächen. Aus der Verteilung des Portfolios über verschiedene Nutzungsarten resultiert eine Streuung und damit Senkung des Risikos. Im Ergebnis werden dadurch die Cashflows aus dem Portfolio stabilisiert.

Die Nettomieten konnten im Verlauf des Geschäftsjahres um 0,7% auf 20.949 T€ (Vj. 20.808 T€) gesteigert werden.

Wirtschaftsbericht

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Im Herbst 2024 war die wirtschaftliche Lage in Deutschland erneut durch eine Reihe struktureller und konjunktureller Belastungen gekennzeichnet, die das gesamte Jahr 2025 beeinflussten. Die Inflationsrate lag im September 2025 bei +2,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Die Kerninflation – ohne Energie und Lebensmittel – betrug laut der Deutschen Bundesbank im Oktober 2025 rund 2,8 %, nachdem sie über weite Teile des Jahres auf einem Niveau zwischen 2,5 % und 3,0 % verharrt hatte.

Die Bauwirtschaft war im Verlauf des Geschäftsjahres 2024/2025 weiterhin mit hohen Zinsen und Baukosten belastet, verzeichnete jedoch erste Anzeichen einer Stabilisierung. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts stieg der reale Auftragseingang im Bauhauptgewerbe im ersten Halbjahr 2025 um rund 7 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Während der Hochbau leicht zulegte, blieb der Tiefbau verhalten. In der Dreimonatsbetrachtung von Juni bis August 2025 schwächte sich die Dynamik erneut etwas ab, was die insgesamt volatilen Rahmenbedingungen in der Branche widerspiegelt.

Im Wohnungsbau zeigten sich erste positive Impulse bei den Genehmigungszahlen, obwohl hohe Finanzierungskosten und Materialpreise weiterhin die Neubautätigkeit einschränkten. Von Januar bis August 2025 wurden bundesweit rund 122.000 Wohnungen in neu zu errichtenden Gebäuden genehmigt – ein Zuwachs von etwa 8 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Diese Entwicklung deutet grundsätzlich auch auf eine vorsichtige Belebung der Bautätigkeit hin, bleibt aber deutlich unter dem für eine Entspannung am Wohnungsmarkt notwendigen Niveau.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verlief im Geschäftsjahr 2024/2025 weitgehend stagnierend.

Im dritten Quartal 2025 zeigte sich eine leichte Erholung: Das BIP blieb gegenüber dem Vorquartal unverändert, lag aber 0,3 % über dem Wert des dritten Quartals 2024. Damit setzte sich die bereits im Vorjahr beobachtete verhaltene Erholung der deutschen Wirtschaft in langsamerem Tempo fort. Treibende Faktoren blieben ein solider Staatskonsum und eine stabile Exportentwicklung, während der private Konsum weiterhin durch hohe Preise und Zurückhaltung der Haushalte gebremst wurde.

Der Arbeitsmarkt blieb im Berichtszeitraum insgesamt stabil, zeigte jedoch erste Anzeichen einer leichten Enttrübung. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts lag die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote 2024 bei 6,0 %, während die Erwerbstätigkeit im Jahresvergleich um 0,2 % zunahm. Das Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS) bestätigte in seiner Veröffentlichung zu den Dezemberzahlen 2024 die weiterhin hohe Beschäf-

tigung, aber auch einen spürbaren Fachkräftemangel in zentralen Branchen. Das ifo Institut prognostizierte für 2025 eine leichte Zunahme der Arbeitslosigkeit infolge der schwachen Konjunktur und einer nur zögerlichen Erholung der Industrieproduktion.

Insgesamt befand sich die deutsche Wirtschaft im Geschäftsjahr 2024/2025 in einer Phase der gedämpften Stabilisierung. Nach den deutlichen Belastungen der Vorjahre setzte zwar eine leichte konjunkturelle Erholung ein, diese blieb jedoch auf niedrigem Niveau und ohne nachhaltige Wachstumsimpulse. Die weiterhin hohen Zinsen, gestiegenen Energie- und Baukosten sowie anhaltenden Unsicherheiten im globalen Umfeld wirkten bremsend auf Investitionen und Konsum. Für die kommenden Monate bleibt das Umfeld von verhaltener Dynamik und hoher Planungsunsicherheit geprägt. Zugleich bestehen Chancen, die sich aus einer fortschreitenden Zinsstabilisierung, nachlassenden Inflationsraten und einer Anpassung der Bau- und Immobilienmärkte ergeben könnten. Entscheidend wird sein, in welchem Maße es gelingt, wirtschaftliche Impulse mit strukturellen Reformen und zielgerichteten Investitionen zu verbinden, um die Wettbewerbsfähigkeit und Widerstandsfähigkeit der deutschen Wirtschaft nachhaltig zu stärken.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

DER IMMOBILIENMARKT

Die bereits im Vorjahr erkennbare Erholung des Immobilienmarktes setzt sich 2025 fort. Vor dem Hintergrund eines stabilen Niveaus der Hypothekenzinsen wird für 2025 ein Anstieg des Transaktionsvolumens auf ca. 277 Mrd. € prognostiziert. Das entspricht einer Steigerung von rund 16 % gegenüber dem Vorjahr und von fast 30 % im Vergleich zu 2023, dem schwächsten Jahr seit 2014. Die Transaktionszahl spiegelt diese Entwicklung wider, die sich bereits von rund 670.000 im Jahr 2023 auf rund 740.000 im Jahr 2024 erhöhte. Für das Jahr 2025 wird ein Anstieg auf ca. 830.000 Transaktionen prognostiziert.

Der Haupttreiber der, wenn auch auf niedrigem Niveau, spürbaren Belebung des Investmentmarktes ist das gesunkene Zinsniveau. Nachdem die Europäische Zentralbank die Leitzinsen seit ihrem Hoch im September 2023 deutlich gesenkt hatte, nahmen die Transaktionsvolumina auf dem Investmentmarkt 2024 und 2025 wieder zu. Ein Ende des Zinssenkungszyklus war bereits seit Anfang 2025 erwartet worden, mittlerweile sind die Leitzinsen seit Juni 2025 unverändert. Die Umlaufrendite für Bundesanleihen mit einer Laufzeit von neun bis zehn Jahren stieg bereits von 2,2 % im September 2024 auf 2,7 % im September 2025. Auch die Emissionsrenditen festverzinslicher Anleihen der öffentlichen Hand sind gegenüber dem Vorjahr um 0,5 Prozentpunkte gestiegen und liegen derzeit bei 2,7 %.

In Stuttgart wurde 2024 ein Grundstücksumsatz von 2,8 Mrd. € erzielt. Dieser liegt um mehr als 22,5 % über dem Vorjahreswert von 2,3 Mrd. €. Dieser positive Trend setzte sich im Jahr 2025 fort. In der ersten Jahreshälfte 2025 lagen die Umsätze in Stuttgart um 7 % über dem Vorjahreszeitraum. Ein ähnliches Bild zeigt die Anzahl der Transaktionen, die weiterhin einen steigenden Trend aufweist. Nach einem Zuwachs der Verkaufsfälle von 16 % im Jahr 2024, ist die Anzahl der Kaufverträge im ersten Halbjahr 2025 um weitere 14 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum angestiegen.

Durch das stabilisierte Zinsniveau werden Immobilieninvestments wieder attraktiver, vor allem aber besser planbar. Die Nettoanfangsrendite für Büroflächen in zentralen Lagen in Stuttgart liegt seit dem ersten Quartal 2024 konstant bei 4,6 %, was einen Anstieg um 1,7 Prozentpunkten gegenüber dem Wert von 2021 mit 2,9 % bedeutet. Da die Kapitalmarktzinsen inzwischen wieder rund 0,5 Prozentpunkte über ihrem Tiefststand liegen, hat sich der Renditeabstand – und damit die Attraktivität der Asset-Klasse Immobilie – erneut verringert. Folglich ist weiterhin von einer zurückhaltenden Marktentwicklung auszugehen.

Diese Entwicklung war auch bei Einzelhandelsimmobilien zu beobachten. In Stuttgart wurde 2020 ein Tiefstwert der Nettoanfangsrenditen in zentralen Lagen von 3,2 % erreicht. Seit Mitte 2024 liegt das Niveau der Nettoanfangsrenditen für Einzelhandelsimmobilien in Stuttgart bei 4,2 %. Im Wohnimmobilienbereich blieben die Renditen gegenüber dem Vorjahr weitgehend konstant. In Stuttgart liegt die Nettospitzenrendite für Neubauobjekte unverändert bei 3,6 % und damit 1,2 Prozentpunkte über dem Tiefststand von 2021.

Für Stuttgart wird langfristig ein moderates Bevölkerungswachstum mit 5,5 % für den Zeitraum von 2023 bis 2045 prognostiziert. Bedingt durch die Topographie Stuttgarts und seiner geografischen Lage in einem Kessel führt dies zu einer kontinuierlichen Flächenknappheit. Somit ist kaum Raum für große Neubauprojekte und der Bevölkerungszuwachs bleibt begrenzt. Generell ist der Stuttgarter Wohnungsmarkt sehr angespannt und weist eine Leerstandsquote unterhalb der 1 %-Marke auf. Die durchschnittlichen Erstbezugsmieten liegen bei 18,20 €/m² und die Mieten für Wiedervermietungen bei 15,50 €/m², die damit um 46 % bzw. 35 % innerhalb von zehn Jahren anstiegen.

Die Schaffung neuen Wohnraums wird durch schwierige Rahmenbedingungen wie hohe Baukosten, ein hohes Zinsniveau sowie Bürokratie und Fachkräftemangel erschwert. Auch die Leitzinssenkungen in 2024 und 2025 haben keine Belebung der Bautätigkeit ausgelöst. In Stuttgart wurden im Jahr 2024 nur 1.321 Wohnungen fertiggestellt und damit 30 % weniger als im Vorjahr. Auch die Anzahl der Baugenehmigungen war 2024 weiter rückläufig. Vom angestrebten Ziel der Landeshauptstadt Stuttgart, 20.000 neue Wohneinheiten im Zeitraum von 2021 bis 2033 zu schaffen, ist man aktuell weit entfernt. Aufgrund des knappen Angebots ist von weiter steigenden Mieten auszugehen.

Der Einzelhandel kämpft weiterhin mit schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Anhaltend hohe Preise für Lebensmittel und Energie sowie deutlich eingetrübte Einkommensperspektiven tragen maßgeblich zur Kaufzurückhaltung bei. Der Einzelhandel in innerstädtischen Lagen steht dadurch weiter unter Druck. Internationale Großkonzerne mieten zunehmend große Flagshipstores an, dünnen jedoch gleichzeitig ihre übrigen Filialnetze aus. Dagegen erweisen sich Fachmärkte des Lebensmittel-einzelhandels und der Nahversorgung als resilient. Die Spitzenmieten in 1a-Lagen in Stuttgart liegen mit 255 €/m² auf dem Niveau des Vorjahres, aber ebenfalls rund 15 % unter dem Niveau der Vor-Corona-Jahre.

Die Nettoanfangsrenditen sind gegenüber dem Vorjahr stabil geblieben. Sie liegen derzeit in Stuttgart bei 4,2 % und damit rund einen Prozentpunkt über ihrem Tiefstwert von 2019/2020.

Der Wandel der Anforderungen an Büro- und Flächenkonzepte bleibt das vorherrschende Thema am Büroimmobilienmarkt mit dem Ziel moderne Arbeitsweisen zu ermöglichen. Gefragt sind vor allem zentral gelegene, modern und hochwertig ausgestattete Flächen in nachhaltigen Gebäuden. Die Nachfrage nach diesen Flächen übersteigt das Angebot, was im Spitzensegment weiter steigende Büromieten zur Folge haben dürfte. Ältere und dezentral gelegene Flächen sind hingegen nur sehr schwer vermietbar.

In Stuttgart liegt die Spitzenmiete bei 34,50 €/m² und damit 5 % über dem Vorjahreswert. Wie an den anderen Standorten ist auch hier eine zunehmende Polarisierung zwischen den Zentrumslagen mit ausgeprägter Flächenknappheit und den peripheren Teilmärkten mit sehr heterogener Flächenverfügbarkeit zu beobachten. Die Durchschnittsmiete liegt aktuell bei 21,10 €/m². Dabei ist die öffentliche Hand der größte Nachfrager, deren Anteil am gesamten Flächenumsatz im ersten Halbjahr 2025 bei 36 % lag. Die Leerstandsquote von 6,6 % ist gegenüber dem Vorjahreswert von 5,5 % deutlich gestiegen. Sowohl der Büroflächenumsatz als auch der gewerbliche Investmentumsatz lagen nicht zuletzt aufgrund fehlender Großtransaktionen in den ersten drei Quartalen 2025 deutlich unter dem Vorjahreswert.

Sowohl im Einzelhandels- als auch im Bürosektor ist eine Fokussierung der Neuvermietungen auf nachhaltige Flächen zu erkennen. So wechseln vor allem großvolumige Büronutzer in älteren Bestandsflächen in energetisch zukunftsfähige Gebäude, Bestandsflächen mit Sanierungsbedarf sind nur schwer vermittelbar. Für institutionelle Investoren sind mangelnde Zertifizierungen bereits heute ein Ausschlusskriterium für mögliche Investitionen. Ebenso ist für Wohngebäude nachweisbar, dass ein Zusammenhang zwischen Transaktionspreisen und CO₂-Emissionen besteht.

DIE IMMOBILIENSITUATION IM DINKELACKER-KONZERN

Das abgelaufene Geschäftsjahr war erneut durch umfangreiche Investitionen in den Gebäudebestand geprägt. Neben verschiedenen energetischen Modernisierungsmaßnahmen lagen die Schwerpunkte insbesondere auf der fortlaufenden Sanierung von Bestandswohnungen sowie auf gewerblichen Mieterausbauten. Nachfolgend werden ausgewählte Maßnahmen exemplarisch dargestellt.

Am Wohngebäude Alte Stuttgarter Straße 97 in Stuttgart wurde im Berichtsjahr ein umfassender Fenstertausch durchgeführt. Das Gebäude aus dem Jahr 1996 war noch mit den ursprünglichen Holzfenstern ausgestattet, die aufgrund ihres Alters weder reparabel waren, noch den aktuellen energetischen Anforderungen entsprachen. Zur Verbesserung der Energieeffizienz wurden sämtliche Fenster durch moderne Kunststoffenster mit 3-fach-

Verglasung ersetzt. Die Maßnahme erfüllte die Vorgaben eines U-Wertes von mindestens 0,95 W/m²K und war daher zu 15 % förderfähig. Im Zuge der notwendigen Gerüststellung wurde zudem die Fassade neu gestrichen, wodurch das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes deutlich aufgewertet wurde.

Am Bürogebäude Friedrich-List-Straße 42 in Leinfelden-Echterdingen wurde im Berichtsjahr der Westerker umfassend saniert. Das Bauteil aus dem Jahr 1989 wies seit längerer Zeit Undichtigkeiten auf, die zu Mietminderungen sowie zur Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen geführt hatten. Obwohl der Schadensverlauf zunächst provisorisch eingedämmt werden konnte, war grundsätzlich eine nachhaltige Instandsetzung zwingend erforderlich. Im Rahmen der Sanierung der westlichen Fassadenseite wurden die bestehenden Lüftungsflügel ausgebaut und durch neue, flächenbündige Dachfensterelemente ersetzt. Zudem wurde die Außenbeleuchtung des Gebäudes überprüft und aufgrund wiederkehrender Funktionsstörungen vollständig erneuert.

Im Objekt Esslinger Straße 8 in Stuttgart wurden in den Mietflächen des 1. bis 3. Obergeschosses, die bis zum 31. März 2025 von der Tourismus Marketing GmbH genutzt wurden, vorbereitende Maßnahmen für die anstehende Neuvermietung durchgeführt. Zur Steigerung der Attraktivität und Vermarktungsfähigkeit der Flächen wurde eine neue Klimaanlage installiert. Die Maßnahme wurde zu 15 % gefördert. Gleichzeitig wurden die Mietflächen in die aktive Vermarktung überführt. Weitere Umbaumaßnahmen, die im Zuge der Neuvermietung erforderlich werden können, erfolgen in Abstimmung mit den zukünftigen Mietvertragspartnern.

In der Königstraße 18 in Stuttgart, am Stammsitz der Dinkelacker AG, wurden auf dem Parkdeck Königshof zwei zusätzliche E-Ladestationen installiert, um den gesteigerten Ladebedarf von Elektro- und Hybridfahrzeugen zu decken. Zudem wurde die bestehende Beleuchtung in der Unternehmenszentrale im 2. und 3. Obergeschoss auf energieeffiziente LED-Technik umgerüstet, wodurch eine Reduzierung des Stromverbrauchs erreicht wird.

Am historischen und unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Innere Brücke 2 in Esslingen wurden im Berichtsjahr dringend erforderliche Sanierungsmaßnahmen an der Gaststätte „Palmscher Bau“ umgesetzt. Der zum Biergarten führende Treppenaufgang aus Naturstein wies erhebliche Schäden auf und musste aufgrund brüchiger Stellen vollständig erneuert werden. Zudem waren die bestehenden Holzfenster der Gaststätte nicht mehr instandsetzungsfähig und wurden durch wärmegeämmte Kiefernholzfenster mit 2-fach-Verglasung ersetzt. Da es sich um ein denkmalgeschütztes Objekt handelt, erfolgten sämtliche Arbeiten in enger Abstimmung mit dem zuständigen Denkmalamt.

Im Objekt Tübinger Straße 8–10 wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen an den Abwasserleitungen erforderlich. Seit Oktober 2023 waren bereits fünfzehn Rohrreinigungseinsätze notwendig geworden, da defekte Leitungen wiederholt zu Wasserschäden geführt hatten. Eine daraufhin durchgeführte Kamera-Befahrung zeigte erhebliche Oberflächenschäden und Korrosionserscheinungen an mehreren Leitungsabschnitten, so dass zur Vermeidung von zukünftigen Verstopfungen eine umfassende Sanierung unumgänglich war. Weiterhin wurde im Innenhof eine stark undichte Kastenrinne festgestellt, deren Zustand bereits zu Schäden an der Fassade geführt hatte. Auch diese wurde im Rahmen der Maßnahme erneuert, um zusätzlichen Folgeschäden vorzubeugen.

Darüber hinaus verfolgen wir kontinuierlich das Ziel, bestehende Ausbaupotenziale in unseren Bestandsgebäuden zu identifizieren und zu nutzen. Zu diesem Zweck beauftragen wir in der Regel Fachplanungs- und Architekturbüros mit der detaillierten Untersuchung der jeweiligen Objekte. Ergibt die Prüfung eine baulich umsetzbare und wirtschaftlich tragfähige Lösung, werden für die entsprechenden Einzelmaßnahmen die erforderlichen Bauanträge eingereicht.

Ergänzend wurden im Immobilien-Portfolio defekte Heizungsanlagen instandgesetzt, vereinzelt umfassende Wohnungssanierungen realisiert und verschiedene bauliche Ertüchtigungsmaßnahmen in Gaststätten ausgeführt. Infolge von Wasserschäden waren im Berichtsjahr auch mehrere unvorhergesehene Maßnahmen erforderlich, die kurzfristig umgesetzt werden mussten.

Geschäftsverlauf in der AG und im Konzern

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024/2025 konnten Dinkelacker-Konzern und Dinkelacker AG trotz eines weiterhin anspruchsvollen wirtschaftlichen Umfelds erneut ein gutes Ergebnis erzielen. Während die Immobilienmärkte eher von einer verhaltenen Nachfrage, einer zurückhaltenden Investitionsbereitschaft und komplexen baurechtlichen Genehmigungsprozessen geprägt waren, gelang es der Dinkelacker AG, den operativen Geschäftsbetrieb stabil zu führen und die Bewirtschaftung des Immobilienbestands konsequent weiterzuentwickeln.

Insgesamt zeigte sich die Vermietungssituation im Portfolio im Berichtsjahr stabil. Größere Leerstände oder nennenswerte Neuvermietungsthemen spielten im Geschäftsjahr 2024/2025 keine Rolle. Zum Ende des Geschäftsjahres 2024/2025 lag die Leerstandsquote im Konzern weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Bezogen auf die Gesamtflächen der jeweiligen Assetklassen betrugen die Leerstände 3,8 % im Bürobereich, 1,4 % in der Gastronomie, 0,3 % im Bereich Wohnen und 0,0 % im Einzelhandel. Über alle Assetklassen hinweg ergab sich daraus eine Gesamt-Leerstandsquote von 0,9 % (Vj. 1,6 %) was die hohe Stabilität des Portfolios sowie die effektive Vermietungsleistung im Berichtsjahr unterstreicht.

Die im Vorjahr eingeführte regelmäßige Überprüfung der indexierten Mietverträge wurde fortgeführt und erfolgt seither fortlaufend monatlich, um eine konsistente und gesetzeskonforme Anpassung der vertraglich vereinbarten Indexmieten sicherzustellen. In der Folge entwickelten sich die Durchschnittsmiete im Bestand, die Neuvertragsmiete sowie die Fluktuationsquote wie nachstehend dargestellt.

Die Durchschnittsmiete für Bestandswohnungen erhöhte sich im Berichtszeitraum erneut und lag zum 30. September 2025 bei 14,31 €/m², nach 14,05 €/m² im Vorjahr. Die durchschnittliche Neuvertragsmiete belief sich im Geschäftsjahr 2024/2025 auf 16,06 €/m² und lag damit leicht unter dem Vorjahresniveau von 16,39 €/m². Der leichte Rückgang der Neuvertragsmiete ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass im Berichtsjahr überwiegend Wohnungen mit vergleichsweise niedrigeren Ausgangsmieten oder geringerer Ausstattung neu vermietet wurden.

Im Berichtszeitraum wurden bei einem Gesamtbestand von 865 Wohnungen insgesamt 111 Wohnungsneuvermietungen vorgenommen (Vj. 115). Damit ergibt sich für das Geschäftsjahr 2024/2025 eine leicht gesunkene Fluktuationsquote von rund 12,8 % (Vj. rd. 13,3 %).

Wie bereits im Vorjahr wurden im Zuge der Neuvermietung erneut umfassende Modernisierungsmaßnahmen

im Wohnungsbestand durchgeführt. Insgesamt wurden 12 Wohnungen (Vj. 10) modernisiert.

INVESTITIONEN UND FINANZIERUNG

Bei der Dinkelacker AG wurden 822 T€ in Sachanlagen investiert. Im Konzern beliefen sich die Investitionen in das Sachanlagevermögen auf 2.544 T€.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen betragen bei der Dinkelacker AG im Berichtsjahr 559 T€. Im Konzern belaufen sich die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen auf 3.660 T€.

Die Neuinvestitionen wurden durch kurzfristige Bankdarlehen sowie aus laufenden operativen Zahlungsmittelzuflüssen finanziert. Der Finanzmittelbestand belief sich im Konzern am Bilanzstichtag auf 1.429 T€ (Vj. 1.737 T€).

Die Kreditverbindlichkeiten im Konzern betrugen Ende September 2025 insgesamt 65.107 T€ (Vj. 65.506 T€). Sie bestehen einerseits aus einem Festzinsdarlehen über 6.011 T€ und der Inanspruchnahme von 36.700 T€ aus einer Kreditlinie von insgesamt 41.500 T€ zu variablen Konditionen. Diese sind unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesen. Andererseits sind Hypothekendarlehen über 22.308 T€ sowie sonstige Darlehen in Höhe von 88 T€ unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Weitere Investitionen können aufgrund hoher stiller Reserven im Immobilienportfolio als Festzinsdarlehen finanziert oder bei Bedarf auch durch Inanspruchnahme einer zusätzlichen Kreditlinie getätigt werden.

Die Dinkelacker AG sowie der Dinkelacker-Konzern waren im abgelaufenen Berichtsjahr jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Gesamtaussage zum Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr 2024/2025 war erneut von herausfordernden gesamtwirtschaftlichen und immobilienbezogenen Rahmenbedingungen geprägt. Ein verhaltener Konsum, eine nach wie vor geringe Investitionsbereitschaft vieler Unternehmen sowie ein schwaches außenwirtschaftliches Umfeld belasteten die konjunkturelle Entwicklung. Trotz rückläufiger Inflationsraten und einer moderateren Zinspolitik blieb der erwartete Impuls für die Immobilienmärkte aus. Sowohl auf den Transaktions- als auch auf den Vermietungsmärkten zeigte sich weiterhin große Zurückhaltung.

Ungeachtet dieser schwierigen Marktbedingungen blickt die Dinkelacker AG auf ein insgesamt solides Geschäftsjahr zurück. Die im Vorjahr für den Einzelabschluss abgegebene Umsatzprognose in Höhe von 5,2 Mio. € wurde mit einem tatsächlich erzielten Umsatz von 5,4 Mio. € insgesamt erreicht bzw. leicht übertroffen. Durch eine kontinuierliche

und verlässliche Vermietungs- und Bestandsbewirtschaftung zeigten die Mieterlöse eine stabile Entwicklung und verzeichneten in ihrer Gesamtheit zudem einen leichten Zuwachs. Auch das operative Ergebnis lag über den Planzahlen und zeigt, dass die eingeleiteten Maßnahmen zur Effizienzsteigerung sowie zur Optimierung der Bewirtschaftungsprozesse Wirkung entfalten.

Der im Vorjahr prognostizierte Jahresüberschuss von 9,3 Mio. € wurde mit einem tatsächlich erzielten Jahresüberschuss von 10,4 Mio. € deutlich übertroffen. Die positive Abweichung ist teilweise auch auf einen Sonder-effekt aus der Neubewertung latenter Steuern infolge der Körperschaftsteuersatzsenkung zurückzuführen. Aber auch bereinigt um diesen Effekt bestätigt sich dennoch eine insgesamt erfreuliche Ergebnisentwicklung.

Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens stellt sich trotz der angespannten Marktsituation weiterhin stabil dar. Die solide Finanzierungsstruktur bildet dabei eine tragfähige Grundlage, um strategische und laufende Maßnahmen zuverlässig umzusetzen. Darüber hinaus wird die Dinkelacker AG ihre strategische Ausrichtung weiter schärfen, interne Prozesse kontinuierlich optimieren und den Einsatz digitaler Lösungen ausbauen, um die Profitabilität in den kommenden Jahren nachhaltig zu steigern.

Vermögens- und Ertragslage

Im Jahresabschluss der Dinkelacker AG wurde die Vermögens- und Ertragslage durch die Vermietungstätigkeit bestimmt. Sondereffekte ergaben sich hier aus der Auflösung von Rückstellungen für Pensionen in Höhe von 572 T€, aus den Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 576 T€ sowie einem Ertrag aus der Veränderung bilanzierter latenter Steuern in Höhe von 246 T€.

Der Anteil der immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen an der Bilanzsumme ist nahezu unverändert und liegt bei 15,3%. Die ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen betragen 85.928 T€ (Vj. 85.928 T€) und betreffen im Wesentlichen die Beteiligung an der Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs-GmbH & Co. KG (56.444 T€), an der Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG (7.378 T€), an der KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG (1.435 T€) sowie an der KÖ 30 Immobilien GmbH & Co. KG (20.468 T€). Der Anteil des bilanziellen Eigenkapitals ist mit 55,2% gegenüber dem vorangegangenen Geschäftsjahr (Vj. 54,8%) leicht angestiegen.

Der Verschuldungsgrad ist auf 78,9% (Vj. 81,2%) gesunken und setzt sich aus der Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen im Verhältnis zum Eigenkapital zusammen.

Die Umsatzerlöse der Dinkelacker AG sind im Vorjahr insbesondere aufgrund von Mietanpassungen von 5.206 T€ auf 5.369 T€ angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich gegenüber dem Vorjahr um 262 T€ auf 983 T€ verbessert. Darin enthalten sind nicht zuletzt Erträge aus der Weiterberechnung von Personalkosten in Höhe von 309 T€ (Vj. 300 T€), Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen in Höhe von 572 T€ (Vj. 350 T€) sowie diverse sonstige Erträge in Höhe von 102 T€ (Vj. 71 T€).

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 375 T€ auf 1.864 T€. Die Erhöhung ergab sich vorwiegend aus einem Anstieg der darin enthaltenen Instandhaltungsaufwendungen.

Der Personalaufwand stieg gegenüber dem Vorjahr um 328 T€ auf 1.799 T€ an. Neben Neueinstellungen verursachen auch turnusmäßige Gehaltsanpassungen sowie die gestiegenen Aufwendungen für Altersvorsorge diese Entwicklung.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen haben sich aufgrund von Zugängen bei Sachanlagen gegenüber dem Vorjahr um 51 T€ auf 559 T€ erhöht.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in der Dinkelacker AG sind mit 752 T€ gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.

Die Erträge aus Beteiligungen sind im Vergleich zum Vorjahr von 11.892 T€ um 237 T€ auf 11.655 T€ gesunken. Die Erträge aus Beteiligungen betreffen die Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG (4.950 T€), die KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH (391 T€), die KÖ 30 Immobilien GmbH & Co. KG (604 T€), die KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG (1.339 T€) und die Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG (4.371 T€).

Bei der Wilhelmsbau AG lag der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2024 bei rd. 1.352 T€ (Vj. 1.263 T€) und damit um rd. 7,0% über dem Vorjahreswert. Nahezu unveränderten Mieterlösen stand ein Rückgang der Haus- und Grundstücksaufwendungen gegenüber. An der Gesellschaft halten wir unverändert zum Vorjahr einen Anteil von 32,9%.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen beliefen sich auf insgesamt 1.462 T€ (Vj. 1.813 T€), darin enthalten waren Zinsanteile aus Pensionsrückstellungen in Höhe von 166 T€ (Vj. 160 T€). Der Rückgang resultiert aus dem im Verlauf des Berichtsjahres fallenden Zinsniveau in der Eurozone, welches sich auf den Zinsaufwand für das variabel verzinsten Darlehen auswirkte.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beliefen sich in der AG auf 1.507 T€ (Vj. 1.985 T€). Hierin sind latente Steuererträge in Höhe von 246 T€ (Vj. Latente Steueraufwendungen 247 T€) enthalten, welche maßgeblich durch die beschlossene Körperschaftsteuerabsenkung ab 2028 beeinflusst wurden.

Für die Dinkelacker AG ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von 10.366 T€ (Vj. 10.204 T€). Unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages aus dem Vorjahr in Höhe von 1.701 T€ beläuft sich der Bilanzgewinn auf 12.067 T€.

Der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands sieht die Ausschüttung einer Dividende von 20,00 € je dividendenberechtigter Stückaktie zuzüglich eines Bonus von 12,00 € je dividendenberechtigter Stückaktie vor. Ausschüttung und Bonus ergeben zusammen wie im Vorjahr 32,00 € je dividendenberechtigter Stückaktie.

Im Konzern war die Vermögenslage ebenfalls durch die Vermietungstätigkeit bestimmt. Sondereffekte ergaben sich wie im Abschluss der Dinkelacker AG in gleicher Höhe aus der Auflösung von Rückstellungen für Pensionen. Aufgrund der beschlossenen Körperschaftsteuerabsenkung ab 2028 bis 2032 ergaben sich weitere positive Effekte aus der Veränderung bilanzierter latenter Steuern in Höhe von 1.753 T€.

Der Anteil der immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen an der Bilanzsumme blieb mit 96,6% gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Der Anteil des bilanziellen Eigenkapitals an der Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr angestiegen und beträgt nun 49,1% (Vj. 47,6%). Der Verschuldungsgrad ist auf 92,5% (Vj. 96,5%) gesunken.

Die Anteile an assoziierten Unternehmen betreffen die Wilhelmsbau AG mit 2.266 T€ (Vj. 2.216 T€).

Die Umsatzerlöse im Konzern sind im Berichtsjahr leicht auf 24.724 T€ (Vj. 24.537 T€) angestiegen. Der Anstieg ergab sich aus regelmäßigen Anpassungen der Wohnungs- und Gewerbemietverträge bei Mieterwechseln und im Rahmen von vertraglich vereinbarten Preisanpassungsklauseln. Dämpfend auf die Umsatzerlössteigerung wirkte sich die Mietanpassung eines Großmieters in unserem Geschäftshaus in der Königstraße 18 aus, die im Juni 2025 wirksam wurde. Die Mietpreisreduzierung war im Rahmen von Vertragsverlängerungsverhandlungen im Hinblick auf ein stark verändertes Marktumfeld im Einzelhandelssegment notwendig geworden. Von den Umsatzerlösen entfallen rd. 52,7% auf gewerblich vermietete Objekte und 47,3% auf den wohnwirtschaftlich genutzten Teil des Portfolios.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um 36 T€ auf 844 T€ gestiegen. Im Berichtsjahr waren Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen in Höhe von 572 T€ (Vj. 350 T€), Erträge aus Versicherungsansprüchen in Höhe von 100 T€ (Vj. 85 T€), Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen in Höhe von 8 T€ (Vj. 244 T€) sowie Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von 52 T€ (Vj. 11 T€) zu verzeichnen.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind um 531 T€ auf 6.737 T€ angestiegen. Dies war im Wesentlichen auf einen Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen.

Zu den Veränderungen beim Personalaufwand wird auf die Ausführungen zum Jahresabschluss bei der Dinkelacker AG verwiesen.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind aufgrund von Zugängen bei Sachanlagen gegenüber dem Vorjahr um 100 T€ auf 3.660 T€ angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Konzern reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr leicht um 33 T€ auf 829 T€.

Die Erträge aus assoziierten Unternehmen betreffen die Wilhelmsbau AG und beliefen sich auf 445 T€ (Vj. 415 T€).

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge stiegen im Konzern gegenüber dem Vorjahr um 6 T€ auf 23 T€ an. Die Zinsaufwendungen gingen auf 1.855 T€ (Vj. 2.221 T€) zurück. Während sich die Zinsaufwendungen aus dem Zinsanteil der Pensionsrückstellungen moderat auf 166 T€ (Vj. 160 T€) erhöhten, gingen die Zinsen aus Darlehensverbindlichkeiten auf 1.690 T€ (Vj. 2.061 T€) spürbar zurück. Zu den Veränderungen wird auf die Ausführungen zum Jahresabschluss bei der Dinkelacker AG verwiesen.

Der Ertragssteueraufwand im Konzern ist um 1.831 T€ auf 2 T€ zurückgegangen. Neben einem leichten Rückgang des steuerpflichtigen Ergebnisses wirkten sich latente Steuererträge in Höhe von 1.766 T€ (Vj. Aufwand 42 T€) aufgrund der Neubewertungseffekte aus der zukünftigen Reduzierung der Körperschaftsteuer aus.

Nach Abzug der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 2 T€ (Vj. 1.833 T€) und der sonstigen Steuern von 0 T€ (Vj. 4 T€) ergibt sich ein Konzernjahresüberschuss in Höhe von 11.154 T€ (Vj. 9.620 T€).

VERGLEICH MIT DER PROGNOSE DER VORPERIODE

Die geplanten Umsatzerlöse im Konzern wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr mit 24,7 Mio. € um 0,2 Mio. € übertroffen. Hauptursache für den leichten Anstieg waren die bereits erwähnten Mietanpassungen bei Mieterwechseln sowie aufgrund von Preisanpassungsklauseln bei Wohnungs- und Gewerbemietverträgen, denen ein Rückgang bei einem Großmieter im Einzelhandel gegenüberstand.

In der Dinkelacker AG wurde der geplante Umsatz von 5,2 Mio. € durch das Berichtsjahr exakt bestätigt. Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen um 0,4 Mio. € über dem Planansatz, der Personalaufwand um 0,7 Mio. €, die Erträge aus Beteiligungen um 0,7 Mio. € unter dem Planansatz. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag lagen um 0,5 Mio. € unter dem Planansatz.

Alle weiteren Aufwendungen und Erträge im Einzelabschluss wurden nur in geringem Maße über- oder unterschritten und entsprachen in Summe der Planung. Die Übererreichung der Prognose ergab sich im Wesentlichen aus positiven Effekten beim Personalaufwand sowie bei den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag. Damit übertrefft die Dinkelacker AG mit einem Jahresüberschuss von rd. 10,4 Mio. € den Planwert von rd. 9,3 Mio. €.

Auch im Konzernergebnis spiegeln sich diese Effekte wider. Mit einem Konzernjahresüberschuss von rd. 11,1 Mio. € wurde der etwas unter dem im Einzelabschluss der Dinkelacker AG erwartete Wert deutlich übertroffen. Die Ursache hierfür lag im Wesentlichen in der beschriebenen Änderung des Steuergesetzes und der damit verbundenen Anpassung bei den latenten Steuerbilanzansätzen.

Risiken und Chancen

RISIKOFRÜHERKENNUNGSSYSTEM UND RISIKOMANAGEMENT

Die Strategie des Dinkelacker-Konzerns ist nachhaltig und langfristig ausgerichtet. In Verbindung damit verfolgt der Konzern eine konservative Risikostrategie. Die Risikokultur des Konzerns ist geprägt von einem bewussten, transparenten und verantwortungsvollen Umgang mit Risiken. Unternehmerische Risiken werden nur dann bewusst eingegangen, wenn dadurch der Unternehmenswert gesteigert werden kann und ihre möglichen Auswirkungen beherrschbar bleiben. Das Risikomanagement ist deshalb integrierter Bestandteil der Unternehmensführung des Konzerns.

Das Risikofrüherkennungssystem (RFS) des Dinkelacker-Konzerns bildet zusammen mit weiteren Steuerungsinstrumenten (Planung, Forecast, Controlling, internes Kontrollsystem) das Rahmenwerk, mit dem die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns gesteuert und überwacht wird. Ziel des Systems ist nicht die vollständige Vermeidung von Risiken, sondern die frühzeitige und strukturierte Identifikation solcher Risiken, die das Erreichen der Unternehmensziele beeinträchtigen oder im Extremfall den Fortbestand des Konzerns gefährden könnten. Dabei verstehen wir unter Risiko eine mögliche negative Abweichung von Plan bzw. Forecast, die durch ein Ereignis oder eine Entwicklung mit bestimmter Eintrittswahrscheinlichkeit ausgelöst wird und zu einem finanziellen Schaden führt. Die Nutzung eines standardisierten Risikoinventars, einer einheitlichen Risikomatrix sowie klarer Schwellenwerte ermöglicht eine konsistente Priorisierung und Aggregation der Risiken. Gegenüber dem Vorjahr wurde das RFS wesentlich weiterentwickelt. Inhaltlich entsprechen die Risikobilder im Kern weiterhin den im Vorjahr dargestellten Schwerpunkten, sie wurden jedoch um Nachhaltigkeits- und Lieferkettenaspekte ergänzt.

Der Risikomanagementprozess umfasst die Phasen Risikoidentifikation, Risikobewertung, Risikosteuerung, Risikokommunikation sowie Überwachung und Verbesserung. Einmal jährlich erfolgt eine umfassende Vollinventarisierung aller Risiken. In den folgenden drei Quartalen wird dieses Inventar im Rahmen des RFS-Zyklus aktualisiert. Das System fasst damit vierteljährlich mit Eintrittswahrscheinlichkeiten gewichtete Schadenshöhen in definierten Risikofeldern für einen Prognosezeitraum von drei Jahren zu einem Wert für das Risikokapital zusammen.

RISIKOKATEGORIEN UND RISIKOINVENTAR

Das RFS bildet folgende Risikokategorien ab:

Übersicht Risikokategorien	Bewertung
Vermietungs- und Bewirtschaftungsrisiken	gering
Finanzrisiken	gering
Personalrisiken	gering
IT-Risiken	gering
Projektentwicklungsrisiken	gering
Rechts- und Compliancerisiken	gering
Nachhaltigkeitsrisiken	gering
Lieferketten- / Versorgungsrisiken	gering
Sonstige Risiken	gering

GESAMTBEURTEILUNG DER RISIKOLAGE

Insgesamt sind zum Geschäftsjahresende 2024/2025 nach aktueller Einschätzung keine existenzgefährdenden oder bedrohlichen Risiken für den Dinkelacker-Konzern erkennbar. Der Vorstand sieht zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts keine Risiken im Zusammenhang mit der zukünftigen Geschäftsentwicklung, denen das Unternehmen nicht in angemessener Weise entgegenwirken kann oder die sich bestandsgefährdend auf die Ertrags-, Vermögens- und/oder Finanzlage der Dinkelacker AG bzw. des Konzerns auswirken könnten.

Das Ergebnis der Risikotragfähigkeitsanalyse ergab, dass für den Fortbestand in der Dreijahressicht keine aktuelle Gefährdung besteht. Damit ergibt sich insgesamt keine Veränderung gegenüber der Risikobewertung zum Geschäftsjahresende 2023/2024.

VERMIETUNGS- UND BEWIRTSCHAFTUNGSRISIKEN

Diese Risikokategorie umfasst potenzielle negative Effekte auf die laufenden Ertragsströme aus der Vermietung und der Bewirtschaftung des Bestands. Dazu zählen insbesondere Ausfälle oder Reduktionen von Mieterlösen, Verzögerungen in der Nach- oder Neuvermietung, geringere erzielbare Verkaufspreise sowie steigende oder unvorhergesehene Instandhaltungsaufwendungen. Wir begegnen diesen Risiken durch eine kontinuierliche Portfolioüberwachung, eine hohe Vermietungsdisziplin, markt-nahe Miet- und Leerstandsanalysen sowie ein aktives Flächen- und Nachvermietungsmanagement. Die Bewirtschaftungsrisiken reduzieren wir durch ein stringentes

Projektmanagement der technischen Maßnahmen hinsichtlich Zeitplanung, Kosten- und Qualitätsmanagement sowie Lieferantenauswahl.

Aufgrund der genannten Steuerungsmechanismen und der stabilen Nachfrage in den Kernmärkten bewerten wir die Vermietungs- und Bewirtschaftungsrisiken insgesamt als gering.

FINANZRISIKEN

Finanzrisiken umfassen mögliche negative Effekte auf die Ergebnis-, Liquiditäts- und Vermögenslage infolge von Wertveränderungen von Vermögensgegenständen, Finanzierungskostenentwicklungen, steuerlichen Sachverhalten sowie einer veränderten Beleihungssituation. Aufgrund des Marktumfelds bleibt insbesondere das Finanzierungskosten-Risiko eng zu überwachen. Steigende Zinsen können sowohl laufende variable Finanzierungen belasten als auch zukünftige Refinanzierungen verteuern und somit die Cashflows des Dinkelacker-Konzerns nachhaltig beeinflussen. Wir steuern das Finanzierungskosten-Risiko über eine konservative Finanzierungsstruktur, hohe Fixierungsgrade (soweit wirtschaftlich sinnvoll), laufende Zins- und Marktbeobachtung, Sensitivitätsanalysen sowie ein aktives Liquiditäts-Monitoring. Wertberichtigungsrisiken adressieren wir durch eine regelmäßige Werthaltigkeitsprüfung von Vermögenswerten sowie vorsichtige Bewertungs- und Planungskonzepte. Steuerliche Risiken begrenzen wir durch eine enge Einbindung externer Steuerberater, ein internes Vier-Augen-Prinzip sowie regelmäßige Überprüfung steuerlicher Sachverhalte.

PERSONAL-RISIKO

Das Personal-Risiko umfasst sämtliche Risiken, die aus der Verfügbarkeit, Qualifikation und Motivation von Mitarbeitenden resultieren. Dazu zählen insbesondere Austritt von Schlüsselpersonen (Knowhow-Verlust, Nachfolgelücken), Schwierigkeiten bei der Rekrutierung qualifizierter Fach- und Führungskräfte in einem engen Arbeitsmarkt, Kapazitätsengpässe in Phasen hoher Projektlast sowie Motivations- und Loyalitätsrisiken.

Wir stufen die Personalrisiken als gering ein.

IT-RISIKEN

Diese Kategorie umfasst sowohl technische und prozessuale Risiken im laufenden IT-Betrieb als auch Bedrohungen durch Cyberattacken. Zur Begrenzung von Cyber- und IT-Betriebsrisiken nutzen wir externe und zertifizierte IT-Dienstleister, führen regelmäßige Sicherheitsupdates, Backups und Infrastrukturtests durch und verfügen über ein mehrstufiges Berechtigungs- und Zugriffskonzept. Diesen Risiken begegnen wir zusätzlich mit Schulungen der Mitarbeitenden und laufenden Überprüfungen der IT-Sicherheitsarchitektur. Die Kategorie bleibt aufgrund

externer Einflussfaktoren überdurchschnittlich aufmerksam zu beobachten.

Die IT-Risiken beurteilen wir nach der erfolgten IT-Mo-dernisierung als gering.

PROJEKTENTWICKLUNGSRISIKEN

Projektentwicklungsrisiken umfassen sämtliche Kosten-, Erlös-, Termin- und Qualitätsrisiken, die vom Projektstart, der anschließenden Planungsphase, der Ausschreibung und Vergabe über die Bauausführung bis zur Fertigstellung entstehen.

Wir steuern diese Risiken durch ein fortlaufendes strukturiertes Projektcontrolling, definierte Bauherrenstandards, regelmäßige Kosten-, Erlös- und Terminverfolgung sowie ein professionelles Ausschreibungs- und Vergabeverfahren. Rechtliche Risiken adressieren wir durch enge Abstimmung mit Behörden und externe Fachberatung.

Diese Risiken stufen wir als gering ein.

RECHTS- UND COMPLIANCERISIKEN

Rechts- und Compliancerisiken entstehen aus gerichtlichen und außergerichtlichen Auseinandersetzungen, fehlerhaften rechtlichen Einschätzungen oder unzureichender Compliance. Wir nutzen standardisierte Vertragsmuster, externe Rechtsberatung, ein internes Vier-Augen-Prinzip sowie ein laufendes Monitoring rechtlicher Entwicklungen. Streitfälle werden aktiv gemanagt und regelmäßig bewertet.

Das Risiko ist gegenwärtig als gering zu beurteilen.

NACHHALTIGKEITS-RISIKO

Das Nachhaltigkeits-Risiko umfasst potenzielle negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, die aus Umwelt, Sozial- und Governance-Faktoren (ESG) resultieren. Wir berücksichtigen ESG-Kriterien systematisch in Planung, Bau und Bewirtschaftung unserer Objekte, betreiben energetische Analysen und entwickeln unser ESG-Management weiter. Regulatorische Entwicklungen werden eng verfolgt.

Zum Geschäftsjahresende stufen wir dieses Risiko als gering ein.

LIEFERANTEN/VERSORGUNGSRISIKO

Das Lieferanten/Versorgungsrisiko bezeichnet die Gefahr, dass Leistungen und Materialien – insbesondere Bau- und Handwerkerleistungen – nicht in der erforderlichen Qualität, Menge oder Zeit zur Verfügung stehen oder nur zu deutlich höheren Preisen bezogen werden können. Wir diversifizieren Dienstleister, prüfen Abhängigkeiten syste-

matisch und beobachten Markt- und Preisentwicklungen eng. Durch ein frühes Ausschreiben von Leistungen wird eine höhere Sicherheit bei der Abwicklung der Bauvorhaben gewährleistet.

Zum Geschäftsjahresende stufen wir dieses Risiko als gering ein.

ERGÄNZENDE HINWEISE AUF CHANCEN

Chancen werden im RFS – entsprechend der Risikodefinition – nicht systematisch quantifiziert. In einem ergänzenden, qualitativen Verständnis bestehen für den Dinkelacker-Konzern vor allem folgende strukturelle Chancen:

- Stabile Nachfrage nach Wohnraum im Ballungsraum Stuttgart bei gleichzeitig begrenztem Neubau, was mittelfristig Potenzial für Mietsteigerungen in regulativ zulässigem Rahmen bietet.
- Wertsteigerungspotenziale im Bestand durch gezielte Modernisierungs- und Umnutzungsmaßnahmen sowie ESG-getriebene Investitionen.

Diese Chancen werden im Rahmen der strategischen und operativen Planung, nicht jedoch als Bestandteil der Risikokennzahlen im RFS, berücksichtigt. Sie mindern nicht unmittelbar die ausgewiesene Gesamtrisikoposition, sind jedoch für die Gesamtperspektive auf die künftige Entwicklung des Konzerns von Bedeutung.

Prognosebericht

Unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2025/2026 basiert auf der aktuellen Unternehmensplanung der Dinkelacker AG sowie der des Konzerns, in der die jüngste Geschäftsentwicklung sowie die zu erwartenden Chancen und Risiken aus dem Marktumfeld berücksichtigt sind. Für die Portfoliostandorte gehen wir weiterhin von einem insgesamt stabilen, jedoch verhaltenden Marktumfeld aus. Dies gilt insbesondere für den gewerblichen Bereich.

Im Wohnsegment rechnen wir mit einer robusten Nachfrage und moderaten Mietsteigerungen. Im Unterschied hierzu prognostizieren wir im gewerblichen Bereich eine anhaltend reduzierte Flächennachfrage, wobei positive Impulse aus dem Wohnsegment die weiterhin verhaltene Entwicklung im gewerblichen Bereich voraussichtlich teilweise kompensieren werden.

Im Bestand gehen wir davon aus, dass sich die Kostenstruktur weiterhin auf einem erhöhten Niveau bewegen wird. Zwar zeigen sich vereinzelt erste Entspannungstendenzen bei bestimmten Gewerken und Materialkosten, insgesamt bleibt der bauliche Aufwand zur Sicherung der langfristigen Ertragskraft unserer Immobilien jedoch hoch. Dies betrifft sowohl laufende Instandhaltungen als auch Modernisierungsmaßnahmen, die vor dem Hintergrund regulatorischer Anforderungen und eines zunehmend anspruchsvollen technischen Standards weiter an Bedeutung gewinnen.

Zur Sicherstellung der nachhaltigen Ertragskraft und Wettbewerbsfähigkeit der Bestandsobjekte wird auch im Geschäftsjahr 2025/2026 von weiterhin erhöhten Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung ausgegangen. Diese Maßnahmen dienen insbesondere dem Werterhalt des Portfolios, der qualitativen Aufwertung einzelner Objekte sowie der Umsetzung regulatorischer und marktseitiger Anforderungen, etwa im Bereich Energieeffizienz.

Für den Investmentmarkt rechnen wir trotz stabiler Zinsprognosen weiterhin mit einer verhaltenen Marktaktivität. Die Zurückhaltung der Marktteilnehmer sowie die nach wie vor selektive Finanzierungsbereitschaft dürften dazu führen, dass das Transaktionsvolumen auch im Geschäftsjahr 2025/2026 unter dem langjährigen Durchschnitt bleibt. Eine vollständige Markterholung ist daher noch nicht zu erwarten.

Gleichwohl deuten verschiedene Faktoren auf eine schrittweise Stabilisierung hin, sodass im Jahresverlauf mit zunehmender Planbarkeit und vorsichtiger Belebung der Märkte gerechnet werden kann.

Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2025/2026 im Konzern sowie in der Dinkelacker AG Umsatzerlöse leicht unter dem Niveau des Vorjahres. Der leichte Rückgang resultiert im

Wesentlichen aus vorsichtigen Annahmen im gewerblichen Bereich sowie aus temporären Effekten durch geplante Um- und Ausbauprojekte im Bestand.

Auf Basis der aktuellen Unternehmensplanung wird für den Konzern ein operatives Ergebnis (EBIT) erwartet, das spürbar unter dem Niveau des Vorjahres liegt. Diese Entwicklung resultiert im Wesentlichen aus höheren Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen sowie steigenden Personal- und Verwaltungskosten. Das Jahresergebnis im Konzern nach Steuern, das im Vorjahr durch die Neubewertung latenter Steuern stark positiv beeinflusst war, wird erheblich unter dem Vorjahreswert prognostiziert, bleibt jedoch insgesamt auf einem soliden Niveau. Für die Dinkelacker AG wird ein weiterhin positives EBIT erwartet, das jedoch deutlich unter dem Vorjahresniveau liegt. Der Rückgang resultiert in diesem Falle vorrangig aus höheren Personal- und Verwaltungskosten. Der Jahresüberschuss wird ebenfalls deutlich unter dem Vorjahreswert prognostiziert, liegt jedoch weiterhin auf einem hohen Niveau.

Die in der Planung vorgesehenen Investitionen werden sowohl durch die Liquidität aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit als auch durch die Aufnahme von Fremdmitteln finanziert. Darüber hinaus verfügt die Dinkelacker AG über ausreichende Liquiditäts- und Finanzierungsreserven, sodass die geplanten Maßnahmen sowie mögliche Marktunsicherheiten aus heutiger Sicht verlässlich bewältigt werden können.

BERICHT ÜBER BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN GEM. § 312 AKTG

Der Vorstand der Dinkelacker AG hat für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2024 bis zum 30. September 2025 einen Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gem. § 312 AktG aufgestellt. Der Bericht enthält folgende Schlussfolgerung:

„Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Im Geschäftsjahr 2024/2025 sind keine berichtspflichtigen Maßnahmen getroffen oder unterlassen worden.“

Stuttgart, 22. Januar 2026

Der Vorstand

Elias D'Angelo

Alexander Adam

MÖRIKESTRASSE 51-57



Konzernbilanz

zum 30. September 2025

AKTIVA	in T€	Vorjahr in T€
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	15	15
2. Geschäfts- oder Firmenwert	2.005	2.306
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	2.020	2.321
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	160.081	161.397
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	185	156
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	944	472
Summe Sachanlagen	161.210	162.025
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	2.266	2.216
2. Beteiligungen	8	8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11	11
4. Sonstige Ausleihungen	0	6
Summe Finanzanlagen	2.285	2.241
Summe Anlagevermögen	165.515	166.587
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	45	59
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	78	136
2. Sonstige Vermögensgegenstände	817	782
Summe Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	895	918
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.429	1.737
Summe Umlaufvermögen	2.369	2.714
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	0	16
D. AKTIVE LATENTE STEUERN	1.013	1.225
KONZERNBILANZSUMME	168.897	170.542

PASSIVA	in T€	Vorjahr in T€
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital		
1. Grundkapital	7.800	7.800
2. ./, eigene Anteile	-230	-230
Summe gezeichnetes Kapital	7.570	7.570
II. Kapitalrücklage	874	874
III. Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	62.386	61.632
IV. Konzernbilanzgewinn	12.067	11.017
V. Nicht beherrschende Anteile	34	37
Summe Eigenkapital	82.931	81.130
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen	10.314	11.462
2. Steuerrückstellungen	96	265
3. Sonstige Rückstellungen	779	518
Summe Rückstellungen	11.189	12.245
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.711	42.250
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	136	197
3. Sonstige Verbindlichkeiten – Davon aus Darlehensverbindlichkeiten 22.396 T€ (Vj. 23.256 T€)	22.702	23.564
Summe Verbindlichkeiten	65.549	66.011
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	219	170
E. PASSIVE LATENTE STEUERN	9.009	10.986
KONZERNBILANZSUMME	168.897	170.542

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 1. Oktober 2024 bis zum 30. September 2025

	in T€	Vorjahr in T€
1. Umsatzerlöse	24.724	24.537
2. Sonstige betriebliche Erträge	844	808
Gesamtleistung	25.568	25.345
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	6.737	6.206
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.175	1.062
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	624	409
Summe Personalaufwand	1.799	1.471
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.660	3.560
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	829	862
Operatives Ergebnis (EBIT)	12.543	13.246
7. Erträge aus assoziierten Unternehmen	445	415
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	23	17
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.855	2.221
Finanz- und Beteiligungsergebnis	-1.387	-1.789
10. Ergebnis vor Steuern	11.156	11.457
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2	1.833
12. Ergebnis nach Steuern	11.154	9.624
13. Sonstige Steuern	0	4
14. Konzernjahresüberschuss	11.154	9.620
15. Konzernergebnisvortrag	1.701	813
16. Entnahme aus den Gewinnrücklagen	0	621
17. Einstellungen in die Gewinnrücklagen	754	0
18. Nicht beherrschenden Anteilen zustehender Gewinn	-34	-37
19. Konzernbilanzgewinn	12.067	11.017

Konzernkapitalflussrechnung

für den Zeitraum vom 1. Oktober 2024 bis zum 30. September 2025

	in T€	Vorjahr in T€
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis (einschließlich Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern)	11.154	9.620
Fortschreibung des Beteiligungsansatzes assoziierter Unternehmen	-445	-415
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.660	3.560
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-1.026	-2.057
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	0	-141
Ertragssteueraufwand (+)	2	1.833
Ertragssteuerzahlungen (-)	-1.822	-1.865
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	1.832	2.218
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Anlageabgängen	0	-8
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-88	-111
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-14	51
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	13.253	12.685
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0	11
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Anlagevermögen	-2.544	-2.767
Erhaltene Zinsen (+)	20	15
Erhaltene Dividenden (+)	398	398
Einzahlungen (+) aus Darlehenstilgungen	6	8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.120	-2.335
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen (-) an Aktionäre	-9.316	-9.316
Auszahlungen (-) an nicht beherrschende Anteile	-37	-36
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	700	2.500
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-1.099	-1.083
Gezahlte Zinsen (-)	-1.689	-2.027
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-11.441	-9.962
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensumme 1-3)	-308	388
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.737	1.349
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.429	1.737
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	1.429	1.737
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.429	1.737

Konzernanlagespiegel

für den Zeitraum vom 1. Oktober 2024 bis zum 30. September 2025

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Vorjahr in T€	Zugänge in T€	Abgänge in T€	Umbuchungen in T€	in T€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	36	0	0	0	36
2. Geschäfts- oder Firmenwert	3.007	0	0	0	3.007
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	3.043	0	0	0	3.043
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	230.497	1.790	0	191	232.478
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	452	91	1	0	542
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	472	663	0	-191	944
Summe Sachanlagen	231.421	2.544	1	0	233.964
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	2.216	445	395*	0	2.266
2. Beteiligungen	8	0	0	0	8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11	0	0	0	11
4. Sonstige Ausleihungen	6	0	6	0	0
Summe Finanzanlagen	2.241	445	401	0	2.285
SUMME	236.705	2.989	402	0	239.292

* Davon vereinnahmte Gewinne 395 T€.

Abschreibungen				Buchwerte	
Vorjahr in T€	Zugänge in T€	Abgänge in T€	in T€	in T€	Vorjahr in T€
21	0	0	21	15	15
702	301	0	1.002	2.005	2.306
723	301	0	1.023	2.020	2.321
69.100	3.297	0	72.397	160.081	161.397
296	62	1	357	185	156
0	0	0	0	944	472
69.396	3.359	1	72.754	161.210	162.025
0	0	0	0	2.266	2.216
0	0	0	0	8	8
0	0	0	0	11	11
0	0	0	0	0	6
0	0	0	0	2.285	2.241
70.119	3.660	1	73.777	165.515	166.587

Konzerneigenkapitalspiegel

	Mutterunternehmen				
	Grundkapital in T€	Eigene Anteile in T€	Kapitalrücklage in T€	Gewinn- rücklagen in T€	Gewinnvortrag in T€
30.9.2023	7.800	-230	874	62.253	-614
Umgliederung	0	0	0	0	10.743
Ausschüttungen	0	0	0	0	-9.316
Entnahme Gewinnrücklage	0	0	0	-621	621
Konzernjahres- überschuss	0	0	0	0	0
30.9.2024	7.800	-230	874	61.632	1.434
Umgliederung	0	0	0	0	9.583
Ausschüttungen	0	0	0	0	-9.316
Einstellung Gewinnrücklage	0	0	0	754	754
Konzernjahres- überschuss	0	0	0	0	0
30.9.2025	7.800	-230	874	62.386	947

	Nicht beherrschende Anteile			Konzern- eigenkapital in T€
	Konzernjahres- überschuss, der dem Mutter- unternehmen zuzurechnen ist, in T€	Summe in T€	Summe in T€	
	10.743	80.826	36	80.862
	-10.743	0	-36	0
	0	-9.316	-36	-9.352
	0	0	0	0
	9.583	9.583	37	9.620
	9.583	81.093	37	81.130
	-9.583	0	-37	0
	0	-9.316	-37	-9.353
	0	0	0	0
	11.120	11.120	34	11.154
	11.120	82.897	34	82.931

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024/2025

(A) ALLGEMEINE HINWEISE

Das Mutterunternehmen ist unter der Firma Dinkelacker Aktiengesellschaft mit Sitz in Stuttgart im Handelsregister des Amtsgerichtes Stuttgart unter der Nummer HRB 4327 eingetragen. Der vorliegende Konzernabschluss wurde gemäß §§ 290 ff. HGB aufgestellt.

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Die Gliederung in der Gewinn- und Verlustrechnung wurde dahingehend angepasst, dass neue Zwischensummen (Gesamtleistung, Operatives Ergebnis (EBIT) und Finanz- und Beteiligungsergebnis) zur Verbesserung der Klarheit der Darstellung und zum besseren Verständnis der Erläuterungen im Lagebericht ergänzt wurden. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.

Um die Klarheit der Darstellung zu verbessern, wurden die Angaben zur Mitzugehörigkeit zu anderen Posten und Davon-Vermerke in diesem Konzernanhang gesondert gemacht.

(B) KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss werden die Abschlüsse der Dinkelacker AG und von sechs (Vj. sechs) von ihr beherrschten Unternehmen (Tochterunternehmen) einbezogen. Die Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen, bei dem der Konzern einen maßgeblichen Einfluss ausübt, wird unverändert zum Vorjahr nach der Equity-Methode bewertet.

		Anteil am Kapital ¹ in %
a) Tochterunternehmen		
Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart		99,3
Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs-GmbH & Co. KG, Stuttgart		100,0
KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart		100,0
KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart		100,0
KÖ 30 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart		100,0
KÖ 30 Verwaltungs GmbH, Stuttgart		100,0
b) Assoziierte Unternehmen		
Wilhelmsbau AG, Stuttgart		32,9

¹ Es liegt keine Veränderung gegenüber dem Vorjahr vor.

Die Dinkelacker AG, Stuttgart, ist unbeschränkt haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart.

KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Die Tochterunternehmen werden ab dem Erwerbs- bzw. Gründungszeitpunkt voll konsolidiert. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht.

Die Kapitalkonsolidierung für Unternehmen, die aufgrund eines Erwerbs erstmals konsolidiert werden, wird nach der Erwerbsmethode zum Zeitpunkt, zu dem das Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist, vorgenommen.

Dabei wird der Wertansatz der dem Mutterunternehmen gehörenden Anteile mit dem auf diese Anteile entfallenden Betrag des Eigenkapitals des Tochterunternehmens verrechnet. Das Eigenkapital wird mit dem Betrag angesetzt, der dem zum Konsolidierungszeitpunkt beizulegenden Zeitwert der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten entspricht. Ein nach der Verrechnung verbleibender Unterschiedsbetrag wird, wenn er auf der Aktivseite entsteht, als Geschäfts- oder Firmenwert und, wenn er auf der Passivseite entsteht, unter dem Posten „Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung“ nach dem Eigenkapital ausgewiesen.

Der für die Bestimmung des Zeitwerts der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten sowie der für die Kapitalkonsolidierung maßgebliche Zeitpunkt ist grundsätzlich der, zu dem das Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt bei vollkonsolidierten Tochtergesellschaften bei Zugängen bis zum 30. September 2010 nach der Buchwertmethode durch Verrechnung der Beteiligungen mit dem Buchwert des anteiligen Eigenkapitals. Die aus der Erstkonsolidierung stammenden aktiven Unterschiedsbeträge wurden im Wesentlichen entsprechend ihrem Charakter den Grundstücken und Gebäuden zugerechnet und fortgeführt.

Die Equity-Bilanzierung der Beteiligungen an assoziierten Unternehmen werden nach der Buchwertmethode vorgenommen. Der Wertansatz wird im Geschäftsjahr wie in den Vorjahren um das anteilige Jahresergebnis sowie um Kapitalveränderungen fortgeschrieben.

Alle konzerninternen Transaktionen, Umsätze, Aufwendungen und Erträge, Gewinne und Verluste, Forderungen und Verbindlichkeiten werden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert.

(C) BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Für die Aufstellung des Konzernabschlusses waren im Wesentlichen unverändert zur Vergleichsperiode die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden über die zu erwartende Nutzungsdauer von 3 bis 10 Jahren linear abgeschrieben. Der im Geschäftsjahr 2021/2022 entstandene Geschäfts- oder Firmenwert wird entsprechend der Restnutzungsdauer des zugehörigen Gebäudes über 10 Jahre abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, vermindert um planmäßige Abschreibungen bzw. zu niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt.

Für Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken, die bis 2005 zugegangen sind, und Betriebs- und Geschäftsausstattung, die bis 2010 zugegangen ist, wird teilweise die degressive Abschreibungsmethode angewandt. Zur linearen Methode wird in dem Jahr, für das die lineare Methode erstmals zu höheren Jahresabschreibungsbeträgen führt, übergangen.

Die Nutzungsdauer bei Gebäuden und Gebäudeteilen liegt zwischen 12 und 50 Jahren, bei anderen Anlagen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung zwischen 3 und 20 Jahren. Außerplanmäßige Abschreibungen werden

vorgenommen, soweit der beizulegende Wert niedriger als der Buchwert ist.

Geringwertige Anlagegüter werden – wenn die Anschaffungskosten zwischen 250 € und 1.000 € liegen – vereinfachend in einem jahresbezogenen Sammelposten zusammengefasst und einheitlich über 5 Jahre linear abgeschrieben.

Bei den Finanzanlagen werden die Beteiligungen und Wertpapiere des Anlagevermögens mit den Anschaffungskosten bzw. niedrigeren beizulegenden Werten bilanziert.

Die Zugänge bei Beteiligungen an assoziierten Unternehmen enthalten neben erworbenen Anteilen Einlagen und insbesondere anteilige Jahresüberschüsse. Unter den Abgängen sind anteilige Jahresfehlbeträge sowie insbesondere Dividendenausschüttungen und veräußerte Anteile erfasst.

Die sonstigen Ausleihungen sind zum Nennwert angesetzt.

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

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Risiken wurden durch Einzel- und Pauschalwertberichtigungen angemessen berücksichtigt.

Die Rückstellungen für Pensionen sind nach der Anwartschaftsbarwertmethode auf Basis der „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt worden.

Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bei einer restlichen Laufzeit von sechs Jahren von 1,54 % (Vj. 1,34 %) gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 verwendet. Erwartete Gehaltssteigerungen wurden mit 3,5 % (Vj. 3,5 %) und erwartete Rentensteigerungen mit 2,2 % (Vj. 2,2 %) berücksichtigt. Die Fluktuation wurde mit einer Rate von 0,0 % (Vj. 0,0 %) berücksichtigt.

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe des Erfüllungsbetrags nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und der Höhe nach noch nicht feststehenden Verbindlichkeiten.

Die Verbindlichkeiten wurden mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Für die Ermittlung latenter Steuern aufgrund von temporären oder quasipermanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen, aufgrund

von Konsolidierungen oder 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 unsaldiert ausgewiesen. Dabei werden auch Differenzen, die auf Konsolidierungsmaßnahmen gemäß den §§ 300 bis 307 HGB beruhen, berücksichtigt.

(D) ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

ANLAGEVERMÖGEN

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagespiegel.

ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

Die Wilhelmsbau AG, Stuttgart, wird als assoziiertes Unternehmen nach der Equity-Methode bewertet.

Der Konzern hält unverändert zum Vorjahr 32,9% der Anteile an der Wilhelmsbau AG, Stuttgart. Der Abschluss der Wilhelmsbau AG wurde mit denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt. Der Equity-Wertansatz der Beteiligung in der Konzernbilanz zum 30. September 2025 beträgt 2.266 T€ (Vj. 2.216 T€).

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten wie im Vorjahr keine Beträge mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

AKTIVE LATENTE STEUERN

Die aktiven latenten Steuern resultieren aus Differenzen bilanzieller Wertansätze in Handelsbilanz und Steuerbilanz für Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sowie sonstige Rückstellungen. Der Berechnung wurde der jeweilige individuelle Steuersatz im Zeitpunkt des Abbaus der steuerlichen Latenzen zugrunde gelegt. Aufgrund der beschlossenen Körperschaftsteuerabsenkung ab 2028 bis 2032 beträgt dieser im Durchschnitt für unsere Personengesellschaften 11,605 % (Vj. 15,825 %) bzw. 26,305 % (Vj. 30,525 %) für die Dinkelacker AG.

	in T€	Vorjahr in T€
Rückstellungen für Pensionen	886	1.204
Sonstige Rückstellungen	24	21
Verlustvortrag	103	0
Aktive latente Steuern	1.013	1.225

EIGENKAPITAL

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist aus dem Konzern-eigenkapitalspiegel zu ersehen.

Das gezeichnete Kapital beträgt unverändert 7.800 T€ und ist eingeteilt in 300.000 nennwertlose Stückaktien mit gleichen Rechten, die vollständig ausgegeben und eingezahlt sind.

Die Gesellschaft hält unverändert 8.865 Stückaktien im eigenen Bestand. Dies entspricht einem Betrag von 230 T€ oder einem Anteil von 2,96 % am Grundkapital. Die eigenen Anteile sind durch die Verschmelzung der Dinkelacker Unterstützungskasse e. V. auf die Dinkelacker Aktiengesellschaft im Geschäftsjahr 2004/2005 übergegangen.

Die Kapitalrücklage beträgt unverändert 874 T€. In der Kapitalrücklage werden die Beträge ausgewiesen, die bei der Ausgabe der Aktien über den rechnerischen Wert hinaus erzielt wurden.

Das gezeichnete Kapital und die Kapitalrücklage entsprechen den bei der Muttergesellschaft ausgewiesenen Bilanzposten.

Die Gewinnrücklagen umfassen neben denen der Muttergesellschaft die Gewinnrücklagen und Bilanzergebnisse der in den Konzern einbezogenen verbundenen Unternehmen.

Der Bilanzgewinn des Konzerns entspricht dem der Muttergesellschaft.

Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen nicht beherrschenden Anteile am Eigenkapital betreffen den konzernfremden Anteil am Eigenkapital der Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart.

Aus dem Bilanzgewinn der Dinkelacker AG für das Geschäftsjahr 2023/2024 in Höhe von 11.017.200,78 € wurden auf Beschluss der Hauptversammlung vom 10. April 2025 eine Dividende von 20,00 € je dividendenberechtigte Stückaktie und ein Bonus in Höhe von 12,00 € je dividendenberechtigte Stückaktie ausgeschüttet. Die Ausschüttung belief sich insgesamt auf 9.316.320,00 € (Vj. 9.316.320,00 €). Der Restbetrag in Höhe von 1.700.880,78 € wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN UND ÄHNLICHE VERPFLICHTUNGEN

Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt -186 T€.

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten, ausstehende Rechnungen, Rückstellungen für Personalaufwand sowie Rückstellungen für Instandhaltungen, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden.

VERBINDLICHKEITEN

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen im Konzern im Wesentlichen sechs Hypothekendarlehen gegenüber der Allianz Lebensversicherungs-AG, Stuttgart, sowie Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von 117 T€ (Vj. 222 T€) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von 2 T€ (Vj. 2 T€).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die in den sonstigen Verbindlichkeiten enthaltenen Hypothekendarlehen sind in voller Höhe durch Grundpfandrechte gesichert.

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

2024/2025	gesamt in T€	bis 1 Jahr in T€	1 bis 5 Jahre in T€	über 5 Jahre in T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.711	37.031	1.221	4.459
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	136	136	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	22.702	1.613	5.027	16.062
Gesamt	65.549	38.780	6.248	20.521

2023/2024	gesamt in T€	bis 1 Jahr in T€	1 bis 5 Jahre in T€	über 5 Jahre in T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.250	36.331	1.221	4.698
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	197	197	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	23.564	1.616	5.027	16.921
Gesamt	66.011	38.144	6.248	21.619

PASSIVE LATENTE STEUERN

Die passiven latenten Steuern resultieren aus Differenzen bilanzieller Wertansätze in Handelsbilanz und Steuerbilanz für immaterielle Vermögensgegenstände, Sachanlagen sowie Anteile an assoziierten Unternehmen. Der Berechnung wurde der jeweilige individuelle Steuersatz im Zeitpunkt des Abbaus der steuerlichen Latenzen zugrunde gelegt. Aufgrund der beschlossenen Körperschaftsteuerabsenkung ab 2028 bis 2032 beträgt dieser im Durchschnitt für unsere Personengesellschaften 11,605 % (Vj. 15,825 %) bzw. 26,305 % (Vj. 30,525 %) für die Dinkelacker AG.

	in T€	Vorjahr in T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.600	3.116
Sachanlagen	6.393	7.855
Anteile an assoziierten Unternehmen	16	15
Passive latente Steuern	9.009	10.986

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse entfallen vollständig auf inländische Erlöse und setzen sich wie folgt zusammen:

	in T€	Vorjahr in T€
Erlöse aus Mieten und Pachten	20.949	20.808
Erlöse aus Mietnebenkosten	3.680	3.641
Sonstige Umsatzerlöse	95	88
Umsatzerlöse	24.724	24.537

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen enthalten:

	in T€	Vorjahr in T€
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	8	244
Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen	572	350
Gewinne aus Anlageabgängen	0	8
Erträge aus Versicherungsansprüchen	100	85
Auflösung sonstiger Rückstellungen	52	11

Periodenfremde Erträge betreffen im Wesentlichen die Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen.

AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

	in T€	Vorjahr in T€
Betriebskosten	3.510	3.454
Instandhaltungsaufwendungen	2.772	2.187
Grundsteuer	452	561
Erbbauzinsen	3	3
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	6.737	6.206

PERSONALAUFWENDUNGEN

Darin enthalten sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 410 T€ (Vj. 221 T€).

ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Der in der Veränderung der Pensionsrückstellung enthaltene Zinsanteil beträgt 166 T€ (Vj. 160 T€).

STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind Erträge aus der Veränderung bilanzierter latenter Steuern in Höhe von 1.765 T€ (Vj. Aufwand 42 T€) enthalten. Davon entfallen 1.753 T€ (Vj. 0 T€) auf die Änderung des Steuersatzes zur Berechnung der latenten Steuern.

SONSTIGE ANGABEN

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen umfassen Verpflichtungen aus Kauf-, Miet- und Leasingverträgen in Höhe von 270 T€ (Vj. 96 T€). Hiervon sind 108 T€ (Vj. 48 T€) innerhalb eines Jahres, 162 T€ (Vj. 48 T€) in einem bis fünf Jahren fällig. Die Verträge enden 2028.

Beschäftigte

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 12 Arbeitnehmer (Vj. 12) beschäftigt. Bei den Arbeitnehmern handelt es sich um Angestellte.

Organbezüge

Die Bezüge der ehemaligen Vorstandsmitglieder und von deren Hinterbliebenen betrugen 563 T€ (Vj. 551 T€).

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsratsgremiums betrugen 68 T€ (Vj. 68 T€).

Für die Verpflichtungen gegenüber den früheren Mitgliedern des Vorstands bzw. der Geschäftsführung oder deren Hinterbliebenen bestehen Pensionsrückstellungen in Höhe von 5.967 T€ (Vj. 6.240 T€).

Auf die Angabe der Vorstandsbezüge wird unter Bezugnahme auf § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Prüfungs- und Beratungshonorare

Das für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar des Abschlussprüfers des Konzerns beträgt 88 T€.

In dem Posten sind die gesamten als Aufwand erfassten Honorare für die Abschlussprüfung des Einzelabschlusses und des Konzernabschlusses enthalten.

Darüber hinaus wurden keine weiteren Honorare für den Abschlussprüfer als Aufwand erfasst.

Steuerberatungsleistungen bzw. sonstige Leistungen für den Konzern wurden seitens des Abschlussprüfers nicht erbracht.

Konzernverhältnisse

Ein Konzernabschluss für den größten Kreis der Unternehmen wird von der Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München, erstellt und im Unternehmensregister veröffentlicht.

Die Dinkelacker AG, Stuttgart, erstellt einen Konzernabschluss für den kleinsten Kreis der Unternehmen.

Für die Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart, die Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs-GmbH & Co. KG, Stuttgart, die KÖ 30 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart, und die KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart, wird hinsichtlich der Aufstellung und der Offenlegung von der Befreiung des § 264b HGB Gebrauch gemacht. Die Jahresabschlüsse dieser Personengesellschaften werden im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der Dinkelacker AG einbezogen. Dieser wird im Unternehmensregister veröffentlicht.

Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die wesentliche finanzielle Auswirkungen haben.

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Die Geschäftsführung des Mutterunternehmens wird dem Aufsichtsrat und der Hauptversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn des Mutterunternehmens aus dem Geschäftsjahr 2024/2025 in Höhe von 12.067 T€ zur Ausschüttung einer Dividende von 20,00 € je dividendenberechtigte Stückaktie und eines Bonus in Höhe von 12,00 € je dividendenberechtigte Stückaktie zu verwenden. Der Restbetrag soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Stuttgart, 22. Januar 2026

Der Vorstand

Elias D'Angelo Alexander Adam

WANNENSTRASSE 16



Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Dinkelacker Aktiengesellschaft

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der Dinkelacker Aktiengesellschaft, Stuttgart, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzern-Bilanz zum 30. September 2025, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzernkapitalflussrechnung und dem Konzerneigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2024 bis zum 30. September 2025 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Dinkelacker Aktiengesellschaft, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst wurde, für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2024 bis zum 30. September 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 30. September 2025 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2024 bis zum 30. September 2025 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für

die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

SONSTIGE INFORMATIONEN

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats im Geschäftsbericht verantwortlich. Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden für den Geschäftsbericht vorgesehene Bestandteile, von denen wir eine Fassung bis zur Erteilung dieses Bestätigungsvermerks erlangt haben, insbesondere:

- die Abschnitte „Vorwort“, „Daten und Fakten“, „Highlights“, „Immobilienbestand“, „Kennzahlen“, „Organe“, „Unsere Mitarbeitenden“,
- den Bericht des Aufsichtsrats,

aber nicht den Jahresabschluss, nicht den Konzernabschluss, nicht die in die inhaltliche Prüfung einbezogenen Konzernlageberichtsangaben und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

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

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

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

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS UND DEN KONZERNLAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze

ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche

Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt;
- planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende, geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile;
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die

Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

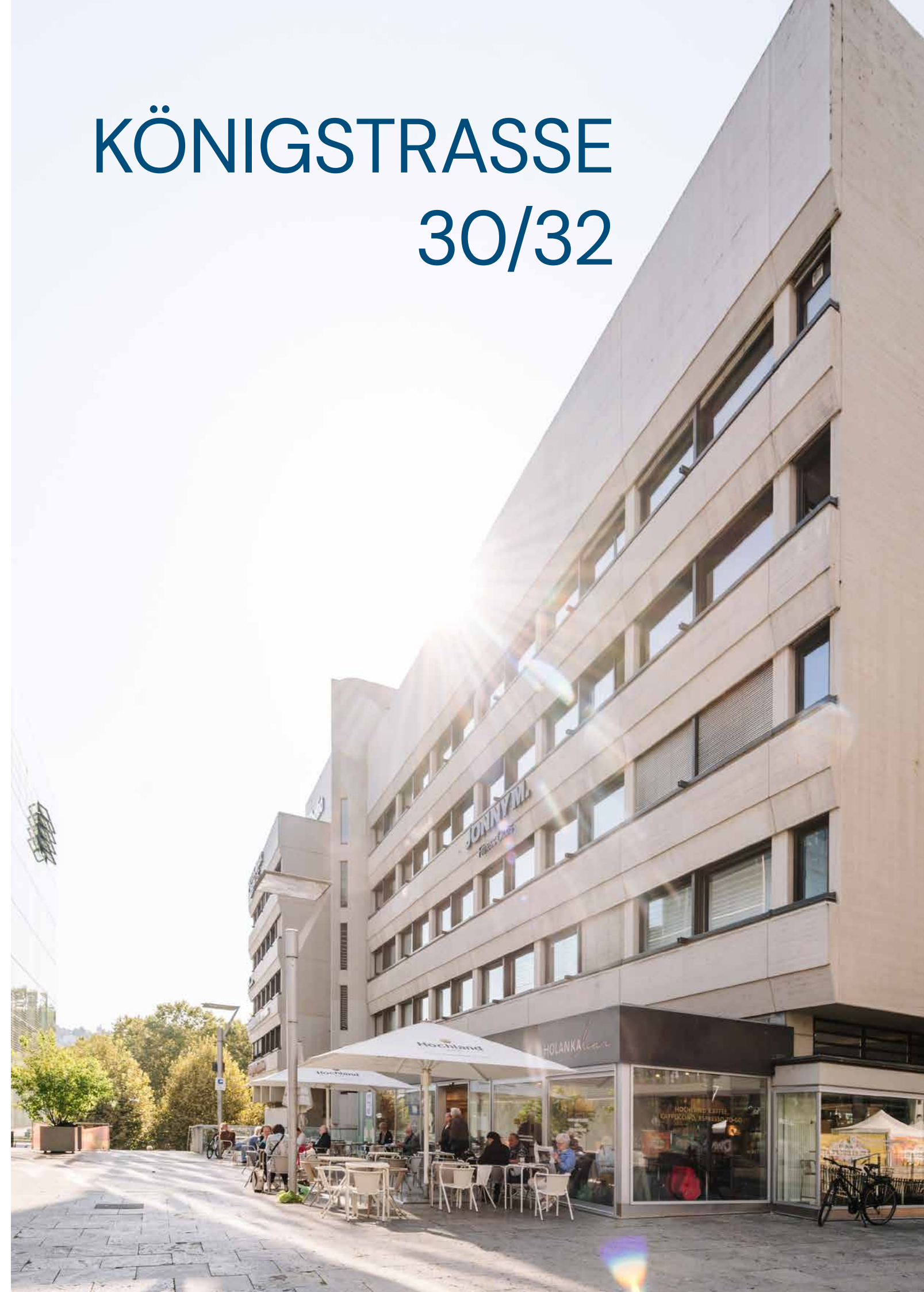
Stuttgart, 22. Januar 2026

EY GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Ilg	Junker
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

KÖNIGSTRASSE

30/32



Bilanz der Dinkelacker AG

zum 30. September 2025

AKTIVA	in T€	Vorjahr in T€
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	18.348	18.296
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	185	143
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	208	39
Summe Sachanlagen	18.741	18.478
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	85.928	85.928
2. Beteiligungen	8	8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11	11
4. Sonstige Ausleihungen	0	6
Summe Finanzanlagen	85.947	85.953
Summe Anlagevermögen	104.688	104.431
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	23	71
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	16.615	16.308
3. Sonstige Vermögensgegenstände	349	309
Summe Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	16.987	16.688
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.162	1.548
Summe Umlaufvermögen	18.149	18.236
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	0	16
BILANZSUMME	122.837	122.683

PASSIVA	in T€	Vorjahr in T€
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	7.800	7.800
– Inhaberaktien –		
./ Nennbetrag eigener Anteile	–231	–231
Summe gezeichnetes Kapital	7.569	7.569
II. Kapitalrücklage	874	874
III. Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	47.726	47.726
IV. Bilanzgewinn	12.067	11.017
Summe Eigenkapital	68.236	67.186
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	10.314	11.462
2. Steuerrückstellungen	82	186
3. Sonstige Rückstellungen	542	418
Summe Rückstellungen	10.938	12.066
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.711	42.250
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	72	74
3. Sonstige Verbindlichkeiten	145	156
Summe Verbindlichkeiten	42.928	42.480
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	56	25
E. PASSIVE LATENTE STEUERN	679	926
BILANZSUMME	122.837	122.683

Gewinn- und Verlustrechnung der Dinkelacker AG

für den Zeitraum vom 1. Oktober 2024 bis zum 30. September 2025

	in T€	Vorjahr in T€
1. Umsatzerlöse	5.369	5.206
2. Sonstige betriebliche Erträge	983	721
Gesamtleistung	6.352	5.927
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.864	1.489
4. Personalaufwand		
a) Gehälter	1.175	1.062
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung – Davon für Altersversorgung 410 T€ (Vj. 221 T€)	624	409
Summe Personalaufwand	1.799	1.471
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	559	508
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	752	752
Operatives Ergebnis (EBIT)	1.378	1.707
7. Erträge aus Beteiligungen – Davon aus verbundenen Unternehmen 11.655 T€ (Vj. 11.892 T€)	11.655	11.892
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge – Davon aus verbundenen Unternehmen 279 T€ (Vj. 386 T€)	302	403
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen – Davon Aufwendungen aus der Abzinsung 166 T€ (Vj. 160 T€)	1.462	1.813
Finanz- und Beteiligungsergebnis	10.495	10.482
Ergebnis vor Steuern	11.873	12.189
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag – Davon Ertrag aus der Veränderung bilanzierter latenter Steuern 246 T€ (Vj. Aufwand 247 T€)	1.507	1.985
11. Jahresüberschuss	10.366	10.204
12. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.701	813
13. Bilanzgewinn	12.067	11.017

ROTEBÜHLPLATZ 1



Anlagespiegel der Dinkelacker AG

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	Vorjahr in T€	Zugänge in T€	Abgänge in T€	in T€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Software und Nutzungsrechte	21	0	0	21
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	35.172	562	0	35.734
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	338	91	1	428
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	39	169	0	208
Summe Sachanlagen	35.549	822	1	36.370
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	85.928	0	0	85.928
2. Beteiligungen	8	0	0	8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11	0	0	11
4. Sonstige Ausleihungen	6	0	6	0
Summe Finanzanlagen	85.953	0	6	85.947
SUMME	121.523	822	7	122.338

	Abschreibungen				Buchwert	
	Vorjahr in T€	Zugänge in T€	Abgänge in T€	in T€	in T€	Vorjahr in T€
	21	0	0	21	0	0
	16.876	510	0	17.386	18.348	18.296
	195	49	1	243	185	143
	0	0	0	0	208	39
	17.071	559	1	17.629	18.741	18.478
	0	0	0	0	85.928	85.928
	0	0	0	0	8	8
	0	0	0	0	11	11
	0	0	0	0	0	6
	0	0	0	0	85.947	85.953
	17.092	559	1	17.660	104.688	104.431

Anhang für das Geschäftsjahr 2024/2025

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Die Dinkelacker Aktiengesellschaft mit Sitz in Stuttgart ist im Handelsregister des Amtsgerichtes Stuttgart unter der Nummer HRB 4327 eingetragen. Der vorliegende Jahresabschluss für den Zeitraum 1. Oktober 2024 bis 30. September 2025 wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. Handelsgesetzbuch sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für kleine Kapitalgesellschaften. Aufgrund der Geschäftsbedingungen für den Freiverkehr der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse, Stuttgart, wurden die größenabhängigen Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften nicht in Anspruch genommen. Die größenabhängigen Erleichterungen für mittelgroße Kapitalgesellschaften wurden teilweise in Anspruch genommen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Gliederung in der Gewinn- und Verlustrechnung wurde dahingehend angepasst, dass neue Zwischensummen (Gesamtleistung, Operatives Ergebnis (EBIT) und Finanz- und Beteiligungsergebnis) zur Verbesserung der Klarheit der Darstellung und zum besseren Verständnis der Erläuterungen im Lagebericht ergänzt wurden. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.

Um die Klarheit der Darstellung zu verbessern, wurden die Angaben zur Mitzugehörigkeit zu anderen Posten und Davon-Vermerke ebenfalls im Anhang gemacht.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND SACHANLAGEN

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, vermindert um planmäßige Abschreibungen bzw. zu niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt.

Die Abschreibungen erfolgen linear nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer. Die Nutzungsdauer bei Gebäuden und Gebäudeteilen liegt zwischen 12 und 50 Jahren, bei anderen Anlagen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung zwischen 3 und 20 Jahren. Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen,

soweit der beizulegende Wert niedriger als der Buchwert ist.

Für Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken, die bis 2005 zugegangen sind, und Betriebs- und Geschäftsausstattung, die bis 2010 zugegangen ist, wird teilweise die degressive Abschreibungsmethode angewandt. Zur linearen Methode wird in dem Jahr, für das die lineare Methode erstmals zu höheren Jahresabschreibungsbeträgen führt, übergegangen.

Geringwertige Anlagegüter werden – wenn die Anschaffungskosten zwischen 250 € und 1.000 € liegen – vereinfachend in einem jahresbezogenen Sammelposten zusammengefasst und einheitlich über 5 Jahre linear abgeschrieben.

FINANZANLAGEN

Die Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und Wertpapieren des Anlagevermögens werden mit den Anschaffungskosten bilanziert.

Die sonstigen Ausleihungen sind zum Nennwert angesetzt.

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Risiken wurden durch Einzel- und Pauschalwertberichtigungen angemessen berücksichtigt.

Liquide Mittel

Die liquiden Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen für Pensionen sind nach der Anwartschaftsbarwertmethode auf Basis der „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt worden.

Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz der letzten 10 Jahre bei einer restlichen Laufzeit von 6 Jahren von 1,54 % (Vj. 1,34 %) gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 verwendet. Erwartete Gehaltssteigerungen wurden mit 3,5 % (Vj. 3,5 %) und erwartete Rentensteigerungen mit 2,2 % (Vj. 2,2 %) berücksichtigt. Die Fluktuation wurde mit einer Rate von 0,0 % (Vj. 0,0 %) berücksichtigt.

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe des Erfüllungsbetrags nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und der Höhe nach noch nicht feststehenden Verbindlichkeiten.

VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet Einzahlungen, die zu einem späteren Zeitpunkt ertragswirksam werden.

LATENTE STEUERN

Für die Ermittlung latenter Steuern aufgrund temporärer 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 verrechnet.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

ANLAGEVERMÖGEN

Sachanlagen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagespiegel.

Finanzanlagen

An folgenden Gesellschaften besteht unmittelbar oder mittelbar ein Anteilsbesitz von mehr als 20 % (§ 285 Nr. 11 HGB):

	Anteil am Kapital in %	Eigen- kapital in T€	Jahres- ergebnis in T€
Dinkelacker Immobilien- verwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart	99,3	12.547	4.985
Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	56.444	4.371
KÖ 30 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	9.860	603
KÖ 30 Verwaltungs GmbH, Stuttgart	100,0	20	1
KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	728	1.339
KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart	100,0	580	391
Wilhelmsbau AG, Stuttgart ^{1,2}	32,9 ²	9.612	1.352

¹ Geschäftsjahr = Kalenderjahr 2024.

² Mittelbare Beteiligung der Dinkelacker AG über KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH.

Die Dinkelacker AG, Stuttgart, ist unbeschränkt haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen handelt es sich wie im Vorjahr um Finanzforderungen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Eigenkapital

Das Grundkapital der Dinkelacker AG beträgt 7.800 T€ und ist eingeteilt in 300.000 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien. Am Stichtag 30. September 2025 hält die Gesellschaft 8.865 Stückaktien als eigene Aktien. Die Aktien verleihen die gleichen Rechte. Sonderrechte bestehen nicht. Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, liegen nicht vor.

An unserer Gesellschaft sind die Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München, mit 70,13 % und Herr Wolfgang Dinkelacker, Stuttgart, mit 25,39 % beteiligt.

Der Bilanzgewinn entwickelte sich wie folgt:

	in T€
Bilanzgewinn am 30.9.2024	11.017
Dividende für 2023/2024	-9.316
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.701
Jahresüberschuss 2024/2025	10.366
Bilanzgewinn am 30.9.2025	12.067

Die Posten „Andere Gewinnrücklagen“ in Höhe von 47.726 T€ und „Kapitalrücklage“ in Höhe von 874 T€ sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt -186 T€.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten, Rückstellungen für Personalaufwand und sonstige Rückstellungen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 42.711 T€ (Vj. 42.250 T€) sind in voller Höhe durch Grundpfandrechte gesichert. Sie haben in Höhe von 37.031 T€ (Vj. 36.330 T€) eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, in Höhe von 1.221 T€ (Vj. 1.221 T€) eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahre und in Höhe von 4.459 T€ (Vj. 4.699 T€) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind, wie im Vorjahr, solche mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von 74 T€ (Vj. 75 T€) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von 2 T€ (Vj. 2 T€) enthalten. Die sonstigen Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Passive latente Steuern

Die mit dem Gesetz für ein steuerliches Investitions-sofortprogramm zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Deutschland verbundene, schrittweise Senkung der Körperschaftsteuer von 15 % bis auf 10 % in den Jahren 2028

bis 2032, erforderte eine Neubewertung der gebildeten latenten Steuern. Im Durchschnitt beträgt der Steuersatz 26,305 % (Vj. 30,525 %). Dies wirkte sich insbesondere auf gebildete latente Steuern in den Positionen Sachanlagen, Finanzanlagen sowie Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen aus.

Die latenten Steuern haben sich wie folgt entwickelt:

	Vorjahr in T€	Ver- änderung in T€	in T€
Passive latente Steuern	2.151	-561	1.589
Aktive latente Steuern	-1.225	315	-910
Saldo passive latente Steuern	926	-246	679

ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von 5.369 T€ (Vj. 5.206 T€) entfallen vollständig auf inländische Erlöse aus Mieten und Pachten sowie sonstige Erlöse.

Sonstige betriebliche Erträge

In diesem Posten sind im Wesentlichen enthalten:

	in T€	Vorjahr in T€
Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen	572	350
Erträge aus der Weiterberechnung von Personalkosten	309	300
Sonstige Erträge	71	60
Gewinne aus Anlageabgängen	0	8
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und aus ausgebuchten Forderungen	0	2
Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	9	1
Erträge aus Versicherungs-entschädigungen	22	0

Periodenfremde Erträge betreffen im Wesentlichen die Auflösung von Rückstellungen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der in der Veränderung der Pensionsrückstellungen enthaltene Zinsanteil beträgt 166 T€ (Vj. 160 T€).

Steuern

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 26 T€ (Vj. 0 T€) enthalten. Aus der Veränderung bilanzierter latenter Steuern sind Erträge in Höhe von 246 T€ (Vj. Aufwand 247 T€) enthalten. Davon entfallen Erträge in Höhe von 393 T€ (Vj. 0 T€) auf die Änderung des Steuersatzes zur Berechnung der latenten Steuern.

SONSTIGE ANGABEN

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen umfassen Verpflichtungen aus Kauf-, Miet- und Leasingverträgen in Höhe von 270 T€ (Vj. 96 T€).

Beschäftigte

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 12 (Vj. 12) Arbeitnehmer beschäftigt. Bei den Arbeitnehmern handelt es sich um Angestellte.

Organbezüge

Die Bezüge der ehemaligen Vorstandsmitglieder und von deren Hinterbliebenen betrugen 563 T€ (Vj. 551 T€).

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsratsgremiums betrugen 68 T€ (Vj. 68 T€).

Für die Verpflichtungen gegenüber den früheren Mitgliedern des Vorstands bzw. der Geschäftsführung oder deren Hinterbliebenen bestehen Pensionsrückstellungen in Höhe von 5.967 T€ (Vj. 6.240 T€). Auf die Angabe der Vorstandsbezüge wird unter Bezugnahme auf § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Treuhandkonten

Von Mietern geleistete Mietkautionen in Höhe von 368 T€ werden auf Treuhandkonten gehalten.

ORGANE

Aufsichtsrat

» Dr. Hermann Brandstetter
Pullach im Isartal, Vorsitzender

Vorstandsvorsitzender der
Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München

» Dr. Hans-Georg Kauffeld
Stuttgart, stellvertretender Vorsitzender

Rechtsanwalt und Partner der HAVER & MAILÄNDER
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Stuttgart

» Stephanie Wohland
Asperg, Arbeitnehmervertreter
kfm. Angestellte (Dinkelacker AG)

Vorstand

» Elias D’Angelo
Flein, Diplom-Immobilienökonom

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
der Wilhelmsbau AG, Stuttgart

» Alexander Adam
München, Diplom-Kaufmann

Der Vorstand besteht gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung aus einer oder mehreren Personen. Die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands erfolgt gemäß §§ 84 und 85 AktG.

Änderungen der Satzung der Gesellschaft werden von der Hauptversammlung beschlossen (§ 119 Abs. 1 Nr. 6 AktG) und bedürfen einer Mehrheit, die mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals umfasst (§ 179 Abs. 2 Satz 1 AktG).

Der Vorstand hat derzeit keine Befugnis zur Ausgabe von Aktien.

Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Durch die Notierung im Handelssegment Freiverkehr Plus der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse ist § 20 AktG anzuwenden.

Die Sedlmayr Grund und Immobilien AG (vormals: Gabriel Sedlmayr Spaten-Franziskaner Bräu KGaA), München, hat im November 1993 gem. § 20 AktG mitgeteilt, dass sie eine Mehrheitsbeteiligung im Sinne von § 16 Abs. 1 AktG erworben hat.

Angaben gemäß § 285 Nr. 14 HGB

Der Jahresabschluss der Dinkelacker AG, Stuttgart, wird in den Konzernabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München, einbezogen. Dieser wird im Unternehmensregister veröffentlicht.

Die Dinkelacker AG, Stuttgart, erstellt einen Konzernabschluss für den kleinsten Kreis der Unternehmen. Dieser wird im Unternehmensregister veröffentlicht.

Einen Konzernabschluss für den größten Kreis der Unternehmen wird von der Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München, erstellt und im Unternehmensregister veröffentlicht.

Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die wesentliche finanzielle Auswirkungen haben.

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vorstand der Dinkelacker AG wird dem Aufsichtsrat und der Hauptversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2024/2025 in Höhe von 12.066.813,06 € zur Ausschüttung einer Dividende von 20,00 € je dividendenberechtigten Stückaktie und eines Bonus in Höhe von 12,00 € je dividendenberechtigten Stückaktie zu verwenden. Der Restbetrag soll auf neue Rechnung vortragen werden.

Stuttgart, 22. Januar 2026

Der Vorstand

Elias D'Angelo

Alexander Adam

COTTASTRASSE

3



Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Dinkelacker Aktiengesellschaft

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Dinkelacker Aktiengesellschaft, Stuttgart – bestehend aus der Bilanz zum 30. September 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2024 bis zum 30. September 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Dinkelacker Aktiengesellschaft, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst wurde, für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2024 bis zum 30. September 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 30. September 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2024 bis zum 30. September 2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung

mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

SONSTIGE INFORMATIONEN

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats im Geschäftsbericht verantwortlich. Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden für den Geschäftsbericht vorgesehene Bestandteile, von denen wir eine Fassung bis zur Erteilung dieses Bestätigungsvermerks erlangt haben, insbesondere:

- die Abschnitte „Vorwort“, „Daten und Fakten“, „Highlights“, „Immobilienbestand“, „Kennzahlen“, „Organe“, „Unsere Mitarbeitenden“,
- den Bericht des Aufsichtsrats,

aber nicht den Jahresabschluss, nicht den Konzernabschluss, nicht die in die inhaltliche Prüfung einbezogenen Lageberichtsangaben und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss und Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter

verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben;

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem

Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmens-tätigkeit nicht mehr fortführen kann;

- beurteilen wir die Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt;
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Stuttgart, 22. Januar 2026

EY GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Ilg	Junker
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Bildnachweise:
Seite 5: © Fotofabrik Stuttgart; Seite 17: © istockphoto.com/vichie81; Seite 6–7, 12–13, 18–19, 36–37, 52–53, 57, 69: © Leonie Lorenz

Gestaltung/Satz:
acm Werbeagentur GmbH, www.acm.de

Dinkelacker AG

Königstraße 18, 70173 Stuttgart
FON +49 711 222157-0
FAX +49 711 222157-80
MAIL investor.relations@dinkelacker-ag.de
WEB www.dinkelacker-ag.de

DINKELACKER
AKTIENGESELLSCHAFT