Geschäfts-bericht 2023/2024

Sedlmayr

GRUND UND IMMOBILIEN

UNTERNEHMEN

Vorwort	Seite	4
Highlights	Seite	6
Gastronomie im Portfolio	Seite	20
Daten und Fakten	Seite	22
Kennzahlen	Seite	28
Organe	Seite	30
Tagesordnungspunkte der Hauptversammlung	Seite	31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

1. Der Sedlmayr Konzern im Überblick	Seite	34
2. Strategie	Seite	35
3. Portfoliostruktur und Projekte im Development	Seite	37
4. Wirtschaftsbericht	Seite	39
5. Risiken und Chancen	Seite	49
6. Prognosebericht	Seite	52
7. Weitere rechtliche Angaben	Seite	53

KONZERNABSCHLUSS

Konzernbilanz	Seite	54
Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung	Seite	56
Konzernkapitalflussrechnung	Seite	57
Konzerneigenkapitalspiegel	Seite	58
Konzernanlagenspiegel	Seite	60
Konzernanhang	Seite	62

WEITERE INFORMATIONEN

Bestätigungsvermerk	Seite	72
Bericht des Aufsichtsrats	Seite	76

Sedlmayr im Wandel! Aus Tradition einen Schritt voraus

Es ist der Blick in die Zukunft, der uns zu einem Münchner Traditionsunternehmen gemacht hat. In den vergangenen mehr als 200 Jahren sind wir in den Bereichen Brauen und Bauen groß geworden – weil wir als Unternehmensgruppe gewachsen, im Kern aber fokussiert geblieben sind.

Die Tradition in die Moderne zu übertragen, hat viele Facetten. Dabei geht es einerseits darum, die strategische Ausrichtung unseres Unternehmens mit seinen Geschäftsfeldern und Standorten weiterzudenken. Es geht aber andererseits auch um Markenbildung und Kommunikation, optimierte Prozesse und Digitalisierung sowie Zusammenarbeit im Team.

Was sich nie ändern darf: der Mensch, der im Mittelpunkt unseres Handelns steht und das Bewusstsein, dass Erfolg und Verantwortung untrennbare Werte sind. Ob als Mieter unserer Wohn- und Gewerbeobjekte oder Gastronomiebetriebe, der Sedlmayr Konzern steht für Qualität und Kontinuität – und somit für Tradition mit Zukunft.

Ihr
Dr. Hermann Brandstetter

Vorsitzender

„Tradition und Innovation vereinen sich in unserem Streben nach Fortschritt und Nachhaltigkeit. Auf dieser Grundlage formen wir die Zukunft unseres Unternehmens, die unsere Visionen und Werte widerspiegelt und unsere Antwort für die Herausforderungen der Zukunft darstellt."

Dr. Hermann Brandstetter
Vorsitzender der Sedlmayr Grund und Immobilien AG

Wer zuerst kommt, bleibt länger! Vermarktungsstart am Heidepark, Neufreimann

Abbildungen aus Sicht des Illustrators

Die Ersten am Platz: Unser Projekt Heidepark, das bis 2030 auf dem Gelände der ehemaligen Bayernkaserne im Norden der Landeshauptstadt mit vielen verschiedenen Nutzungen entstehen wird, schlägt ein neues Kapitel des Wohnens in München auf.

Wo Wohnraum sehr begehrt ist, stehen 253 freifinanzierte Mietwohnungen im südlichen Baufeld „Heide 1" zur Verfügung. Auf unserem Areal mit insgesamt vier Baufeldern sollen ca. 1.100 Wohnungen, zwei Kitas und Gewerbeflächen entstehen. Im Herbst 2024 starteten wir die Vermarktung von „Heide 1". Der Fokus liegt auf dem langfristigen Potenzial im Stadtquartier und der hohen Qualität des von Max Dudler geplanten Gebäudes. Aktuell sind noch Wohnungen verfügbar. Bereits ab April 2025 werden die ersten Bewohnerinnen und Bewohner ihr neues Zuhause beziehen können. Die Fertigstellung von „Heide 1" ist ein beachtlicher Meilenstein unserer Quartierentwicklung „Neufreimann" gemeinsam mit der Landeshauptstadt München, die bereits seit zehn Jahren erfolgreich läuft. Nach sorgfältiger Planungs- und Entwicklungsarbeit findet sie nun einen ersten erfolgreichen Abschluss. Darauf sind wir stolz!

SMEG

Heide 1
Zahlen und Meilensteine

253 WOHNUNGEN (DAVON 93 BARRIEREFREI)

7-GESCHOSSIGER WOHNBLOCK MIT INNENHOF

2 BIS 4 ZIMMER

LOGGIA, BALKON ODER TERRASSE

EG MIT CO-WORKING-FLÄCHEN

DACHGARTEN MIT WEITBLICK

21.794 M²
GESAMT-MIETFLÄCHE

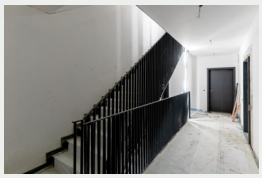
2023

Januar 2023
Fertigstellung Kellerdecke

August 2023
Abbau des letzten Krans

Oktober 2023
Beginn Fassadenarbeiten

November 2023
Innenausbau in vollem Gange



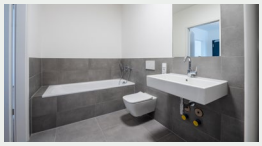
2024

Mai 2024
Fertigstellung der Musterwohnung

Juni 2024
Start Straßenbau

Juli 2024
Beginn Dachbegrünung

August 2024
Fertigstellung der ersten Wohnungen



September 2024
Fertigstellung Fassade

November 2024
Start Vermietung/Vermarktung

Abbildung aus Sicht des Illustrators

Ein Prosit aufs Wohnen! Revitalisierung „Schlossbrauerei“ Dachau

Lebensqualität am Schlossberg - die Freude war groß bei den Bürgerinnen und Bürgern Dachaus, als im Juli 2024 die Meldung für Aufsehen sorgte: „Biergarten am Wasserturm eröffnet.“ Gestiftet wurde der Bürgerbiergarten von der Sedlmayr Gruppe nach umfassender Revitalisierung der alten Dachauer Brauerei und Entwicklung zeitgemäßen Wohnraums. Bereits 2021 wurde der Neu- und Umbau am Schlossberg 8 in dieser prominenten Lage fertiggestellt.

Die große Herausforderung des Bauprojekts auf dem ehemaligen Brauereigelände war die Verbindung von Denkmal und Modernisierung. So blieb das historische Gebäude außen inklusive des alten Kamins erhalten, während es im Inneren hohe Ansprüche an modernes Wohnen erfüllt. Die Bewohnerinnen und Bewohner erfreuen sich an individuell geschnittenen Räumen zwischen Schloss und Altstadt.

Oberbürgermeister der Großen Kreisstadt Dachau Florian Hartmann (li.) mit Julian Wagensohn bei der Eröffnung des Biergartens

REVITALISIERUNG DER ALTEN DACHAUER BRAUEREI

2024 ERÖFFNUNG BIERGARTEN

SOMMER 2021 ERSTBEZUG

20 WOHNUNGEN

2 BIS 4 ZIMMER

1.900 M² GESAMTWOHNFLÄCHE

Alle Nachbarn zuhause! Vollvermietung der Franziskanerstraße 38

Transformation abgeschlossen – im Herzen der Oberen Au ist der elegante Neubau „Franz 38“ voll vermietet. Das T-förmige Gebäude in der Franziskanerstraße 38 umfasst 46 Wohnungen, eine Gewerbeeinheit und eine Tiefgarage. Zuvor stand an gleicher Stelle ein Bürohaus aus den 1970er Jahren, das abgerissen worden war.

Das neue Wohnhaus fügt sich hervorragend in die Umgebung ein. Mieterinnen und Mieter schätzen die zentrale Lage ebenso wie die gehobenen Ausstattungsmerkmale, ein lichtdurchflutetes Treppenhaus, hochwertiges Eichenparkett, moderne Bäder, Loggien bzw. Dachterrassen und vieles mehr.

Die Umwandlung von Gewerbe- in Wohnraum ist damit vollendet. Was bleibt, ist der Name „Franz 38“, der sich im Sprachgebrauch der Mieterinnen und Mieter etabliert hat.

SOMMER 2024

ERSTBEZUG

1 BIS 4

ZIMMER

46

WOHNUNGEN

34 M² BIS 148 M²

WOHNFLÄCHE

1 GEWERBEEINHEIT

IM EG

3.625 M²

GESAMTMIET-

FLÄCHE

1.OG

Auf die stade Zeit! Neues Nachtbier im Hofbrauhaus Berchtesgaden

Ein Bock erhellt die Weihnachtszeit: Eine Besonderheit für alle Kenner und Liebhaber von Starkbier ist der Weihnachtsbock „Böckei“ aus dem Hause Hofbrauhaus Berchtesgaden. Das neue Nachtbier wird speziell für die dunkle Zeit des Jahres gebraut. Es wird in einem von Braumeister Klaus Hesselbach speziell erdachten Verfahren mit präzisen Temperaturen, Zeitplänen und Mengen hergestellt und ausschließlich in 0,3-Liter-Flaschen abgefüllt. Schnell hat sich das „Böckei“ mit seinem vollmundigen Geschmack und seiner ausgewogenen Bitternote als Alternative zum süßen Glühwein etabliert, insbesondere an den Ständen des Berchtesgadener Advents. Für das unverkennbare Aroma sorgt die Hopfung mit drei verschiedenen Hopfensorten aus der Hallertau. Mit dem hellen Bock hat das Hofbrauhaus ein Saisonprodukt auf den Markt gebracht, das bereits jetzt als begehrte Rarität gilt – ganz im Sinne der seit 1645 bestehenden Brautradition.

NEUES SAISONBIER
„BÖCKEI“

RARITÄT IN
0,3-LITER-FLASCHEN

16 % STAMMWÜRZE,
6,7 VOL.-%

BRAUMEISTER
KLAUS HESSELBACH

MEHRERE WOCHEN
REIFEZEIT VOM JUNGBIER
ZUM BOCKBIER

GEBRAUT IM
SUDHAUS VON 1906

Endspurt zu neuen Bürowelten! Revitalisierung Marsstraße 38-40

Ein zweites Leben am Marsfeld: Die Revitalisierung des Gebäudes in der Marsstraße 38-40 schreitet sichtbar voran. Nach insgesamt fünf Jahren Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erwarten die Mieterinnen und Mieter ab 2025 hochmoderne Büroflächen, die unterschiedlichste Arbeitskonzepte ermöglichen von klassischen Einzel- und Doppelräumen bis hin zu Open Spaces und New-Work-Lösungen.

Eine besondere Herausforderung ist, dass der Vormieter das Objekt nicht in einem Schritt, sondern etappenweise geräumt hat. So wurden zunächst die Flächen im Erdgeschoss sowie im 4., 5. und 6. Obergeschoss fertiggestellt und übergeben. Die Büroflächen im 1., 2. und 3. OG mit je 1.160 m² Mietfläche folgten, genau wie das repräsentative Foyer. Organische Formen und echte Naturelemente schaffen eine einladende Atmosphäre und machen den besonderen Charakter dieser Adresse sofort spürbar.

Abbildungen aus Sicht des Illustrators

2025

FERTIGSTELLUNG

5 JAHRE GESAMT-

REVITALISIERUNGSZEIT

8.500 M²

GESAMTBÜROFLÄCHE

20 MIO. €

INVESTITION

NEUGESTALTUNG

FOYER

1., 2. UND 3. OG IN

REVITALISIERUNG

(4., 5. UND 6. OG BEREITS

FERTIGGESTELLT UND

BEZOGEN)

CA. 40 ARBEITSPLÄTZE

JE STOCKWERK

GASTRONOMIE

UNSERE UNTERNEHMENSHISTORIE

1807
GABRIEL SEDLMAYR D. Ä.
ERWIRBT SPATENBRAUEREI

1851
GABRIEL SEDLMAYR D. J.
VERLEGT BRAUEREI AN DIE MARSSTRASSE

1861
ERSTER WOHNHAUSBAU
DER SPATENBRAUEREI

1875–1900
SPATENBRAUEREI ERWIRBT
52 WIRTSCHAFTSANWESEN,
DARUNTER DAS SPATENHAUS

1997
600 JAHRE SPATEN UND
ZUSAMMENSCHLUSS MIT LÖWENBRÄU

2004
SEDLMAYR VERKAUFT BRAUEREIEN
UND SETZT FOKUS AUF IMMOBILIEN

2024
110 GASTRONOMIEBETRIEBE
IM SEDLMAYR PORTFOLIO

IM PORTFOLIO

Geschäftsführer Kuffler-Gruppe:
Stephan (li.) und Sebastian Kuffler

Das Spatenhaus! Eine Perle im Herzen der Stadt

Die Anfänge von Brauen und Bauen – das Spatenhaus an der Oper kennt man, ganz gleich ob Einheimischer oder Tourist. Es ist ein prominentes Traditionshaus im Herzen Münchens, das von der Kuffler-Gruppe betrieben wird, feine bayerische Gastronomie verkörpert und mit seiner Fassade das Stadtbild prägt. Für uns als Sedlmayr Konzern ist es aber weit mehr als nur einer unserer 110 Gastronomiebetriebe in München und seinem Umland. Denn die Entwicklung der Spatenbrauerei ist untrennbar mit dem Namen Sedlmayr und unserem heutigen Erfolg als Immobiliengesellschaft verbunden.

1807 erwarb der kgl. Hofbräumeister Gabriel Sedlmayr d. Ä. die seit 1397 in der damaligen Neuhausergasse 4 bestehende Brauerei und führte sie in nur wenigen Jahren vom letzten Platz der Münchner Brauereirangliste an die Spitze. Sein Sohn Gabriel veranlasste 1851 den Umzug der Brauerei in die Marsstraße – das zentrale Ereignis unserer Firmengeschichte. Von hier aus wuchs Spaten zur Weltmarke. Seit den 1870er Jahren erwarb die Brauerei vor allem Immobilien, die eine Wirtschaft beherbergten, darunter das heutige Spatenhaus. Ohne Brauen hätte es nie Bauen gegeben. Heute gehen über 60 % unserer Immobilien auf die Brauereivergangenheit zurück und werden von der traditionsreichen Marsstraße aus verwaltet.

Unsere Standorte

Daten und Fakten Sedlmayr Konzern

142 MITARBEITER

92 DER SEDLMAYR AG

12 DER DINKELACKER AG

38 DER HOFBRAUHAUS BERCHTESGADEN GMBH

3.868

WOHNUNGEN

303

OBJEKTE

441

GEBÄUDE

ÜBER 170 JAHRE

ERFAHRUNG IM

IMMOBILIENBEREICH

138 MIO. €

UMSATZ

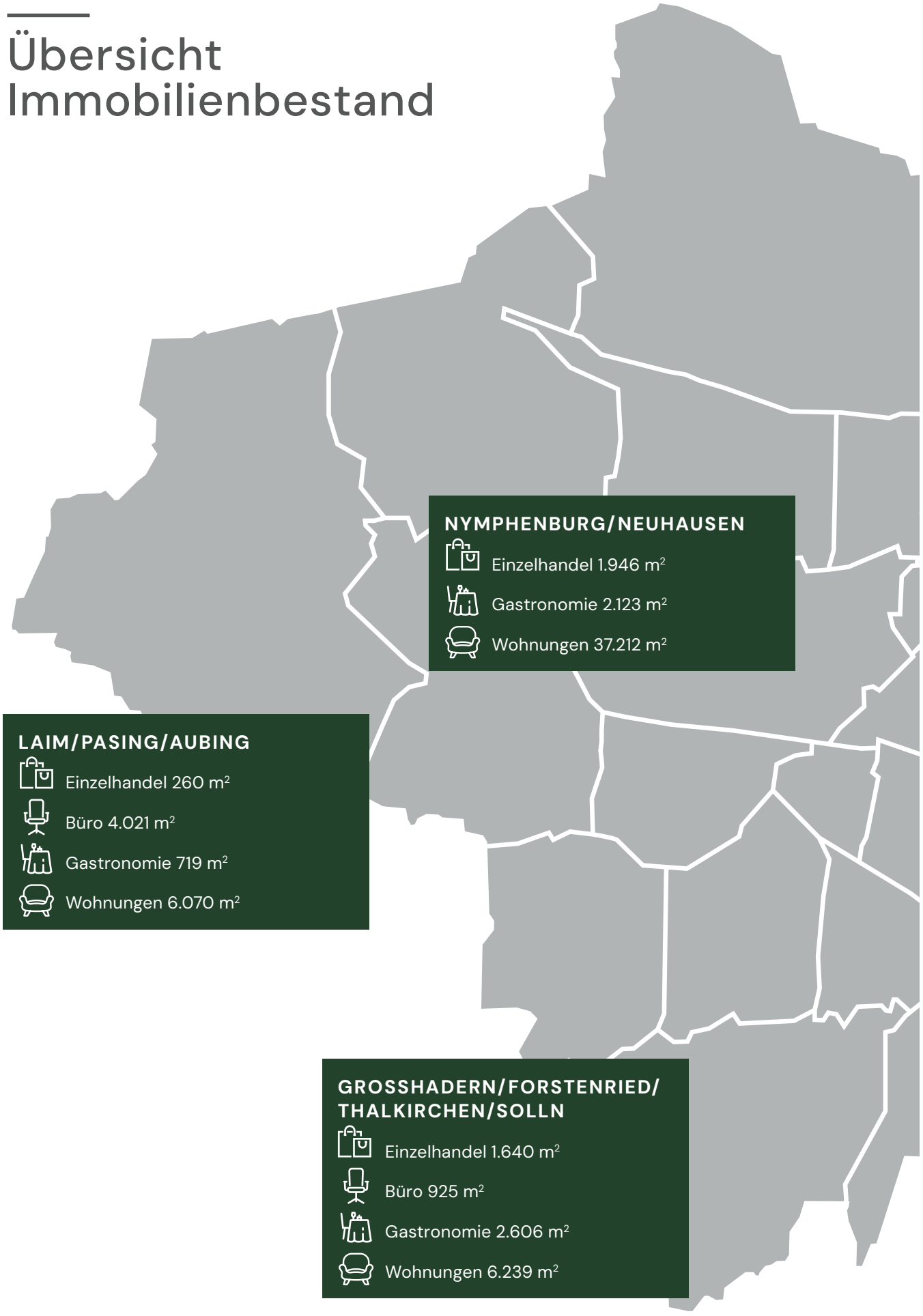
502.753 M² VERMIETBARE

WOHN-/NUTZFLÄCHE

53 : 47

WOHNEN : GEWERBE

Übersicht Immobilienbestand



NYMPHENBURG/NEUHAUSEN

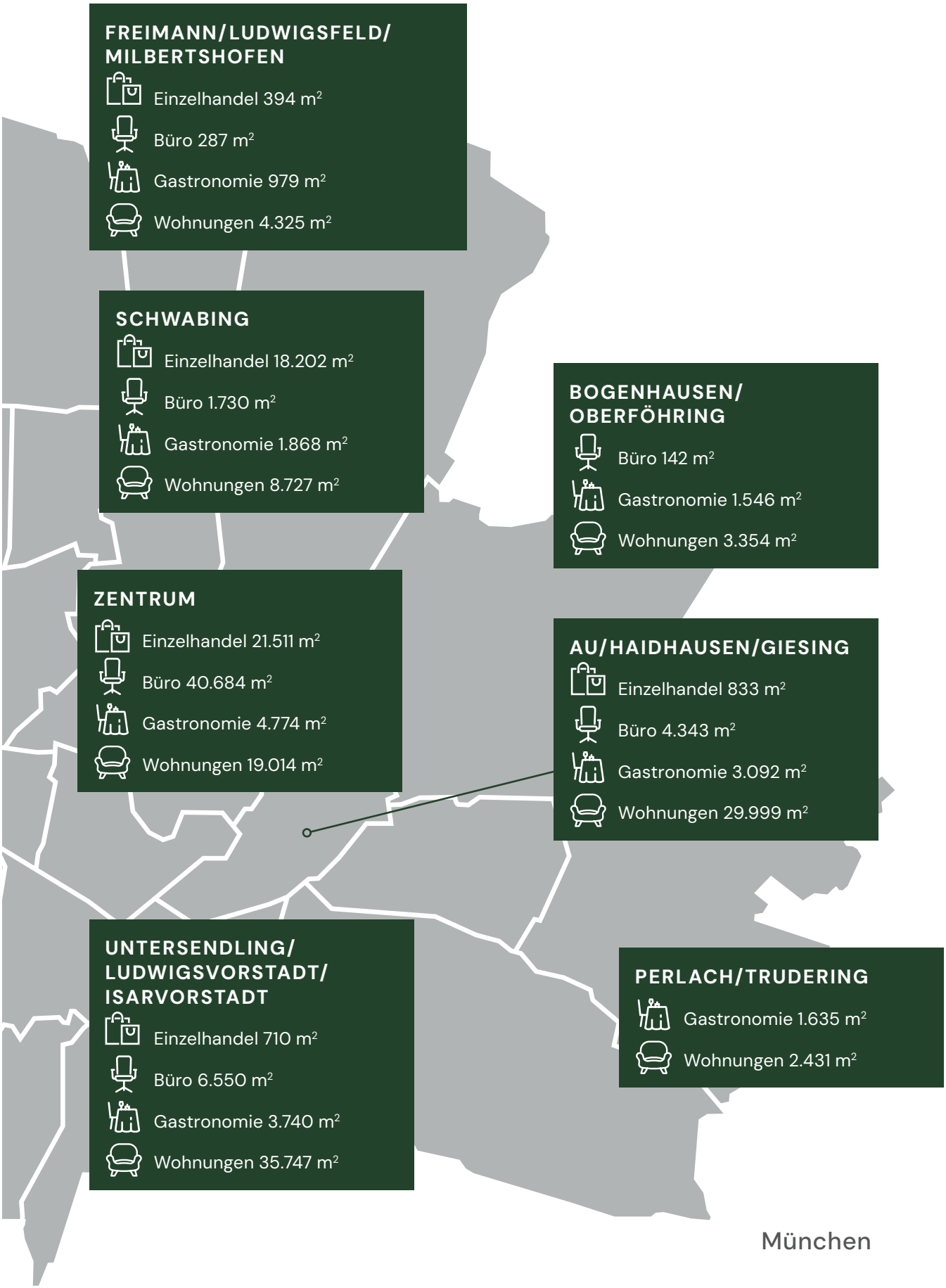
- Einzelhandel 1.946 m²
- Gastronomie 2.123 m²
- Wohnungen 37.212 m²

LAIM/PASING/AUBING

- Einzelhandel 260 m²
- Büro 4.021 m²
- Gastronomie 719 m²
- Wohnungen 6.070 m²

GROSSHADERN/FORSTENRIED/ THALKIRCHEN/SOLLN

- Einzelhandel 1.640 m²
- Büro 925 m²
- Gastronomie 2.606 m²
- Wohnungen 6.239 m²


FREIMANN/LUDWIGSFELD/
MILBERTSHOFEN
Einzelhandel 394 m²
Büro 287 m²
Gastronomie 979 m²
Wohnungen 4.325 m²
SCHWABING
Einzelhandel 18.202 m²
Büro 1.730 m²
Gastronomie 1.868 m²
Wohnungen 8.727 m²
BOGENHAUSEN/
OBERFÖHRING
Büro 142 m²
Gastronomie 1.546 m²
Wohnungen 3.354 m²
ZENTRUM
Einzelhandel 21.511 m²
Büro 40.684 m²
Gastronomie 4.774 m²
Wohnungen 19.014 m²
AU/HAIDHAUSEN/GIESING
Einzelhandel 833 m²
Büro 4.343 m²
Gastronomie 3.092 m²
Wohnungen 29.999 m²
UNTERSENDLING/
LUDWIGSVORSTADT/
ISARVORSTADT
Einzelhandel 710 m²
Büro 6.550 m²
Gastronomie 3.740 m²
Wohnungen 35.747 m²
PERLACH/TRUDERING
Gastronomie 1.635 m²
Wohnungen 2.431 m²
München

Übersicht Immobilienbestand Sedlmayr Konzern per 30. September 2024

Ort	Immobilien-objekte Anzahl	Gebäude Anzahl	Vermietbare Nutzfläche in m²	davon Einzelhandel in m²
München	133	224	304.327	45.497
Zentrum	28	47	92.156	21.511
Schwabing	10	10	31.941	18.202
Nymphenburg/ Neuhausen	18	41	41.917	1.946
Laim/Pasing/Aubing	5	9	12.828	260
Großhadern/ Forstenried/ Thalkirchen/Solln	10	17	12.351	1.640
Untersendling/ Ludwigsvorstadt/ Isarvorstadt	26	47	50.183	710
Au/Haidhausen/ Giesing	21	29	39.060	833
Perlach/Trudering	4	7	4.231	–
Bogenhausen/ Oberföhring	5	7	5.321	–
Freimann/Ludwigsfeld/ Milbertshofen	6	10	14.339	394
München Land	4	8	5.394	69
Großraum München	12	20	23.280	1.061
Sonstiges Bayern	2	8	8.812	1.279
Betriebsgrundstücke Brauerei	4	6	–	–
Unbebaute Grundstücke	–	–	–	–
Land- und Forstwirtschaft	7	–	–	–
Vergebene Erbbaurechte	12	–	–	–
Fremdgrundstücke in Erbbaurecht	13	12	10.208	–
Berlin	11	28	26.393	–
Leipzig	25	30	22.366	90
Teilkonzern Dinkelacker	80	105	101.973	18.394
Summe	**303**	**441**	**502.753**	**66.389**

davon Büro in m²	davon Gastronomie in m²	davon Sonstiges in m²	davon Wohnungen in m²	Nettomieten 2023/2024 in T€	Nettomieten 2022/2023 in T€
58.682	23.082	23.948	153.118	68.514	64.994
40.684	4.774	6.173	19.014	30.299	29.058
1.730	1.868	1.413	8.727	4.668	4.228
–	2.123	636	37.212	7.652	7.172
4.021	719	1.757	6.070	2.178	2.162
925	2.606	941	6.239	2.158	2.024
6.550	3.740	3.436	35.747	9.272	8.847
4.343	3.092	792	29.999	8.858	8.180
-	1.635	166	2.431	861	816
142	1.546	279	3.354	1.173	1.128
287	979	8.354	4.325	1.394	1.379
517	1.947	857	2.004	1.006	963
2.014	2.297	11.104	6.803	2.346	1.738
–	873	5.631	1.029	366	357
–	–	–	–	7.129	7.100
–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	4	4
–	–	–	–	–	–
3.536	6.068	254	351	1.938	1.580
74	-	2.301	24.019	3.176	3.035
347	-	543	21.386	2.042	1.798
16.530	8.431	1.863	56.755	20.808	19.782
81.701	**42.698**	**46.499**	**265.466**	**107.328**	**101.351**

Kennzahlen Finanz- und Ertragslage

	Konzern			Sedlmayr AG		
	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Umsatz (in Mio. €)	**137,7**	126,5	115,1	**24,5**	22,1	19,1
Gesamtleistung (in Mio. €)	**147,8**	133,5	119,9	**26,0**	25,4	21,4
EBITDA (in Mio. €)	**86,1**	63,7	33,9	**-9,8**	-32,0	-11,5
EBIT (in Mio. €)	**69,0**	46,9	17,8	**-12,4**	-34,7	-14,0
Finanz- und Beteiligungsergebnis (in Mio. €)	**-18,6**	-23,4	-11,8	**69,0**	48,2	44,2
Konzern-/Jahresüberschuss (in Mio. €)*	**34,6**	12,7	8,0	**48,1**	5,7	25,1
Umsatzrentabilität (in %)	**25,1**	10,1	7,0	**196,2**	25,9	131,4
Ergebnis je Aktie/Anteil (in €)	**47,1**	17,4	10,9	–	–	–

* Konzernjahresüberschuss der Anteilseigner des Mutterunternehmens.

Kennzahlen Bilanz

	Konzern			Sedlmayr AG		
	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022
Bilanzsumme (in Mio. €)	**1.217,9**	1.170,2	1.156,3	**794,1**	688,0	684,8
Investitionen in Sachanlagen (in Mio. €)	**58,4**	50,2	39,9	**0,6**	1,5	6,2
Langfristiges Vermögen (in Mio. €)	**1.023,7**	982,4	949,2	**385,4**	387,4	388,6
Kurzfristiges Vermögen (in Mio. €)	**194,2**	187,8	207,1	**408,7**	300,6	296,3
Vermögensstruktur Faktor (langfristiges/kurzfristiges Vermögen)	**5,3**	5,2	4,6	**0,9**	1,3	1,3
Anlageintensität (in %) (langfristiges Vermögen/Bilanzsumme)	**84,1**	84,0	82,1	**48,5**	56,3	56,7
Umlaufintensität (in %) (kurzfristiges Vermögen/Bilanzsumme)	**15,9**	16,0	17,9	**51,5**	43,7	43,3
Eigenkapital (in Mio. €)*	**260,9**	248,8	255,9	**223,1**	196,5	212,1
Finanzschulden (in Mio. €)	**836,8**	796,6	756,6	**454,9**	364,9	320,2
Deckung der langfristigen Vermögenswerte (in %) (Eigenkapital + langfristiges Fremdkapital/Anlagevermögen)	**74,9**	70,7	76,2	**129,7**	101,9	108,3
Eigenkapitalquote (in %)	**21,4**	21,3	22,1	**28,1**	28,6	31,0

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

Kennzahlen Aktie

Wertpapierkennnummer	**722400**	
ISIN	DE0007224008	
Börse	München m:access/Freiverkehr	
	Frankfurt Freiverkehr	
	Stuttgart Freiverkehr	
	Tradegate	
Anzahl Aktien	Stammaktien	734.273
	Namensaktien	20
	Gesamt	**734.293**

Ausschüttung	Dividende in €	Bonus in €	Gesamt in €
2023/2024	29,00	–	**29,00**
2022/2023	29,00	–	**29,00**
2021/2022	29,00	–	**29,00**
2020/2021	29,00	15,00	**44,00**
2019/2020	29,00	15,00	**44,00**

Organe

AUFSICHTSRAT

Dr. Daniela Meier-Meitinger
München
Vorsitzende

Bernhard Soltmann
München
Stellvertretender Vorsitzender

Michaela Gegerle
Hagenheim

Anton Merk
München

Maximilian Soltmann
München

Karola Teuber-Derya
Germering

VORSTAND

Dr. Hermann Brandstetter
Pullach i. Isartal
Vorsitzender

Enno Braune
Gauting
(seit 1. März 2024)

Martin Schumacher
Taufkirchen

Alexander Adam
München

Enno Braune, Dr. Hermann Brandstetter, Martin Schumacher, Alexander Adam (v.l.n.r.)

Hauptversammlung

Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung der Sedlmayr Grund und Immobilien Aktiengesellschaft

am Dienstag, dem 13. Mai 2025, um 10.00 Uhr (MESZ) im Festsaal des Löwenbräukellers, Nymphenburger Straße 2 in 80335 München

TOP 1
Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses und des gebilligten Konzernabschlusses sowie des zusammengefassten Lageberichts der Gesellschaft und des Konzerns zum 30. September 2024 und des Berichts des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2023/2024

TOP 2
Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns

TOP 3
Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2023/2024

TOP 4
Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2023/2024

TOP 5
Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2024/2025

TOP 6
Beschlussfassung über die Zustimmung zum Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag zwischen der Sedlmayr Grund und Immobilien AG und der "Schwabinger Bräu" Grundbesitz GmbH

München, im April 2025

Der Vorstand

Den vollständigen Wortlaut der Tagesordnung sowie den Text über die Bedingungen der Teilnahme an der ordentlichen Hauptversammlung entnehmen Sie bitte der gesonderten Einladung und Tagesordnung bzw. dem Bundesanzeiger.

Sedlmayr Konzern

SPATENBRAUEREI
MARSSTRASSE, MÜNCHEN

1. Der Sedlmayr Konzern im Überblick

Struktur des Konzerns

Die Sedlmayr Grund und Immobilien AG (Sedlmayr AG) zählt mit ihren Tochtergesellschaften zu den großen Immobiliengesellschaften in Deutschland. Der Schwerpunkt des historisch gewachsenen Immobilienbestandes liegt auf der Landeshauptstadt München. Ergänzt wird dieses Portfolio durch die Immobilien der Dinkelacker AG in der Region Stuttgart sowie weitere Bestandsobjekte in Berlin und Leipzig. Darüber hinaus ist der Sedlmayr Konzern im Geschäftsfeld Brauerei am Standort Berchtesgaden aktiv.

Im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit des Sedlmayr Konzerns steht die Entwicklung, Vermietung und Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeobjekten. Dabei versteht sich der Konzern als vollintegriertes Immobilienunternehmen, das sich nicht nur auf die Verwaltung der eigenen Immobilien fokussiert, sondern darüber hinaus auch die bestehenden Erweiterungs- und Wertsteigerungspotenziale im Immobilienportfolio eigenverantwortlich realisiert.

In der Konsequenz bildet der Sedlmayr Konzern mit den beiden Geschäftsfeldern Immobilien und Development die gesamte Wertschöpfungskette einer Immobilie ab. Vor diesem Hintergrund beinhaltet das Geschäftsfeld Immobilien die Bewirtschaftung, den Ausbau und die Entwicklung des eigenen Immobilienbestandes. Im Unterschied hierzu umfasst das Geschäftsfeld Development alle Aktivitäten vom Grundstücksankauf über die Schaffung von Planungs- und Baurecht bis hin zur Projektierung und Realisierung von nachhaltigen Immobilien für den eigenen Bestand. Daneben werden im Geschäftsfeld Brauerei von der Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH verschiedenste Biere gebraut und vor allem in der Region Berchtesgaden vertrieben. Das Geschäftsmodell ist in allen drei Geschäftsfeldern auf langfristiges und kontinuierliches Wachstum ausgerichtet.

Die Sedlmayr AG mit Sitz in München ist das Mutterunternehmen des Sedlmayr Konzerns. Sie übernimmt zentral die Steuerung der Geschäftsaktivitäten über alle drei Geschäftsfelder und wird von einem Vorstand geleitet, der die Geschäfte eigenverantwortlich führt. Die Strategieentwicklung und -umsetzung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat, der vom Vorstand regelmäßig über den Geschäftsverlauf sowie über potenzielle Risiken und Chancen informiert wird. Der Aufsichtsrat überwacht die Tätigkeit des Vorstands.

Der Sedlmayr Konzern beschäftigte zum Ende des Geschäftsjahres 142 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Köpfe nach HGB). Der Anstieg der Mitarbeiterzahl gegenüber dem Stand zum 30.09.2023 resultiert in erster Linie aus der nun erfolgten Berücksichtigung von zum großen Teil geringfügig beschäftigten Hausmeistern.

2. Strategie

Konzernstrategie und Geschäftsmodell

Insbesondere in schwierigen Marktsituationen verspricht die Positionierung als integriertes Immobilienunternehmen Wettbewerbsvorteile. Der Schwerpunkt des Konzerns liegt im Geschäftsfeld Immobilien, das mit dem Management und der Bewirtschaftung des eigenen Portfolios stabile und langfristige Cashflows erwirtschaftet und den Wertspeicher des Konzerns darstellt. Gleichzeitig erfolgt eine Vermögenssteigerung durch nachhaltige Investitionen in den Bestand. Diese Projektentwicklungen im Bestand werden durch das Geschäftsfeld Development ausgeführt. Insofern kommt dem Development die Rolle des Wachstumsmotors für den Sedlmayr Konzern zu.

Der Standortfokus des Konzerns liegt primär auf den Metropolregionen München und Stuttgart. Beide Standorte weisen ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum und eine hohe wirtschaftliche Prosperität auf. Wie zahlreiche Studien und Umfragen belegen, zeichnen sich die beiden Standorte für Privatpersonen und Unternehmen gleichermaßen durch eine hohe Attraktivität in den Bereichen Lebensqualität, Forschung und Lehre sowie Technologie aus. Dieser Umstand bildet nicht zuletzt die Grundlage für die hohe Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen und folglich auch für das nachhaltige Wachstum der Mieterlöse des Sedlmayr Konzerns.

Beide Geschäftsfelder konzentrieren sich in ihren Aktivitäten auf die Nutzungsarten Wohnen, Büro, Gastronomie und Einzelhandel. Nur durch ein tiefgreifendes Verständnis der aktuellen Kundenbedürfnisse und der zukünftigen Trends in allen Nutzungsarten können in der strategischen Entwicklung des Portfolios wie auch im Tagesgeschäft die richtigen Entscheidungen getroffen werden.

Unseren Wohnungsbestand modernisieren wir seit Jahrzehnten kontinuierlich, um den stetig steigenden Anforderungen der Mieter dauerhaft gerecht zu werden. Während bis vor wenigen Jahren die Verbesserung der Ausstattungsqualität der Wohnungen im Fokus der Maßnahmen stand, rücken seit einigen Jahren Aspekte der Nachhaltigkeit in den Mittelpunkt der Bestandsbewirtschaftung. Ausgehend von einer ESG-Bestandsanalyse des Portfolios werden konkrete Maßnahmen zur Verbesserung des CO2-Verbrauchs geplant, priorisiert und umgesetzt. Gleichzeitig wird an einer ESG-Strategie für das Unternehmen und den daraus erforderlichen Anpassungen gearbeitet.

Im vergangenen Geschäftsjahr wurden in einem ersten Schritt die Unternehmensstrategie sowie alle Unternehmensfunktionen einer kritischen Überprüfung im Vergleich zum Wettbewerb unterzogen. Im Ergebnis wurde durch diese Analyse im Grundsatz das Selbstverständnis als integriertes Immobilienunternehmen bestätigt. Hierzu gibt es eine wesentliche Einschränkung: Mindestens in den nächsten Jahren wird sich der Sedlmayr Konzern ausschließlich auf Projektentwicklungen für den eigenen Bestand beschränken. Ausgenommen hiervon sind anstehende Baurechtschaffungen für bereits existierende Grundstücke. Darüber hinaus resultiert aus der Analyse der einzelnen Unternehmensfunktionen ein verstärkter Personalaufbau insbesondere in den Bereichen Controlling und Projektentwicklung. In einem zweiten Schritt werden aktuell die zukünftigen Soll-Prozesse einschließlich Rollen und Verantwortlichkeiten definiert, die daraus resultierenden IT-Anforderungen abgeleitet und die zukünftige IT-Ziellandschaft einschließlich Road Map erarbeitet. Dabei ist davon auszugehen, dass im Zuge der Transformation mit der Implementierung der Soll-Prozesse und der IT-Landschaft die Personalkapazität in weiteren Unternehmensfunktionen verstärkt wird.

Die Finanzierung der laufenden Verpflichtungen sowie der Investitionen in den Bestand erfolgt in der Regel aus den operativen Cashflows. Größere Maßnahmen im Bestand sowie Akquisitionen und Projektentwicklungen werden bei Bedarf aus Finanzierungs- und Kreditlinien bedient. Unabhängig von konkreten Investitionsvorhaben pflegen wir daher einen engen Kontakt zu Banken und Finanzdienstleistern, um im Bedarfsfall jederzeit den Zugang zu unterschiedlichen Finanzierungsquellen sicherzustellen.

Konzernsteuerung und Leistungsindikatoren

Die Sedlmayr AG übernimmt für ihre Tochtergesellschaften – mit Ausnahme des Teilkonzerns Dinkelacker AG – zentral die Aufgaben in den Fachbereichen der kaufmännischen und technischen Objektverwaltung, im Development sowie in den Bereichen Personal, ESG, IT, Nebenkosten, Rechnungswesen und Controlling.

Der Sedlmayr Konzern verfolgt einen konzernweiten Planungs- und Steuerungsansatz, der sowohl auf konzernweite als auch auf geschäftsfeldbezogene Kennzahlen abstellt. Basierend auf 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 Sedlmayr Konzerns sind der Umsatz, die Instandhaltungsaufwendungen in €/m² und das Operative Ergebnis (EBIT).

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

Das operative Geschäft im Geschäftsfeld Development zeichnet sich durch seinen lebenszyklusabhängigen Charakter der Investitionsprojekte aus. Aktuell werden Projektentwicklungen in den Standorten München, Berlin und Stuttgart (Dinkelacker AG) durchgeführt. Diese Projekte haben einen erheblichen Einfluss auf die zukünftige Geschäftsentwicklung des Konzerns. Projektentscheidungen sind daher wichtige Bestandteile der finanziellen Steuerung und werden mittels langjähriger Investitionsrechnungen auf Basis der Gesamtkapitalrendite vor Steuern getroffen.

Grundsätzlich verfolgt der Sedlmayr Konzern mit dem betriebswirtschaftlichen Steuerungsmodell einen Wertoptimierungsansatz. Die Schwerpunkte liegen dabei auf Unternehmenswachstum, Profitabilität und einer Wertsteigerung für die Kapitalgeber.

3. Portfoliostruktur und Projekte im Development

Portfoliostruktur

Zum 30.09.2024 verfügt der Sedlmayr Konzern über ein Immobilienportfolio bestehend aus 303 Objekten bzw. 441 Gebäuden. Gemessen an den Nettomieten befindet sich der wesentliche Teil des Portfolios mit 63,8% in München (Vj. 64,1%). Der Anteil des Portfolios in Stuttgart (Teilkonzern Dinkelacker) beläuft sich auf 19,4% (Vj. 19,5%), der in Berlin auf 3,0% (Vj. 3,0%) und der in Leipzig auf 1,9% (Vj. 1,8%). Damit werden 88,1% der Portfolio-Nettomieten (Vj. 88,4%) mittels bebauter Grundstücke in wachstumsstarken Regionen erwirtschaftet, die auch zukünftig von Mietsteigerungen profitieren sollten. Die Übersicht zum Immobilienbestand des Sedlmayr Konzerns zum 30.09.2024 befindet sich auf den Seiten 26/27.

Das Portfolio umfasst eine vermietbare Fläche von 502.753 m². Die Flächensteigerung gegenüber dem Vorjahr von 22.184 m² resultiert vor allem aus der Berücksichtigung der Gebäudeflächen der Brauereien in Dachau, Daimlerstraße (12.326 m²) und in Berchtesgaden, Bräuhausstraße (5.631 m²). Zusätzlich wird die vermietbare Fläche in den Objekten Marsstraße 46 und 48 berücksichtigt (2.938 m²), die aktuell eigengenutzt bzw. von der Spaten Franziskaner Bräu GmbH gemietet wird.

Wird das Portfolio nach Nutzungsarten segmentiert, so stellt die wohnwirtschaftliche Nutzung mit 52,8% der Fläche bzw. 265.466 m² (Vj. 265.730 m²) die stärkste Nutzungsart dar. Es folgt die Büronutzung mit 16,3% bzw. 81.701 m² (Vj. 76.557 m²). Der Flächenzuwachs ergibt sich vor allem durch die Hinzurechnung der eigengenutzten Flächen sowie der Büroflächen der Brauerei in Dachau. Die Einzelhandelsflächen belaufen sich auf 13,2% bzw. 66.389 m² (Vj. 72.820 m²). Der Rückgang der Einzelhandelsflächen stammt aus einer Flächenumgliederung in Sonstige Flächen. Die Gastronomie umfasst 8,5% Portfolioanteil bzw. 42.698 m² (Vj. 41.765 m²). Die Verteilung des Portfolios über verschiedene Nutzungsarten sorgt für eine Streuung und damit Senkung des Risikos. Im Ergebnis werden dadurch die Cashflows aus dem Portfolio stabilisiert.

Im Geschäftsjahr 2023/2024 wurden keine Objekte ange- oder verkauft.

Die Nettomieten konnten im Verlauf des Geschäftsjahres um 5,9% auf 107.328 T€ (Vj. 101.357 T€) gesteigert werden. Dabei sind an allen vier wesentlichen Portfoliostandorten die Nettomieten angewachsen.

Projekte im Development

München

Im Zuge der Umwidmung der benachbarten Bayernkaserne zu einem Stadtquartier entwickelte der Sedlmayr Konzern mit der Landeshauptstadt München das Bayernkasernen-Areal zusammen mit dem bisher gewerblich genutzten Areal „Heidepark“ zu einem urbanen Gebiet. Der Bebauungsplan trat mit Veröffentlichung am 27. März 2019 für das gesamte Areal in Kraft. Damit wurde auch für den „Heidepark“ Baurecht für rd. 120.000 m² Geschossfläche geschaffen. Im Januar 2021 wurde mit dem Abriss der Gebäude, der Kampfmittelsuche und der Beseitigung von belasteten Böden begonnen.

Die Baugenehmigung für den ersten Bauabschnitt wurde im August 2022 erteilt und der Baubeginn folgte wenige Tage später. In diesem ersten Bauabschnitt entstehen insgesamt 253 Wohnungen und rund 600 m² Bürofläche. Die Bauarbeiten verlaufen planmäßig und werden voraussichtlich im zweiten Quartal 2025 fertiggestellt.

Im Juli 2023 hat der Sedlmayr Konzern entschieden, die Planungs- und Bauarbeiten für die ursprünglich zwei weiteren geplanten Bauabschnitte auf den Prüfstand zu stellen und die Realisierung vorerst zu stoppen. Dieser Schritt war aufgrund der gestiegenen Baukosten und Finanzierungszinsen unvermeidbar, da sich das Projekt unter den neuen Rahmenbedingungen als nicht mehr wirtschaftlich darstellte. Die Bauabschnitte sind derzeit immer noch in der intensiven Evaluierung. Dabei werden Möglichkeiten zur Optimierung der Planung und Senkung der Baukosten ausgelotet, um die Wirtschaftlichkeit der Bauabschnitte zu verbessern. Im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2024/2025 sollen konkrete Entscheidungen über den Fortgang des Projekts getroffen werden.

Darüber hinaus hat der Sedlmayr Konzern im Frühjahr 2023 mit der Modernisierung von vier Etagen mit über 5.000 m² Mietfläche in dem Bürogebäude

in der Marsstraße 38/Denisstraße 1/1a begonnen. Nach jahrzehntelanger Nutzung sind hier umfangreiche Arbeiten erforderlich geworden, um das Objekt für heutige und künftige Anforderungen zu wappnen. Das Erdgeschoss wurde zwischenzeitlich fertiggestellt und an den Mieter übergeben. Die übrigen drei Etagen sind derzeit noch unvermietet und werden voraussichtlich im Sommer 2025 fertiggestellt.

Berlin

Die Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH ist direkt oder indirekt an sieben Gesellschaften beteiligt, die 15 Objekte in Berlin im Bestand halten. Die Objekte wurden im Zeitraum von 2016 bis 2019 erworben und weisen unterschiedliche Entwicklungsstadien von unbebauten Grundstücken ohne Baurecht über vorliegende Baugenehmigungen und laufende Bauprojekte bis hin zu fertiggestellten Objekten auf. Die Notwendigkeit und der Umfang von Abschreibungen und Wertberichtigungen in den Vorjahren sowie im Berichtsjahr dokumentieren auch hier die sich aus dem geänderten Kapitalmarktumfeld und der Entwicklung der Baukosten ergebenden Herausforderungen. Das Geschäftsfeld Development hat im Verlaufe des Jahres 2024 die operative Steuerung der einzelnen Projekte übernommen und die Geschäftsführer der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH sind auch in die Geschäftsführung der betroffenen Projektgesellschaften eingetreten. Unter den neuen Rahmenbedingungen mit einem leicht gesunkenen Zinsniveau und stabileren Baukosten werden aktuell für die einzelnen Projekte Business Pläne für das weitere Vorgehen erarbeitet. In diesem Zusammenhang geht es um den Abverkauf von fertigen Gebäuden oder Grundstücken mit bestehendem Baurecht, um die Fertigstellung von drei laufenden Baustellen sowie die Fortführung der Baurechtschaffung für Grundstücke mit anschließendem Abverkauf.

4. Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft tritt seit über zwei Jahren auf der Stelle und befindet sich in einer Rezession. Im kommenden Jahr dürfte eine langsame Erholung einsetzen, aber an den positiven Trend von vor der Corona-Pandemie wird das Wirtschaftswachstum auf absehbare Zeit nicht mehr anknüpfen können. Nach einem erwarteten Rückgang des BIP für 2024 von -0,1% wird für die Jahre 2025 und 2026 ein Wachstum von 0,8% bzw. 1,3% prognostiziert. Die sich überlagernden Wirkungen von Strukturwandel und konjunktureller Flaute zeigen sich besonders im Verarbeitenden Gewerbe. Die Wettbewerbsfähigkeit leidet unter den gestiegenen Energiekosten und der zunehmenden Konkurrenz durch hochwertige Industriegüter aus China. Abgemildert wird dies durch die teilweise kräftig gestiegene Bruttowertschöpfung in den – insbesondere staatlich geprägten – Dienstleistungsbereichen wie dem Erziehungs- und Gesundheitswesen.

Die Inflationsrate ist im August 2024 auf den niedrigsten Stand seit mehr als drei Jahren zurückgegangen (+1,9%) und wird in den nächsten zwei Jahren voraussichtlich in der Nähe des Inflationsziels der Europäischen Zentralbank (EZB) von 2,0% liegen. Infolgedessen hat die Europäische Zentralbank die Leitzinsen am 17. Oktober 2024 zum dritten Mal in diesem Jahr auf nun 3,25% gesenkt. Für die Jahre 2025 und 2026 wird der Einlagesatz der EZB bei jeweils 2,25% erwartet. Am langen Ende werden sich die Zinsen hingegen kaum verändern, da der Rückgang der Kurzfristzinsen größtenteils bereits eingepreist sein dürfte.

Insgesamt wird für die Bauwirtschaft eine verhaltene Entwicklung erwartet. Die Bauinvestitionen dürften in diesem Jahr um -3,6% abnehmen. Für diese Entwicklung ist insbesondere der Wohnungsbau (-4,8%) ursächlich, was sich in der geringen Zahl an Baugenehmigungen niederschlägt. Im kommenden Jahr werden die Bauinvestitionen, bestimmt vom weiterhin schwachen Wohnungsbau, voraussichtlich um etwa -0,3% zurückgehen, bevor sie im Jahr 2026 mit einem Plus von 2,7% wieder spürbar steigen sollten. Die Baupreisentwicklung hat nach einer Abschwächung zum Jahresende 2023 in der ersten Jahreshälfte 2024 wieder merklich angezogen.

In der ersten Hälfte des Jahres 2024 setzte sich die Erholung des Konsums mit einer Zunahme um 0,3% zunächst fort, bevor es im zweiten Quartal mit einem Rückgang um -0,2% zu einem Rücksetzer kam. Dies ist insofern bemerkenswert, da die kaufkraftbedingten Einkommensverluste inzwischen weitgehend ausgeglichen wurden. Daher dürfte ein Teil der Einkommenszuwächse in die Ersparnisse geflossen sein. Eine nachhaltige Belebung des Konsums blieb damit im bisherigen Jahresverlauf aus. Für die Jahre 2025 und 2026 wird ein Wachstum der Konsumausgaben von 0,9% bzw. 1,0% erwartet.

Im August 2024 waren saisonbereinigt 2,8 Millionen Personen (Quote: 6,0%) als arbeitslos registriert. Damit hat die Arbeitslosigkeit seit August 2022 um rund 300.000 Personen zugenommen. Dieser Anstieg ist vornehmlich auf eine rückläufige Nachfrage auf Seiten der Unternehmen zurückzuführen. Gleichzeitig setzte sich der moderate Beschäftigungsaufbau fort. Die Zahl der Erwerbstätigen legte zum Ende des zweiten Quartals 2024 auf 46,2 Millionen Personen zu. Im Verlauf des kommenden Jahres dürfte die Arbeitslosigkeit beginnen zu sinken. Bei der Erwerbstätigkeit steht stärkeren Anstiegen das alternde Erwerbspersonenpotenzial entgegen.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Am deutschen Immobilientransaktionsmarkt wird für das Jahr 2024 erstmals wieder eine Umsatzsteigerung prognostiziert, nachdem in den Jahren 2022 mit 301,1 Mrd. € (-16% ggü. dem Vorjahr) und 2023 mit 213,3 Mrd. € (-29% ggü. dem Vorjahr) massive Umsatzeinbrüche zu verzeichnen waren. Bereits im zweiten Halbjahr 2023 war ein leichtes Anziehen der Transaktionsaktivitäten zu beobachten. Diese Tendenz hat sich vor dem Hintergrund eines stabilen niedrigeren Niveaus der Hypothekenzinsen verstärkt, so dass für 2024 ein Anstieg des Transaktionsvolumens auf ca. 220 Mrd. € prognostiziert wird, was einer Steigerung von rund 4% gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Die Hauptursache für die Belebung des Marktgeschehens ist das veränderte Kapitalmarktumfeld. So hat die Europäische Zentralbank die Leitzinsen im Jahr 2024 erstmals seit fünf Jahren wieder gesenkt. Die Umlaufrendite für Bundesanleihen mit einer Laufzeit von neun bis zehn Jahren sank von

ihrem Höchstwert von 2,8 % im Oktober 2023 auf 2,2 % im September 2024. Die Emissionsrenditen festverzinslicher Anlagen sind gegenüber dem Vorjahr um rund einen Prozentpunkt gefallen und liegen derzeit bei 2,4 %. Diese Faktoren verbessern die Finanzierungskonditionen für Investoren und tragen zur Stabilisierung und leichten Erholung des Immobilienmarktes bei.

Als Folge der gesunkenen Kapitalmarktzinsen ist bei den Nettoanfangsrenditen eine Stabilisierung bereits seit Anfang 2023 zu beobachten. So liegt die Nettoanfangsrendite für Büroflächen in zentralen Lagen in München seit dem ersten Quartal 2024 konstant bei 4,3 %, was einen Anstieg um 1,7 Prozentpunkte gegenüber dem Wert von 2021 mit 2,6 % bedeutet. In Berlin und Stuttgart liegen die Nettoanfangsrenditen für Büros in zentralen Lagen mit 4,4 % und 4,5 % leicht über dem Münchner Niveau und damit ebenfalls um 1,9 bzw. 1,6 Prozentpunkte über dem historischen Tiefststand von 2021.

Diese Renditeentwicklung war auch bei Einzelhandelsimmobilien zu beobachten. In München wurde 2020 ein Tiefstwert der Nettoanfangsrenditen in zentralen Lagen von 2,6 % erreicht. Seit Ende 2023 liegt das Niveau der Nettoanfangsrenditen für Einzelhandelsimmobilien in zentralen Lagen in München bei 3,7 %. In Berlin stiegen die Nettoanfangsrenditen für zentral gelegene Einzelhandelsobjekte von 2,7 % im Jahr 2020 auf 3,9 % im Herbst 2024. Im gleichen Zeitraum erhöhten sich die Nettoanfangsrenditen für zentral gelegene Einzelhandelsobjekte in Stuttgart von 3,2 % im Jahr 2020 auf 4,2 % im Herbst 2024.

Im Wohnimmobilienbereich blieben die Renditen gegenüber dem Vorjahr weitgehend konstant. In den TOP 6-Standorten Deutschlands liegen die Bruttorenditen für Wohnobjekte unverändert bei 3,6 % und damit 1,4 Prozentpunkte über dem Tiefststand von 2021.

Münchens Einwohnerzahl wird aktuellen Prognosen zufolge bis 2040 von derzeit 1,6 Mio. auf rund 1,8 Mio. Einwohner ansteigen. Vor diesem Hintergrund wird die Nachfrage nach Wohnraum weiter steigen. Die Leerstandsquote am Standort München liegt seit Jahren bei 0,2 %. Aufgrund des Nachfrageüberhangs ist weiterhin von steigenden Mieten auszugehen. So werden auf dem Mietwohnungsmarkt in München deutschlandweit die höchsten Mieten gezahlt. Die durchschnittlichen Erstbezugsmieten liegen mittlerweile bei 23,00 €/m² und damit 3,6 % über dem Vorjahreswert. Auch die Mieten für Wiedervermietungen liegen mit 19,90 €/m² auf einem sehr hohen Niveau. Trotz verbesserter Finanzierungsbedingungen und einer leichten Belebung der Bautätigkeit wird die Schaffung neuen Wohnraums weiterhin durch schwierige Rahmenbedingungen wie die Regelungen zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBon), hohe Baukosten, Bürokratie und Fachkräftemangel erschwert. Damit ist ein kontinuierlicher Abbau des Nachfrageüberhangs an Wohnraum durch eine entsprechende Angebotsausweitung weiterhin nicht in Sicht.

Stuttgart liegt hinsichtlich des Einwohnerwachstums unter den A-Städten auf einem der hinteren Plätze. Auch langfristig wird nur ein geringerer Bevölkerungszuwachs prognostiziert. Bedingt durch die Topografie Stuttgarts mit seiner Kessellage leidet die Stadt unter einer anhaltenden Flächenknappheit. Somit ist kaum Raum für große Neubauprojekte vorhanden und dementsprechend ist der Bevölkerungszuwachs begrenzt. Aus diesem Grunde ist der Stuttgarter Wohnungsmarkt generell sehr angespannt und weist eine Leerstandsquote deutlich unterhalb der 1%-Marke auf. Die Mieten in Stuttgart sind seit 2014 um mehr als 50 % gestiegen. Die durchschnittlichen Erstbezugsmieten liegen bei 18,00 €/m², die Mieten für Wiedervermietungen bei 15,40 €/m².

Mit rund 10 % Bevölkerungszuwachs in den letzten zehn Jahren ist Berlin eine der am stärksten wachsenden Großstädte Deutschlands. Gründe hierfür sind die ungebremste Attraktivität insbesondere für jüngere Menschen sowie der starke Zuzug von ukrainischen Flüchtlingen. Langfristig wird aber ein moderaterer Bevölkerungszuwachs von rund 5 % bis zum Jahr 2040 prognostiziert. Die durchschnittlichen Erstbezugsmieten stiegen auf 19,70 €/m², während die Mieten für Wiedervermietungen durchschnittlich 13,10 €/m² erreichten.

Der Einzelhandel kämpft weiterhin mit schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Auch wenn sich die Inflation normalisiert hat, sinkt seit Mitte des Jahres 2024 die Verbraucherstimmung. Die Konsumenten schätzen die gesamtwirtschaftliche Entwicklung zunehmend pessimistischer ein und reduzieren dementsprechend ihren Konsum. Als Folge sind vermehrt Insolvenzen zu verzeichnen und große Filialisten überdenken ihre Flächenanforderungen. Dagegen erweisen sich Fachmärkte des Lebensmitteleinzelhandels und der Nahversorgung als resilient. Die Spitzenmieten in 1a-Lagen in München liegen mit 295 €/m² nahezu auf dem Niveau des Vorjahres, allerdings rund 15 % unter dem Vor-Corona-Niveau. Auch in Stuttgart und Berlin

liegen die Einzelhandelsspitzenmieten mit 190 €/m² bzw. 255 €/m² auf dem Vorjahresniveau, aber ebenfalls rund 20 % bzw. 15 % unter dem Niveau der Vor-Corona-Jahre.

Der Wandel in den Anforderungen an moderne Arbeitsweisen und infolgedessen an Büro- und Flächenkonzepte bleibt das vorherrschende Thema bei Bürovermietungen. Gefragt sind vor allem zentral gelegene, moderne Flächen in nachhaltigen Gebäuden. Die Nachfrage nach diesen Flächen übersteigt bei weitem das Angebot. Dies hat für das Spitzensegment weiter steigende Büromieten zur Folge. Im Gegensatz dazu sind ältere und dezentral gelegene Flächen nur schwer vermietbar. Eine besondere Dynamik ist am Standort München erkennbar. Innerhalb eines Jahres hat sich die Spitzenmiete in München um 9 % auf 53,00 €/m² erhöht, während die Durchschnittsmiete innerhalb des gleichen Zeitraums nur um 5 % auf 24,90 €/m² angestiegen ist. Während die Leerstandsquote in der Innenstadt bei nur 2,7 % lag, stieg sie im Gesamtmarkt auf 6,7 %, der auch das Umland umfasst. Dabei erfüllen rund die Hälfte der Leerstandsflächen nicht die Anforderungen an zeitgemäße Büroflächen. In Stuttgart liegt die Spitzenmiete bei 35,00 €/m² und damit auf dem Niveau des Vorjahres. Die Durchschnittsmiete beläuft sich auf 20,70 €/m² und ist im 12-Monatsvergleich um 14,4 % angestiegen. Gleichzeitig ist der Leerstand um 0,3 % auf 5,4 % angewachsen. In Berlin hat sich die Spitzenmiete mit 45,00 €/m² nur geringfügig um 2 % gegenüber dem Vorjahreswert erhöht. Die Durchschnittsmiete stieg um 5 % an und liegt jetzt bei 29,30 €/m². Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Leerstandsquote um mehr als zwei Prozentpunkte auf 6,7 % erhöht.

Geschäftsverlauf

Im Sedlmayr Konzern konnten im Geschäftsjahr 2023/2024 344 Mietvertragsabschlüsse im Rahmen von Neu- und Anschlussvermietungen über 24.076 m² abgeschlossen werden. Dies entspricht einem jährlichen Mietvolumen von rd. 5,0 Mio. €. Insgesamt wurden 19.899 m² im Wohnungsbereich (82,7 %) und 2.833 m² im Bürobereich (11,8 %) vermietet. Die meisten Flächen wurden in den folgenden Objekten vermietet: Marsstraße 46-48 (1.109 m² Büro), Heideckstraße 37-43/Landshuter Allee 128 (865 m² Wohnen), Landshuter Allee 128a-132a (763 m² Wohnen), Dom-Pedro-Straße 46-52/Landshuter Allee 116 (629 m² Wohnen), Marsstraße 38-42/Denisstraße 1/1a (600 m² Büro) sowie Prinzregentenstraße 65-68 (583 m² Wohnen).

Zum 30.09.2024 standen 5.890 m² im Portfolio des Sedlmayr Konzerns leer (Vj. 5.017 m²). Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,0 % (Vj. 1,0 %). Von diesen Leerstandsflächen entfielen 3.529 m² auf den Standort München und 1.588 m² auf Stuttgart. Berlin und Leipzig weisen einen Leerstand von 382 m² bzw. 255 m² auf. Segmentiert nach Nutzungsarten standen 3.123 m² Wohnflächen, 1.770 m² Büroflächen und 859 m² Einzelhandelsflächen leer.

Im Geschäftsjahr 2023/2024 hat der Sedlmayr Konzern Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von 58,4 Mio. € getätigt. Diese Investitionen entfallen mit 43,6 Mio. € vor allem auf die Projektentwicklung Heidemannstraße sowie mit 5,2 Mio. € bzw. 3,6 Mio. € auf die Umbaumaßnahmen in der Marsstraße 38/Denisstraße 1/1a und in der Marsstraße 46-48. Zudem hat der Sedlmayr Konzern 10,7 Mio. € als Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen in das Immobilienportfolio investiert. Dies entspricht einem Aufwand von 21,27 €/m².

Hinsichtlich der Development-Projekte in München wurden die Umbaumaßnahmen in der Marsstraße 38/Denisstraße 1/1a sowie die Realisierung des ersten Bauabschnitts des „Heideparks“ weiter vorangetrieben. Die Umbaumaßnahmen der Marsstraße 38/Denisstraße 1/1a sollen im Sommer 2025 abgeschlossen werden. Die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts des „Heideparks“ ist für das zweite Quartal 2025 vorgesehen. Für die zwei weiteren Bauabschnitte des „Heideparks“ werden Möglichkeiten zur Optimierung der Planung und Senkung der Baukosten ausgelotet, um die Wirtschaftlichkeit der Bauabschnitte zu verbessern.

In den Berliner Projekten im Development hat der Sedlmayr Konzern im Verlaufe des Jahres 2024 die operative Steuerung der einzelnen Projekte übernommen und die Geschäftsführer der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH sind auch in die Geschäftsführung der betroffenen Projektgesellschaften eingetreten. Für die einzelnen Projekte wurden Business Pläne für das weitere Vorgehen erarbeitet. Wie bereits in den zwei vorangegangenen Geschäftsjahren wurde auch im Geschäftsjahr 2023/2024 eine externe Bewertung der Immobilien unserer Berliner Projektgesellschaften durchgeführt. Im Konzern ergab sich ein aggregierter Wertberichtigungsbedarf der Forderungen und Beteiligungsbuchwerte von -3.312 T€, in der Sedlmayr AG liegt dieser Wertberichtigungsbedarf bei -16.007 T€.

Der unterschiedliche Wertberichtigungsbedarf resultiert aus unterschiedlichen Betrachtungsweisen. Im Konzernabschluss erfolgt eine Betrachtung auf Ebene der einzelnen Gesellschaften. Bei Gesellschaften, bei denen die Immobilienwerte nicht den Buchwert der Forderung decken, erfolgt eine Wertberichtigung. Es kommt hier zu einer Saldierung von positiven und negativen Bewertungseinflüssen für die einzelnen Immobilien auf Ebene der einzelnen Gesellschaften. Im Abschluss der Sedlmayr AG wird hingegen die Forderung der Sedlmayr AG an die Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH im Ganzen bewertet. Da die Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH ihre Forderungen an die Berliner Gesellschaften gesamtheitlich betrachtet, kommt es hier zu einer Saldierung von positiven und negativen Bewertungseinflüssen für die einzelnen Immobilien über alle Gesellschaften hinweg. Diese unterschiedliche Saldierung der Einflüsse führt zu den abweichenden Wertberichtigungsbedarfen im Konzern und in der AG.

Die Brauerei wurde im Geschäftsjahr 2022/2023 erstmals vollkonsolidiert und ist damit dieses Jahr erstmalig für das gesamte Geschäftsjahr enthalten.

Gesamtaussage zum Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr 2023/2024 zeichnete sich durch schwierige gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen aus. Ein schwacher Konsum, eine geringe Investitionsbereitschaft der Unternehmen und ein kriselnder Export setzten den konjunkturellen Rahmen für den Rückgang des Bruttoinlandsprodukts. Auch der merkliche Rückgang der Inflationsraten und die damit verbundenen Leitzinssenkungen konnten den Immobilienmärkten nicht den erhofften Impuls geben. Als Folge war sowohl auf den Transaktions- wie auch auf den Vermietungsmärkten weiterhin viel Zurückhaltung zu beobachten. Ungeachtet dieser Faktoren blickt der Sedlmayr Konzern trotz einer nochmaligen Wertberichtigung für die Berliner Projektgesellschaften mit einem Ergebniseffekt von -3.312 T€ (Vj. -30.450 T€) auf einen positiven Geschäftsverlauf zurück: Das Unternehmen hat die Mieterlöse gegenüber dem Vorjahr steigern können und das Operative Ergebnis hat das Vorjahresniveau deutlich übertroffen.

Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens stellt sich trotz aller Widrigkeiten im Marktumfeld stabil dar, insbesondere vor dem Hintergrund der soliden Finanzierung des Konzerns. Zudem werden eine Fokussierung der strategischen Ausrichtung, eine Verbesserung der internen Prozesse sowie der Einsatz von digitalen Softwarelösungen die Profitabilität in den nächsten Jahren kontinuierlich steigern.

Vergleich Prognose mit tatsächlicher Entwicklung

Im Berichtsjahr verzeichnete der Sedlmayr Konzern weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen und insbesondere in der Wohnungsvermietung konnten die Mietpreise in Teilen gesteigert werden. Neben dieser positiven Entwicklung der Mieterlöse sorgten zudem im Vergleich zum Vorjahr geringere erforderliche Wertberichtigungen auf die Immobilien der Berliner Projektgesellschaften für eine Erhöhung des Operativen Ergebnisses. Zudem hat der Konzern im Geschäftsjahr 10.694 T€ und damit lediglich 21,27 €/m² für den Erhalt und die Modernisierung der Bestandsobjekte aufgewendet.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der bedeutsamsten Leistungsindikatoren im Geschäftsjahr 2023/2024 im Vergleich zu den abgegebenen Prognosen aus dem Geschäftsbericht 2022/2023.

Vergleich Prognoseaussagen für das Geschäftsjahr 2023/2024 mit tatsächlicher Geschäftsentwicklung 2023/2024

	IST 2022/2023	Prognose GB 2022/2023	IST 2023/2024
Umsatzerlöse	126,5 Mio. €	Leichter Anstieg	137,7 Mio. € (+8,9 %) Leichter Anstieg
Instandhaltungsaufwand	24,14 €/m²	Leichter Anstieg	21,27 €/m² (-11,9 %) Deutlicher Rückgang
Operatives Ergebnis (EBIT)	46,9 Mio. €	Deutlicher Anstieg	69,0 Mio. € (+47,1 %) Deutlicher Anstieg

Finanzielle Lage

Ertragslage

Ertragslage	2023/2024 in T€	2022/2023 in T€	Veränderung in T€	Veränderung in %
Umsatz aus Mieterlösen/Pachten	107.328	101.357	5.971	5,9
Sonstige Umsätze	23.739	22.719	1.020	4,5
Umsatz Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH	6.637	2.403	4.234	176,2
Bestandsveränderung	94	-150	244	-162,7
Sonstige Erträge	9.983	7.181	2.802	39,0
Gesamtleistung	**147.781**	**133.510**	**14.271**	**106,9**
Materialaufwand	-34.379	-33.329	-1.050	3,2
Personalaufwand	-12.207	-9.364	-2.843	30,4
Abschreibungen	-17.063	-16.795	-268	1,6
Sonstige Aufwendungen, Wertminderungen	-15.140	-27.128	11.988	-44,2
Operatives Ergebnis (EBIT)	**68.992**	**46.894**	**22.098**	**47,1**
Finanz- und Beteiligungsergebnis	-18.614	-23.382	4.768	-20,4
Ergebnis vor Steuern	50.378	23.512	26.866	114,3
Steuern vom Einkommen und Ertrag sowie sonstige Steuern	-13.219	-7.745	-5.474	70,7
Gewinnanteil anderer Gesellschafter	-2.590	-3.024	434	-14,4
Konzernjahresüberschuss der Anteilseigner des Mutterunternehmens	**34.569**	**12.743**	**21.826**	**171,3**

Aufgrund erfolgreicher Neuvermietungen und Mietpreisanpassungen hat der Sedlmayr Konzern die Mieterlöse im vergangenen Geschäftsjahr um 5,9 % auf 107.328 T€ steigern können. Ebenso haben sich die sonstigen Umsätze vor allem aufgrund gestiegener Betriebskostenumlagen erhöht. Da die Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH im letzten Geschäftsjahr erstmals für das gesamte Jahr konsolidiert wurde, sind die berücksichtigten Umsatzerlöse dieser Gesellschaft deutlich angewachsen. Die sonstigen betrieblichen Erträge sind vor allem aufgrund von Zuschreibungen auf die Beteiligungsbuchwerte der Berliner Projektgesellschaften und Erträgen aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen gegenüber diesen Gesellschaften (4.367 T€) angestiegen. Insgesamt konnte damit die Gesamtleistung auf 147.781 T€ verbessert werden (Vj. 133.510 T€).

Der Materialaufwand hat sich im Wesentlichen durch die ganzjährige Berücksichtigung der Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH und gestiegene Betriebskosten für das Immobilienportfolio erhöht, während die Instandhaltungsaufwendungen um 913 T€ gesunken sind. Die Zunahme des Personalaufwands resultiert sowohl aus Personaleinstellungen vor allem in der Sedlmayr AG als auch aus der ganzjährigen Berücksichtigung der Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH. Der deutliche Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist in erster Linie auf geringere Wertberichtigungen auf Forderungen für die Berliner Projektgesellschaften von 7.679 T€

(Vj. 22.320 T€) zurückzuführen. Unter Berücksichtigung der oben genannten Erträge aus Wertaufholungen bei den Beteiligungen und Forderungen beläuft sich der Ergebniseffekt für die nochmaligen Wertberichtigungen für die Berliner Projektgesellschaften insgesamt auf -3.312 T€. Damit hat der Sedlmayr Konzern ein Operatives Ergebnis (EBIT) in Höhe von 68.992 T€ erwirtschaftet (Vj. 46.894 T€).

Trotz eines Anstiegs der Zinsaufwendungen um 3.727 T€ konnte das Finanz- und Beteiligungsergebnis deutlich auf -18.614 T€ verbessert werden (Vj. -23.382 T€). Diese Verbesserung resultiert vor allem aus nicht erforderlichen Wertminderungen von Beteiligungsansätzen (Vj. 8.130 T€). Unter Berücksichtigung höherer Steuern und des Gewinnanteils anderer Gesellschafter konnte der Sedlmayr Konzern den Konzernjahresüberschuss der Anteilseigner deutlich auf 34.569 T€ steigern (Vj. 12.743 T€).

Vermögenslage

Vermögensstruktur	30.09.2024 in T€	30.09.2023 in T€	Veränderung in T€	Veränderung in %
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	1.021.336	980.023	41.313	4,2
Finanzanlagen	2.341	2.386	-45	-1,9
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	194.173	187.776	6.397	3,4
Aktiva	**1.217.850**	**1.170.185**	**47.665**	**4,1**

Die Konzernbilanzsumme hat sich um 47.665 T€ auf 1.217.850 T€ erhöht. Auf der Aktivseite zeigt sich diese Erhöhung in erster Linie in einem höheren Sachanlagevermögen. Der Anstieg von 41.616 T€ resultiert vor allem aus den Investitionen in das Immobilienportfolio inklusive aktivierter Zinsen von 57.596 T€, dem Abschreibungen in Höhe von 16.760 T€ entgegenstehen. Die weiteren Positionen des Anlagevermögens sind weitestgehend auf dem Niveau des Vorjahres. Das Umlaufvermögen ist um 6.179 T€ auf 193.510 T€ angewachsen. Die wesentlichen Veränderungen betreffen zum einen höhere sonstige Vermögensgegenstände und zum anderen einen stichtagsbedingten Rückgang der liquiden Mittel. Der Anstieg der sonstigen Vermögensgegenstände ist neben erhöhten Steuererstattungsansprüchen insbesondere bedingt durch eine Zunahme der Forderungen gegenüber den Berliner Projektgesellschaften sowie durch die Zuschreibung der Beteiligungsbuchwerte an diesen Projektgesellschaften, für die das Wahlrecht nach § 296 Abs. 1 Nr. 3 HGB in Anspruch genommen wurde und die daher unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen werden.

Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital aufgrund des erzielten Konzernbilanzgewinns um 12.069 T€ auf 260.872 T€ erhöht. Die Rückstellungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 4.498 T€ vermindert. Dies ist neben einer Abnahme der Pensionsrückstellungen um 1.651 T€ auf 24.669 T€

Kapitalstruktur	30.09.2024 in T€	30.09.2023 in T€	Veränderung in T€	Veränderung in %
Eigenkapital	260.872	248.803	12.069	4,9
Passiver Unterschiedsbetrag	2.654	3.463	-809	-23,4
Rückstellungen	35.184	39.682	-4.498	-11,3
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungen	882.540	843.548	38.992	4,6
Passive latente Steuern	36.600	34.689	1.911	5,5
Passiva	**1.217.850**	**1.170.185**	**47.665**	**4,1**

durch geringere Rückstellungen für Instandhaltungen und ausstehende Rechnungen begründet. Dem steht ein durch die positive Ergebnisentwicklung bedingter Anstieg der Steuerrückstellungen gegenüber. Die Zunahme der Verbindlichkeiten um 39.062 T€ ist maßgeblich auf die Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um 40.173 T€ auf 836.776 T€ zurückzuführen. Hintergrund hierfür sind die Entwicklungsmaßnahmen in der Heidemannstraße sowie in den Berliner Projektgesellschaften.

Finanzlage

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit liegt mit 59.080 T€ unter dem Vorjahreswert (Vj. 73.521 T€). Dabei wird der im Vergleich zum Vorjahr um 21.392 T€ höhere Jahresüberschuss vor allem durch einen negativen Effekt aus der Veränderung des Nettoumlaufvermögens von -8.062 T€ (Vj. 24.853 T€) gemindert. Daneben wirken sich vor allem die Veränderungen der Rückstellungen mit -7.065 T€ (Vj. 544 T€) aus.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit von -54.325 T€ (Vj. -47.144 T€) ist im Wesentlichen auf die Investitionen in das Sachanlagevermögen von -53.363 T€ zurückzuführen. Darüber hinaus führte der Ankauf der Minderheitenanteile an der Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH zu einem Mittelabfluss von 1.104 T€ (Änderung Konsolidierungskreis).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beträgt -9.668 T€ (Vj. -19.183 T€). Hier stehen den Einzahlungen aus der Finanzierungstätigkeit von 40.173 T€ (Vj. 22.920 T€) die Dividendenzahlungen von -23.914 T€ (Vj. -23.914 T€) und die gezahlten Zinsen von -25.927 T€ (Vj. -18.189 T€) gegenüber.

Zusammengefasst lag der Finanzmittelbestand im Konzern zum Geschäftsjahresende bei 10.394 T€ und somit 4.913 T€ unter dem Vorjahreswert.

Erläuterungen zur Sedlmayr Grund und Immobilien AG

Die Sedlmayr AG mit Sitz in München ist das Mutterunternehmen des Sedlmayr Konzerns. Sie gehört zusammen mit ihren Tochtergesellschaften zu den großen Immobiliengesellschaften in Deutschland. Die Sedlmayr AG übernimmt für ihre Tochtergesellschaften - mit Ausnahme des Teilkonzerns Dinkelacker AG - zentral die Aufgaben in den Fachbereichen der kaufmännischen und technischen Objektverwaltung, im Development sowie in den Bereichen Personal, ESG, IT, Nebenkosten, Rechnungswesen und Controlling. Die voranstehenden Erläuterungen zum Sedlmayr Konzern sind auch für die Sedlmayr AG zutreffend, sofern im Nachfolgenden keine abweichende Darstellung erfolgt. Der Jahresabschluss der Sedlmayr AG wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) unter Beachtung der ergänzenden Regelungen des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

Der wesentliche finanzielle Leistungsindikator für die Sedlmayr AG ist der Jahresüberschuss, welcher für das Ausschüttungspotenzial von wesentlicher finanzieller Bedeutung ist. Dieser wird maßgeblich durch die Beteiligungserträge beeinflusst.

Die Geschäftstätigkeit der Sedlmayr AG ist bestimmt von der Entwicklung, Vermietung und Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeobjekten. Sie ist wie der Sedlmayr Konzern in den beiden Geschäftsfeldern Immobilien und Development aktiv. Damit ist das Geschäftsmodell der Sedlmayr AG mit Ausnahme des Geschäftsfeldes Brauerei übereinstimmend zu dem des Sedlmayr Konzerns.

Rahmenbedingungen und Geschäftsverlauf

Die gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Rahmenbedingungen der Sedlmayr AG stimmen im Wesentlichen mit denen des Konzerns überein.

Zum 30.09.2024 waren in der Sedlmayr AG 92 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt (Köpfe nach HGB).

Das operative Vermietungs- und Bewirtschaftungsgeschäft der Sedlmayr AG verlief im Geschäftsjahr 2023/2024 weitestgehend planmäßig und erfolgreich. Im Unterschied hierzu hatten die Aktivitäten in der Projektentwicklung in den Tochtergesellschaften wie erwartet mit den schwierigen gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Rahmenbedingungen zu kämpfen. Insbesondere das Geschäft in der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH und deren Berliner Joint Venture-Tochtergesellschaften war weiterhin negativ von den erhöhten Baukosten und den aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus gesunkenen Erlösaussichten betroffen. In der Konsequenz musste die Sedlmayr AG nochmal eine Wertberichtigung auf die Forderungen gegenüber der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH in Höhe von 16.007 T€ (Vj. 40.842 T€) vornehmen.

Gesamtaussage zum Geschäftsjahr

Zusammengefasst hat der Geschäftsverlauf im Kerngeschäft, d.h. in der Vermietung und Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeobjekten, die Erwartungen des Vorstandes erfüllt. Grundlage hierfür war die solide wirtschaftliche Position der AG, die sich insbesondere in der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Geschäftsjahres widerspiegelt.

Ertragslage

Ertragslage	2023/2024 in T€	2022/2023 in T€	Veränderung in T€	Veränderung in %
Umsatz	24.517	22.106	2.411	10,9
Sonstige Erträge	1.529	3.297	-1.768	-53,6
Gesamtleistung	**26.046**	**25.403**	**643**	**2,5**
Aufwand für bezogene Leistungen	-7.725	-7.359	-366	5,0
Personalaufwand	-8.075	-6.182	-1.893	30,6
Abschreibungen	-2.605	-2.689	84	-3,1
Sonstige Aufwendungen, Wertminderungen	-20.000	-43.854	23.854	-54,4
Operatives Ergebnis (EBIT)	**-12.359**	**-34.681**	**22.322**	**-64,4**
Finanz- und Beteiligungsergebnis	69.034	48.169	20.865	43,3
Ergebnis vor Steuern	56.675	13.488	43.187	320,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag sowie sonstige Steuern	-8.572	-7.768	-804	10,4
Jahresüberschuss	**48.103**	**5.720**	**42.383**	**741,0**

Die Gesamtleistung stieg von 25.403 T€ im Vorjahr auf 26.046 T€ im Geschäftsjahr 2023/2024. Diese Erhöhung resultiert vor allem aus gestiegenen Mieterlösen, gegenläufig wirkten sich gesunkene sonstige Erträge aus. Hierbei konnten die Mieterlöse jeweils im wohnungswirtschaftlichen, gewerblichen und gastronomischen Bereich gesteigert werden. Der Rückgang der sonstigen Erträge ist vor allem bedingt durch geringere Auflösungen von Rückstellungen und geringere Erträge aus Versicherungserstattungen.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen sind im Wesentlichen aufgrund höherer Betriebs- und Instandhaltungskosten auf 7.725 T€ angestiegen (Vj. 7.359 T€). Dabei belaufen sich die Instandhaltungsaufwendungen auf 29,17 €/m². Des Weiteren führte die größere Mitarbeiteranzahl zu höheren Personalaufwendungen von 8.075 T€ (Vj. 6.182 T€). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen zwar mit 20.000 T€ unter dem Vorjahreswert von 43.854 T€, sind aber auch dieses Geschäftsjahr von Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von insgesamt 16.028 T€ (Vj. 40.856 T€) geprägt.

Das Finanz- und Beteiligungsergebnis ist im Wesentlichen aufgrund höherer Beteiligungserträge um 20.865 T€ auf 69.034 T€ angewachsen. In den Beteiligungserträgen von 71.646 T€ (Vj. 50.102 T€) sind Gewinne in Höhe von 13.988 T€ enthalten, die frühere Perioden betreffen.

Trotz leicht gestiegener Ertragsteuern von 8.565 T€ (Vj. 7.761 T€) hat die Sedlmayr AG einen Jahresüberschuss von 48.103 T€ erwirtschaftet, der um 42.383 T€ höher als im Vorjahr ausfällt.

Vermögenslage

Vermögensstruktur	30.09.2024 in T€	30.09.2023 in T€	Veränderung in T€	Veränderung in %
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	70.862	72.886	-1.024	-1,4
Finanzanlagen	314.534	314.534	–	–
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	408.671	300.580	108.091	36,0
Aktiva	**794.067**	**688.000**	**106.067**	**15,4**

Die Bilanz der Sedlmayr AG zeigt eine Zunahme der Bilanzsumme um 106.067 T€ auf 794.067 T€. Während das Anlagevermögen weitestgehend auf Vorjahresniveau liegt, hat sich das Umlaufvermögen um 107.889 T€ erhöht. Diese Steigerung ist im Wesentlichen auf die gestiegenen Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen, insbesondere gegenüber den beiden Projektentwicklungsgesellschaften, zurückzuführen. Der Forderungsanstieg gegenüber der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH um 53.672 T€ auf 169.272 T€ ist vor allem auf eine Darlehensübernahme durch die Sedlmayr AG von der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH in Höhe von 50.000 T€ zurückzuführen. Dieses Darlehen wurde in einem zweiten Schritt von der Sedlmayr AG an die Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH weitergereicht. Der Forderungsanstieg gegenüber der Heide Grund GmbH & Co. KG um 35.786 T€ auf 86.802 T€ ist der Finanzierung der laufenden Bautätigkeit für die Heidemannstraße geschuldet. Schließlich sind die flüssigen Mittel stichtagsbedingt um 5.509 T€ auf 6.386 T€ zurückgegangen.

Auf der Passivseite liegen die Veränderungen zum einen in der Zunahme des Eigenkapitals um 26.809 T€, resultierend aus dem erwirtschafteten Jahresüberschuss, und zum anderen in höheren Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 91.268 T€. Diese Erhöhung ist Folge der gestiegenen Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und diente damit vor allem der Finanzierung der Projektentwicklungsgesellschaften. Gegenläufig wirkte sich der Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber anderen verbundenen Unternehmen von 8.149 T€ aus.

Kapitalstruktur	30.09.2024 in T€	30.09.2023 in T€	Veränderung in T€	Veränderung in %
Eigenkapital	203.523	176.714	26.809	15,2
Sonderposten mit Rücklageanteil	39.144	39.625	-481	-1,2
Rückstellungen	19.816	19.779	37	0,2
Verbindlichkeiten	523.655	444.350	79.305	17,8
Passive latente Steuern	7.929	7.532	397	5,3
Passiva	**794.067**	**688.000**	**106.067**	**15,4**

Finanzlage

Die Sedlmayr AG hat im Geschäftsjahr 2023/2024 einen Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 43.849 T€ erwirtschaftet (Vj. 42.244 T€). Dieser wird vor allem durch den Jahresüberschuss in Höhe von 48.103 T€ geprägt. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit liegt mit 6.151 T€ auf einem vergleichbaren Niveau wie im Vorjahr (Vj. 5.211 T€). Der positive Cashflow beinhaltet in erster Linie die erhaltenen Dividendenzahlungen der Dinkelacker AG in Höhe von 6.732 T€ (Vj. 6.732 T€). Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beträgt -55.509 T€ (Vj. -41.947 T€). Hier stehen den Einzahlungen aus der Finanzierungstätigkeit von 86.844 T€ (Vj. 27.132 T€) die Dividendenzahlung von -21.294 T€ (Vj. -21.294 T€), die gezahlten Zinsen von -13.055 T€ (Vj. -7.862 T€) und vor allem die Auszahlungen für die Konzernfinanzierung von -108.004 (Vj. -39.922 T€) gegenüber.

Risiken und Chancen

Die Geschäftsentwicklung der Sedlmayr AG hängt maßgeblich von den Risiken und Chancen des Sedlmayr Konzerns ab. Diese sind im Abschnitt Risiken und Chancen des zusammengefassten Lageberichts dargestellt. Die Sedlmayr AG partizipiert grundsätzlich an den Risiken ihrer Tochterunternehmen und Beteiligungen entsprechend der jeweiligen Beteiligungsquote. Gleichzeitig hat das Beteiligungsergebnis einen signifikanten Einfluss auf das Ergebnis der Sedlmayr AG.

Prognose

Die Sedlmayr AG erwartet für das Geschäftsjahr 2024/2025 basierend auf der Unternehmensplanung einen leicht niedrigeren Jahresüberschuss als im Geschäftsjahr 2023/2024. Diese Reduktion ist trotz einer höheren Gesamtleistung im Wesentlichen auf höhere Instandhaltungsaufwendungen, höhere Personalaufwendungen sowie auf Kosten für die Transformation der Sedlmayr AG zurückzuführen.

5. Risiken und Chancen

Risikomanagement

Der Sedlmayr Konzern verfügt über ein Risikomanagementsystem, das wesentliche Entwicklungen in den Geschäftsfeldern frühzeitig erkennt und folglich die Einleitung adäquater Steuerungsmaßnahmen ermöglicht. In diesem Zusammenhang verarbeitet das Risikomanagementsystem Planungs- und Buchhaltungsinformationen (GuV- und bilanzwirksame Zahlen), die aus dem ERP-System bezogen und für die Kennzahlenberechnungen genutzt werden. Sollten bedeutsame Risiken unvermittelt auftreten, werden diese ad hoc an den Vorstand und den Aufsichtsrat berichtet.

Die ermittelten Risiken werden wiederkehrend auf Aktualität überprüft und neu bewertet. Das Risikomanagementsystem wird laufend einer umfassenden Analyse unterzogen und systematisch verbessert. In das Risikomanagementsystem werden an ausgewählten Stellen auch Szenarioanalysen integriert, um die Abhängigkeit und die auftretende Veränderung von relevanten Faktoren besser einschätzen zu können. Weiterhin unterliegt das Risikomanagementsystem der regelmäßigen Aktualisierung und Weiterentwicklung sowie der Anpassung an die strategische Ausrichtung. Vor diesem Hintergrund wird auch die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems regelmäßig analysiert. Die Verantwortlichkeit für das Risikomanagementsystem obliegt dem Vorstand der Sedlmayr AG.

Schema für die Risikoberichterstattung

In einer einheitlichen Systematik eines Risikokataloges werden die Risiken nach unterschiedlichen Kategorien klassifiziert und durch Risikoverantwortliche im Rahmen einer zentralen Erfassung identifiziert und bewertet. Der Risikokatalog umfasst sowohl strategische als auch operative Risiken. Zur Konkretisierung und Priorisierung werden die einzelnen Risiken hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Unternehmenserfolg und ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet. Als wesentliche Bezugsgröße für die Bewertung der potenziellen Auswirkungen dient insbesondere der Effekt auf die Liquidität und die Gewinn-und-Verlust-Rechnung.

Vermietungs- und Bewirtschaftungsrisiken

Ein erheblicher Leerstand sowie der Ausfall oder die Reduzierung von Mieteinnahmen können zu erheblichen Einnahmeverlusten führen und zusätzliche Kosten verursachen, die möglicherweise nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Ein Anstieg des Leerstands kann sich aufgrund einer künftig geringeren Nachfrage nach Wohnraum ergeben, wenn beispielsweise in einzelnen Regionen die Anzahl der Haushalte aufgrund demografischer Entwicklungen oder infolge des Stellenabbaus eines großen Arbeitgebers in der jeweiligen Region zurückgeht.

Da 88,1% der Portfolio-Nettomieten mittels bebauter Grundstücke an den vier wachstumsstarken Portfoliostandorten erwirtschaftet werden, kann insgesamt eine positive Prognose für das Vermietungsumfeld abgegeben werden. Diese Einschätzung wird durch einen Vermietungsgrad von 99,0 % auf Portfolioebene gestützt. Dementsprechend ist der Leerstand hauptsächlich auf Sanierungs- und Modernisierungsaktivitäten sowie geplante Abrisse zurückzuführen. Das Vermietungsrisiko beurteilen wir als insgesamt gering.

Aufgrund der Qualität, der Konstruktion und des Alters der bewirtschafteten Gebäude können technische Risiken auftreten, die insbesondere bei bestimmten Baualtersgruppen verstärkt in Erscheinung treten. Dies kann zu einem erhöhten Instandhaltungsaufwand führen, der die weitere Nutzbarkeit der Gebäude gewährleisten soll. Der Konzern unterzieht jährlich wiederkehrend alle Objekte einer technischen Untersuchung, um daraus rechtzeitig die zukünftig erforderlichen Maßnahmen abzuleiten und einzuplanen. Die Instandhaltungsquote in Relation zu den Mieteinnahmen betrug im vergangenen Geschäftsjahr 10,0 %. Abgeleitet aus diesem Wert wird insgesamt ein nur geringes Bewirtschaftungsrisiko unterstellt.

Zur Minimierung der technischen Bewirtschaftungsrisiken setzt der Konzern weiterhin auf die Bündelung und Standardisierung von Leistungen durch Rahmenverträge, Prozessoptimierung sowie ein integriertes Dienstleistungsmanagement. Für diesen Zweck wird im Risikomanagement eine Berechnung der Aufwandskonzentrationen auf einzelne Wirtschaftseinheiten, das Gesamtportfolio und spezifische Dienstleister vorgenommen. Dieser Ansatz dient der Identifikation von Klum-

penrisiken und deren Reduktion durch die Steuerung der Auftragsvolumina einzelner Dienstleister. Hierdurch wird die Umsetzbarkeit der jeweiligen Instandhaltungsmaßnahmen sichergestellt.

Zinsrisiken

Die unternehmerischen Aktivitäten des Sedlmayr Konzerns sind naturgemäß finanziellen Risiken aus der Änderung von Zinssätzen ausgesetzt. Zum Stichtag beträgt der Anteil der Finanzierungen mit einer fixen Verzinsung 52,3 % des Gesamtkreditvolumens.

Ein Zinsänderungsrisiko besteht vor diesem Hintergrund im Hinblick auf Zinsanpassungen für variable Finanzierungen, auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Darlehen und hinsichtlich neuer Darlehen für Projektentwicklungen. Steigende Zinsen würden die zukünftigen Ergebnisse und Cashflows des Sedlmayr Konzerns negativ beeinflussen, so dass die grundsätzliche Ausprägung des Zinsänderungsrisikos momentan als mittel angesehen wird. Eine mögliche Änderung der Zinssätze wird in diversen Sensitivitätsanalysen als Teil des Risikomanagementprozesses überprüft. Eine Erhöhung der kurzfristigen Zinssätze um 100 Basispunkte hätte im Sedlmayr Konzern einen Anstieg der Zinsaufwendungen von 13 % zur Folge, während eine Erhöhung um 200 Basispunkte in einem Anstieg von 27 % resultieren würde.

Projektentwicklungsrisiken

Das Geschäftsfeld Projektentwicklung betrifft im Wesentlichen Projekte in der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH, deren Berliner Tochtergesellschaften sowie in der Heide Grund GmbH & Co. KG. In München werden durch die Gesellschaft Heide Grund GmbH & Co. KG auf dem Areal an der Heidemannstraße in erster Linie Mietwohnungen entwickelt. In Berlin werden vor allem Projektentwicklungen im wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Bereich realisiert.

Für die Tochtergesellschaften der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH besteht nach den bereits erfolgten Wertberichtigungen noch ein mittleres Risiko der Werthaltigkeit des Immobilienvermögens und der damit verbundenen Notwendigkeit weiterer Wertberichtigungen. Im Konzernabschluss belaufen sich die Forderungen und Beteiligungsbuchwerte nach Wertberichtigung auf 145.408 T€.

Bezüglich der Heidemannstraße bestehen potenzielle Projektentwicklungsrisiken aus der Projektplanung und Bauabwicklung in erster Linie im ersten Bauabschnitt. Diese Kosten-, Erlös-, Termin- und Qualitätsrisiken sind aufgrund der kurz bevorstehenden Fertigstellung des Bauabschnitts nur noch in geringem Umfang vorhanden. Da für die zwei weiteren Bauabschnitte weiterhin ein Planungs- und Baustopp besteht, sind die Projektentwicklungsrisiken auch für diese Bauabschnitte aktuell als gering einzuschätzen.

IT-Risiken

Zur Vermeidung möglicher Risiken im IT-Bereich wird seit Oktober 2005 eine externe EDV-Anbindung mit einer branchenspezifischen ERP-Softwarelösung eines namhaften Herstellers verwendet. Durch die von diesem Dienstleister zur Anwendung kommenden standardisierten Verfahren mit klaren Zuordnungen und Verhaltensregeln ist das Risiko einer Beeinträchtigung bei der Datenbereitstellung und -verarbeitung grundsätzlich eher begrenzt. Der Dienstleister hat zudem entsprechende Zertifizierungen nach den aktuellen technischen und organisatorischen Normen nachgewiesen.

Die interne IT-Infrastruktur unterziehen wir fortlaufend einer Überprüfung hinsichtlich eventueller Sicherheitsrisiken und planen die Weiterentwicklung dementsprechend.

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

Allerdings gehen wir davon aus, dass der Sedlmayr Konzern im Grundsatz ein potenzielles Ziel von Cyberattacken darstellt. Die kontinuierliche Verbesserung der IT-Sicherheit hat daher eine hohe Priorität.

Dennoch erachten wir das Risiko insgesamt als mittel.

Personalrisiken

Der Sedlmayr Konzern ist für die Realisierung seiner Zielsetzungen im strategischen und operativen Bereich auf qualifiziertes und motiviertes Fach- und Führungspersonal angewiesen. Das mögliche Risiko, nicht ausreichend geeignetes Personal

im Bedarfsfall einstellen zu können, bewerten wir vor dem Hintergrund eines spürbar zunehmenden Wettbewerbs um qualifizierte Mitarbeiter als mittel.

Steuerliche Risiken

Für steuerliche Risiken hat der Sedlmayr Konzern Rückstellungen in ausreichender Höhe gebildet. Das verbleibende Risiko wird damit als gering bewertet.

Zusammenfassung

Für das Geschäftsjahr 2023/2024 sind – über die zuvor aufgeführten Einzelrisiken – aktuell keine Risiken bekannt, die sich in ihrer Ausprägung bestandsgefährdend auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns oder der Sedlmayr AG auswirken könnten.

Chancenbericht

Ungeachtet der bestehenden Risiken begünstigt der fortwährende Zuzug vor allem in die Ballungsräume wie München und Berlin Mietpreissteigerungen. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass aufgrund der hohen Baukosten in Verbindung mit dem weiterhin erhöhten Zinsniveau im Vergleich zu den Jahren vor 2021 deutlich weniger Wohnungen gebaut werden. Die daraus resultierende Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage wird sich daher mit entsprechenden Auswirkungen auf die Wohnungsmietpreise weiter verstärken.

Wir gehen jedoch davon aus, dass aufgrund der zunehmenden Tendenz zu politischen Eingriffen in den Mietmarkt die wirtschaftlichen Potenziale dieser grundlegenden Chancen künftig nur noch eingeschränkt genutzt werden können.

Zusätzliche Chancen für ein organisches Wachstum ergeben sich darüber hinaus durch gezielte Modernisierungen sowie Umnutzungen und Ausbauten im Bestand. Durch das hohe Maß an lokaler Marktkenntnis sehen wir uns zudem gut aufgestellt, um von der aktuellen Marktkonstellation zu profitieren und weiterhin zu wachsen.

6. Prognosebericht

Unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2024/2025 basiert auf der aktuellen Unternehmensplanung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung sowie mögliche Chancen und Risiken aus der Entwicklung des Marktumfeldes berücksichtigt. Wir gehen von steigenden Mietpreisen an den Portfoliostandorten insbesondere im Wohnungsbereich aus. Die Einflüsse der Projektentwicklungen auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Sedlmayr Konzerns haben wir eingehend analysiert und aus heutiger Sicht angemessen berücksichtigt. Insbesondere erwarten wir, dass sich die Baukosten wieder stabiler entwickeln werden. Die Lage am Investmentmarkt bleibt vermutlich trotz stabiler Zinsprognosen weiterhin von Unsicherheit geprägt. Wir gehen aber davon aus, dass die Marktkorrektur weitestgehend abgeschlossen ist. Daraus ergeben sich folgende Entwicklungen für die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren im Konzern:

- Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2024/2025 im Sedlmayr Konzern im Vergleich zum Geschäftsjahr 2023/2024 leicht steigende Umsatzerlöse. Diese Steigerung resultiert unter anderem aus einer Zunahme der Mieterlöse, in Teilen getrieben durch die Mieterlöse für den fertiggestellten ersten Bauabschnitt des „Heideparks".

- Zur Sicherstellung der nachhaltigen Ertragskraft unserer Immobilien erwarten wir im Geschäftsjahr 2024/2025 wieder deutlich höhere Aufwendungen pro m² für den Erhalt und die Modernisierung der Bestandsobjekte.

- Das Operative Ergebnis (EBIT) wird basierend auf der Unternehmensplanung leicht niedriger prognostiziert als im Geschäftsjahr 2023/2024. Diese Reduktion ist trotz der höheren Umsatzerlöse vor allem auf höhere Instandhaltungsaufwendungen, höhere Personalaufwendungen sowie auf Kosten für die Transformation des Sedlmayr Konzerns zurückzuführen.

Die in der Planung vorgesehenen Investitionen werden sowohl durch die Liquidität aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit als auch durch die Aufnahme von Fremdmitteln bedient. Darüber hinaus verfügt der Sedlmayr Konzern über ausreichende Liquiditäts- und Finanzierungsreserven.

7. Weitere rechtliche Angaben

Angaben gemäß § 289a HGB bzw. § 315a HGB

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

Das Grundkapital der Sedlmayr Grund und Immobilien Aktiengesellschaft in Höhe von 19.092 T€ setzt sich zusammen aus 734.273 auf den Inhaber lautenden Stückaktien und 20 auf den Namen der Aktionäre lautenden Stückaktien.

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

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

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

Der Vorstand hat derzeit keine Befugnis zur Ausgabe von Aktien.

Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG

Der Vorstand der Sedlmayr Grund und Immobilien AG hat für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2023 bis 30. September 2024 einen Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG aufgestellt. Der Bericht enthält folgende Schlusserklärung:
„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 2023/2024 sind keine berichtspflichtigen Maßnahmen getroffen oder unterlassen worden."

Konzernbilanz

Konzernbilanz zum 30. September 2024

Aktiva		Anhang	in T€	Vorjahr in T€
A.	Anlagevermögen			
	I. Immaterielle Vermögensgegenstände	(1)		
	Sonstige Rechte		15	18
	Firmenwerte		2.306	2.606
			2.321	2.624
	II. Sachanlagen	(1)		
	1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		823.830	828.961
	2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		1.925	1.575
	3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		193.260	146.863
			1.019.015	977.399
	III. Finanzanlagen			
	1. Anteile an verbundenen Unternehmen		26	26
	2. Beteiligungen		33	33
	3. Anteile an assoziierten Unternehmen	(2)	2.216	2.196
	4. Wertpapiere des Anlagevermögens		11	11
	5. Sonstige Ausleihungen		55	120
			2.341	2.386
	Summe Anlagevermögen		1.023.677	982.409
B.	Umlaufvermögen			
	I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	(3)		
	1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und unfertige Bauten		10.903	10.903
	2. Andere Vorräte		645	486
			11.548	11.389
	II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(4)		
	1. Forderungen aus Vermietung		881	1.299
	2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		1.307	1.040
	3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		78	75
	4. Sonstige Vermögensgegenstände – davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 8 T€ (Vj. 8 T€)		169.302	158.221
			171.568	160.635
	III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		10.394	15.307
	Summe Umlaufvermögen		193.510	187.331
C.	Rechnungsabgrenzungsposten	(10)	663	445
Summe			**1.217.850**	**1.170.185**

Passiva		Anhang	in T€	Vorjahr in T€
A.	Eigenkapital			
	I. Gezeichnetes Kapital	(5)	19.092	19.092
	II. Kapitalrücklage		60.925	60.925
	III. Gewinnrücklagen			
	1. Gesetzliche Rücklage		343	343
	2. Andere Gewinnrücklagen		130.649	108.241
			130.992	108.584
	IV. Konzernbilanzgewinn – davon Konzerngewinnvortrag 7.279 T€ (Vj. 1.870 T€)		19.440	28.573
	V. Anteile anderer Gesellschafter		30.423	31.629
	Summe Eigenkapital		260.872	248.803
B.	Passiver Unterschiedsbetrag		2.654	3.463
C.	Rückstellungen			
	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(6)	24.669	26.320
	2. Steuerrückstellungen	(7)	5.091	2.928
	3. Sonstige Rückstellungen	(8)	5.424	10.434
	Summe Rückstellungen		35.184	39.682
D.	Verbindlichkeiten	(9)		
	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		612.039	563.770
	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		224.737	232.833
	3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		814	879
	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.996	4.197
	5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		61	40
	7. Sonstige Verbindlichkeiten – davon aus Steuern 985 T€ (Vj. 829 T€) – davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 20 T€ (Vj. 20 T€)		37.331	40.197
	Summe Verbindlichkeiten		880.978	841.916
E.	Rechnungsabgrenzungsposten	(10)	1.562	1.632
F.	Passive latente Steuern	(11)	36.600	34.689
Summe			**1.217.850**	**1.170.185**

Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung

für die Zeit vom 1. Oktober 2023 bis 30. September 2024

		Anhang	in T€	Vorjahr in T€
1.	Umsatzerlöse	(12)	137.704	126.479
2.	Bestandsveränderungen		94	-150
3.	Sonstige betriebliche Erträge	(13)	9.983	7.181
	Gesamtleistung		**147.781**	**133.510**
4.	Materialaufwand	(14)		
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		2.064	848
	b) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		32.315	32.481
			34.379	33.329
5.	Personalaufwand	(15)		
	a) Löhne und Gehälter		10.229	6.736
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		1.978	2.628
	– davon für Altersversorgung 413 T€ (Vj. 1.638 T€)		12.207	9.364
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(16)	17.063	16.795
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	(17)	15.140	27.128
	Operatives Ergebnis (EBIT)		**68.992**	**46.894**
8.	Erträge aus assoziierten Unternehmen	(18)	415	483
9.	Erträge aus Beteiligungen - davon aus verbundenen Unternehmen 6 T€ (Vj. 6 T€)	(18)	6	6
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	(18)	3.586	3.153
11.	Abschreibungen auf Finanzanlagen		–	8.130
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(18)	22.621	18.894
	Finanz- und Beteiligungsergebnis		-18.614	-23.382
13.	**Ergebnis vor Steuern**		**50.378**	**23.512**
14.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(19)	13.035	7.682
15.	**Ergebnis nach Steuern**		**37.343**	**15.830**
16.	Sonstige Steuern		184	63
17.	**Konzernjahresüberschuss**		**37.159**	**15.767**
18.	davon anderen Gesellschaften zustehender Gewinn		-2.590	-3.024
19.	**Konzernjahresüberschuss der Anteilseigner des Mutterunternehmens**		**34.569**	**12.743**
20.	Konzerngewinnvortrag		7.279	1.870
21.	Einstellung in Gewinnrücklagen (Vorjahr Entnahme)		-22.408	13.960
22.	**Konzernbilanzgewinn**		**19.440**	**28.573**

Konzernkapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Oktober 2023 bis 30. September 2024

	2023/2024 in T€	Vorjahr in T€
Jahresüberschuss	37.159	15.767
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	17.063	16.705
Zinsaufwendungen/Zinserträge	19.035	15.741
Ertragsteueraufwand/-ertrag	13.035	7.682
Ertragsteuerzahlungen	-11.175	-9.578
Veränderung der Rückstellungen	-7.065	544
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	-10	-1.869
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-5.559	30.089
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.503	-5.236
Sonstige zahlungsmittelunwirksame Vorgänge	-900	3.676
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**59.080**	**73.521**
Auszahlungen für Investitionen in		
- immaterielle Vermögensgegenstände	-	-
- Sachanlagevermögen	-53.363	-50.162
- Finanzanlagevermögen	–	-7
Einzahlungen aus Abgängen von		
- Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	–	–
- Gegenständen des Sachanlagevermögens	29	3.003
- Finanzanlagevermögen	65	22
Änderung Konsolidierungskreis	-1.104	–
Erhaltene Zinsen	48	–
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-54.325**	**-47.144**
Auszahlung Dividende	-23.914	-23.914
Veränderung aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	103.500	82.000
Veränderung aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-63.327	-59.080
Gezahlte Zinsen	-25.927	-18.189
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**-9.668**	**-19.183**
Veränderung der Zahlungsmittel	**-4.913**	**7.194**
Finanzmittelbestand zum 1. Oktober*	15.307	8.113
Finanzmittelbestand 30. September*	**10.394**	**15.307**

* Nahezu ausschließlich Bankguthaben.

Konzerneigenkapitalspiegel

	Gezeichnetes Kapital in T€	Kapitalrücklage in T€	Gewinnrücklagen in T€
1. Oktober 2022	**19.092**	**60.925**	**122.544**
Konzernergebnis	–	–	2.040
Dividende	–	–	-
Veränderung Buchungskreis	–	–	-
Einstellung	–	–	-16.000
30. September 2023	**19.092**	**60.925**	**108.584**
1. Oktober 2023	**19.092**	**60.925**	**108.584**
Konzernergebnis	–	–	-971
Dividende	–	–	-
Veränderung Buchungskreis	–	–	-
Einstellung	–	–	23.379
30. September 2024	**19.092**	**60.925**	**130.992**

Konzernbilanzgewinn in T€	Eigenkapital des Mutterunternehmens in T€	Anteile anderer Gesellschafter in T€	Konzerneigenkapital in T€
34.425	**236.986**	**18.871**	**255.857**
10.703	12.743	3.024	15.767
-21.295	-21.295	-2.619	-23.914
-11.260	-11.260	12.353	1.093
16.000	–	–	–
28.573	**217.174**	**31.629**	**248.803**
28.573	**217.174**	**31.629**	**248.803**
35.540	34.569	2.590	37.159
-21.294	-21.294	-2.620	-23.914
–	–	-1.176	-1.176
-23.379	–	–	–
19.440	**230.449**	**30.423**	**260.872**

Konzernanlagenspiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.10.2023 in T€	Zugänge in T€	Abgänge in T€	Umbuchungen in T€	30.09.2024 in T€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Sonstige Rechte	175	–	–	–	175
2. Firmenwert	3.007	–	–	–	3.007
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	3.182	–	–	–	3.182
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	1.185.966	8.009	–	2.924	1.196.899
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.507	799	152	251	9.405
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	146.863	49.587	15	-3.175	193.260
Summe Sachanlagen	1.341.336	58.395	167	–	1.399.564
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	26	–	–	–	26
2. Beteiligungen	33	–	–	–	33
3. Anteile an assoziierten Unternehmen	2.246	415	395	–	2.266
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	11	–	–	–	11
5. Sonstige Ausleihungen	123	–	65	–	58
Summe Finanzanlagen	2.439	415	460	–	2.394
Summe	**1.346.957**	**58.810**	**627**	–	**1.405.140**

Abschreibungen				Buchwerte	
01.10.2023 in T€	Zugänge in T€	Abgänge in T€	30.09.2024 in T€	30.09.2024 in T€	30.09.2023 in T€
157	3	–	160	15	18
401	300	–	701	2.306	2.606
558	303	–	861	2.321	2.624
357.005	16.064	–	373.069	823.830	828.961
6.932	696	148	7.480	1.925	1.575
–	–	–	–	193.260	146.863
363.937	16.760	148	380.549	1.019.015	977.399
–	–	–	–	26	26
–	–	–	–	33	33
50	–	–	50	2.216	2.196
–	–	–	–	11	11
3	–	–	3	55	120
53	–	–	53	2.341	2.386
364.548	**17.063**	**148**	**381.463**	**1.023.677**	**982.409**

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2023/2024

A. Allgemeine Erläuterungen

Der Konzernabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien AG (nachfolgend: Sedlmayr Konzern) für das Geschäftsjahr 2023/2024 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und den ergänzenden Bestimmungen des Aktiengesetzes aufgestellt worden. Die Vorschriften des DRS wurden angewandt. Die Gewinn-und-Verlust-Rechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Die Sedlmayr Grund und Immobilien AG mit Sitz in München (nachfolgend: Sedlmayr AG) ist im Handelsregister B des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 244120 eingetragen.

B. Konsolidierungskreis

Neben der Sedlmayr AG sind die folgenden Unternehmen im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss zum 30. September 2024 einbezogen:

	Anteil am Kapital in %
SGI Grundbesitz GmbH & Co. Immobilien-Verwaltungs oHG, München	100,0
"Schwabinger Bräu" Grundbesitz GmbH, München	100,0
"Franziskus" Grundstücks GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal	100,0
"Franziskus"-Verwaltungs GmbH, Pullach i. Isartal	100,0
Sedlmayr Erbbaugrundstücks GmbH & Co. KG, München	100,0
Haus am Karlstor Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. KG, München	100,0
Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH, München	100,0
Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH, München	100,0
Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München[1)]	100,0
Zweite Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München[1)]	100,0
Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden[1)]	100,0
Beteiligungsgesellschaft Heide Grund mbH, München[1)]	100,0
Heide Grund GmbH & Co. KG, München[2)]	94,9
Dinkelacker AG, Stuttgart, und deren vollkonsolidierte Tochtergesellschaften:	70,1
Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart[3)]	99,3
Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs GmbH & Co. KG, Stuttgart[3)]	100,0
KÖ 30 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart[3)]	100,0
KÖ 30 Verwaltungs GmbH, Stuttgart[3)]	100,0
KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart[3)]	100,0
KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart[3)]	100,0

[1)] Über die Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH.

[2)] Über die Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH und die Beteiligungsgesellschaft Heide Grund mbH.

[3)] Gehalten über die Dinkelkacker AG.

Die Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH, München, hat im Berichtsjahr sämtliche zuvor noch im Fremdbesitz gehaltenen Minderheitenanteile (24,0 %) an der im Vorjahr erstmalig im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogenen Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden, erworben. Hieraus resultierte ein passiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 72 T€. Dieser beruht auf einem günstigen Gelegenheitskauf und wird gemäß DRS 23.144 als passiver Unterschiedsbetrag mit Eigenkapital qualifiziert und entsprechend der gewichteten durchschnittlichen Restnutzungsdauer der erworbenen abnutzbaren Vermögensgegenstände über eine Laufzeit von fünf Jahren vereinnahmt.

Die folgenden Tochterunternehmen wurden nicht in den Konzernabschluss einbezogen:

	Anteil am Kapital in %
SGI Grundbesitz GmbH, München[1]	100
Verwaltungsgesellschaft Heide Grund mbH, München[2]	100
Hermannstraße 227 Grundbesitz GmbH, Berlin[3]	75,0
Rungestr. 28 Grundbesitz GmbH, Berlin[3]	25,0
Carmer 16 GmbH & Co. KG, Berlin[3]	75,0
SPG Wohnprojekt Berlin GmbH, Berlin[3]	75,0
Flohrstraße 19-21 GmbH & Co. KG, Berlin[3]	75,0
SPG Jungfernsee GmbH, Berlin[3]	75,0
Grafrath brixx Beteiligungs GmbH & Co. KG, München[3]	70,0

[1] Ergebnisabführungsvertrag.

[2] Über Beteiligungsgesellschaft Heide Grund mbH.

[3] Über die Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH bzw. deren Beteiligungen

Bei der SGI Grundbesitz GmbH und der Verwaltungsgesellschaft Heide Grund mbH handelt es sich um Gesellschaften mit einem Geschäftsvolumen, dessen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung ist.

Auf eine Konsolidierung der übrigen, über die Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH, München, unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Gesellschaftsanteile bzw. des dahinterstehenden Grundstücksvermögens wurde gemäß § 96 Abs. 1 Nr. 3 HGB aufgrund von Weiterveräußerungsabsichten im Rahmen der Projektentwicklung verzichtet.

Die folgenden Gesellschaften, bei denen der Sedlmayr Konzern einen maßgeblichen, aber keinen beherrschenden Einfluss auf die Geschäfts- und Finanzpolitik ausübt, wurden als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bewertet.

	Anteil am Kapital in %
Wilhelmsbau AG, Stuttgart[1]	32,9
SPG & Co. Berlin Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin[2]	75,0

[1] Über Dinkelacker AG.

[2] Über Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH.

C. Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

Die nach der Equity-Methode bewerteten Anteile an assoziierten Unternehmen werden mit dem anteiligen neu bewerteten Eigenkapital zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung des assoziierten Unternehmens in den Konzernabschluss angesetzt. Ein Unterschiedsbetrag zu den Anschaffungskosten der Beteiligung wird entsprechend der Buchwert- bzw. Erwerbsmethode behandelt.

D. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten erfasst und werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer von drei bis zehn Jahren linear abgeschrieben.

Ein bei der Erstkonsolidierung entstehender positiver Unterschiedsbetrag zwischen dem Wertansatz der dem Mutterunternehmen gehörenden Anteile und dem auf diese Anteile entfallenden Betrag des neu bewerteten Eigenkapitals wird als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen. Der entgeltlich erworbene Geschäfts- oder Firmenwert wird grundsätzlich planmäßig über die erwartete Nutzungsdauer von zehn Jahren abgeschrieben. Diese basiert auf dem erwarteten Nutzen der erworbenen Geschäfte.

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert und – soweit deren Nutzung zeitlich begrenzt ist – planmäßig über deren voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Gebäude werden überwiegend linear und über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 30 bzw. 66,67 Jahren planmäßig abgeschrieben. Zinsen für Fremdkapital werden in die Herstellungskosten einbezogen, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen.

Geringwertige Wirtschaftsgüter unter 250,00 € werden sofort als Aufwand erfasst. Geringwertige Wirtschaftsgüter zwischen 250,00 € und 800,00 € werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen sowie Ausleihungen und Wertpapiere des Anlagevermögens sind mit den Anschaffungskosten oder mit niedrigeren beizulegenden Werten im Finanzanlagevermögen bilanziert. Die Anteile an assoziierten Unternehmen werden nach der Equity-Methode bewertet. Auf Ausleihungen werden Pauschalwertberichtigungen in Höhe möglicher Ausfallrisiken vorgenommen.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen, die aufgrund von Weiterveräußerungsabsichten gemäß § 296 Abs. 1 Nr. 3 HGB nicht konsolidiert werden, werden mit den Anschaffungskosten oder mit niedrigeren beizulegenden Werten im Umlaufvermögen ausgewiesen.

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

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

Die flüssigen Mittel entsprechen den Nominalwerten.

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

Der negative Unterschiedsbetrag, der bei der Erstkonsolidierung eines Tochterunternehmens entstanden ist, wird nach dem Eigenkapital ausgewiesen. Dieser wird entsprechend der gewichteten durchschnittlichen Restnutzungsdauer der erworbenen abnutzbaren Vermögensgegenstände über eine Laufzeit von fünf Jahren vereinnahmt. Im Berichtsjahr resultierten hieraus Erträge in Höhe von 880 T€, die unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen sind.

Pensionsrückstellungen sind auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen ermittelt. Die Pensionsrückstellungen der Sedlmayr AG werden auf Basis der Projected-Unit-Credit-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 1,87 % (Vj. 1,81 %), eines Anwartschaftstrends von 3,5 % p.a. (Vj. 3,5 % p.a.), eines Rententrends von 2,2 % p.a. (Vj. 2,5 % p.a.) und der „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck ermittelt. Abweichend von diesen Annahmen werden die Pensionsrückstellungen bei der Dinkelacker AG auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 1,34 % (Vj. 1,18 %), eines Anwartschaftstrends von 3,5 % p.a. (Vj. 3,5 % p.a.) und einer erwarteten Rentensteigerung mit 2,2 % p.a. (Vj. 2,5 % p.a.) berechnet. In der Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung wird der in der Veränderung der Pensionsrückstellung enthaltene Zinsanteil unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen.

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

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

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

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

E. Angaben zur Konzernbilanz

(1) Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Konzernanlagenspiegel zu entnehmen.

(2) Anteile an assoziierten Unternehmen

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

(3) Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken handelt es sich um ein unbebautes Grundstück in Karlsfeld und ein bebautes Grundstück in Potsdam. Die anderen Vorräte betreffen die Bestände an Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen, fertigen und unfertigen Erzeugnissen sowie Waren des Tochterunternehmens Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH.

(4) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind im Wesentlichen Forderungen gegen nicht konsolidierte Tochterunternehmen und assoziierte Unternehmen in Höhe von 143.417 T€ sowie kurzfristige Ausleihungen in Höhe von 11.680 T€, Anteile an verbundenen Unternehmen, die aufgrund von Weiterveräußerungsabsichten nicht konsolidiert werden, in Höhe von 5.999 T€ und Steuererstattungsansprüche in Höhe von 5.890 T€ enthalten.

(5) Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital beträgt zum 30. September 2024 19.092 T€ (Vj. 19.092 T€) und ist wie folgt eingeteilt:

Aktienart	Anzahl Stückaktien
Namensaktien mit einem rechnerischen Nennwert von 26,00 € je Aktie	20
Inhaberaktien mit einem rechnerischen Nennwert von 26,00 € je Aktie	734.273
Gesamt	**734.293**

Jede Stückaktie gewährt eine Stimme.

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist dem Konzerneigenkapitalspiegel zu entnehmen. Vom Eigenkapital stehen 184.040 T€ (Vj. 157.074 T€) als ausschüttbarer Betrag den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zur Verfügung. Ein Betrag in Höhe von 391 T€ (Vj. 548 T€) unterliegt einer gesetzlichen Ausschüttungssperre.

(6) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sind auf der Grundlage von versicherungsmathematischen Gutachten errechnet worden. Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt 139 T€ (Vj. 232 T€).

(7) Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen betreffen Rückstellungen für Körperschaftsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer.

(8) Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen enthalten Rückstellungen für laufende Personalverpflichtungen, ausstehende Rechnungen sowie Rückstellungen für Instandhaltungen von Wirtschafts- und Wohngebäuden, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden.

(9) Verbindlichkeiten

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

		davon mit einer Restlaufzeit		
	Gesamtbetrag in T€	**bis 1 Jahr in T€**	**1 bis 5 Jahre in T€**	**über 5 Jahre in T€**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten - davon durch Grundpfandrechte gesichert: 582.039 T€ (Vj. 533.770 T€)	612.039 (563.770)	322.156 (342.463)	150.030 (121.675)	139.853 (99.632)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern - davon durch Grundpfandrechte gesichert: 224.737 T€ (Vj. 232.833 T€)	224.737 (232.833)	9.389 (9.344)	37.657 (37.438)	177.691 (186.051)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	814 (879)	814 (879)	– (–)	– (–)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.996 (4.197)	4.917 (2.857)	834 (1.021)	245 (319)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	61 (40)	61 (40)	– (-)	– (-)
Sonstige Verbindlichkeiten	37.331 (40.197)	37.331 (40.197)	– (-)	– (-)
Summe (Vj.)	**880.978 (841.916)**	**374.668 (395.780)**	**188.521 (160.134)**	**317.789 (286.002)**

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind ein Darlehen des Gesellschafters Sedlmayr Treuhand GmbH in Höhe von 30.219 T€ (Vj. 33.349 T€) sowie Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von 985 T€ (Vj. 829 T€) enthalten.

(10) Rechnungsabgrenzung

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

(11) Aktive und Passive latente Steuern

Bei der Berechnung der latenten Steuern wurde bei der Sedlmayr AG grundsätzlich ein Steuersatz von 32,98 %, bei Tochterunternehmen, die von Gewerbesteuer befreit sind, ein Steuersatz von 17,15 % sowie beim Teilkonzern Dinkelacker ein Steuersatz von 30,53 % bzw. 15,83 % zugrunde gelegt.

	Aktive latente Steuern in T€		Passive latente Steuern in T€	
	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2024	30.09.2023
Immaterielle Vermögensgegenstände	11	11	3.116	3.188
Sachanlagevermögen	134	33	37.353	37.199
Nach der Equity-Methode bewertete Anteile an assoziierten Unternehmen	–	–	15	15
Pensionsrückstellungen	2.256	2.609	–	–
Sonstige Rückstellungen	29	430	–	–
Sonstige Verbindlichkeiten	708	708	–	–
Steuerliche Verlustvorträge	746	1.922	–	–
Zwischensumme	3.884	5.713	40.484	40.402
Aufrechnung	-3.844	-5.713	-3.844	-5.713
Summe	**–**	**–**	**36.600**	**34.689**

F. Angaben zur Konzern-Gewinn- und-Verlust-Rechnung

(12) Umsatzerlöse

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

	2023/2024 in T€	2022/2023 in T€
Umsatzerlöse aus Mieten/Pachten		
Mieten aus Wohnungen	43.366	40.664
Mieten aus Gewerbeobjekten	41.379	39.725
Mieten aus Gastronomie	10.795	9.999
Sonstige Vermietungen/ Verpachtungen	11.788	10.969
Zwischensumme	107.328	101.357
Umsatzerlöse Brauerei	6.637	2.403
Sonstige Umsatzerlöse	23.739	22.719
Gesamt	**137.704**	**126.479**

Von den Umsatzerlösen entfallen 24.537 T€ (Vj. 23.526 T€) auf die Dinkelacker Gruppe. In den sonstigen Umsatzerlösen sind im Wesentlichen Betriebskostenumlagen enthalten.

(13) Sonstige betriebliche Erträge

	2023/2024 in T€	2022/2023 in T€
Erträge aus der Zuschreibung von Anteilen an verbundenen Unternehmen, für die eine Weiterveräußerungsabsicht besteht	3.035	–
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten	3.026	2.696
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und aus dem Eingang ausgebuchter Forderungen	1.604	769
Erträge aus der Auflösung des passivischen Unterschiedsbetrages	880	–
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	839	1.256
Buchgewinne aus Sachanlagenabgängen	11	1.869
Übrige	588	591
Gesamt	**9.983**	**7.181**

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 3.309 T€ (Vj. 5.335 T€) periodenfremd.

(14) Materialaufwand

	2023/2024 in T€	2022/2023 in T€
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	2.064	848
Betriebskosten	17.337	16.380
Instandhaltungsaufwendungen	10.694	11.607
Grundsteuer	2.616	2.628
Erbbauzinsen	740	788
Miet- und Pachtaufwendungen	538	401
Übrige	390	677
Aufwendungen für bezogene Leistungen	32.315	32.481
Gesamt	**34.379**	**33.329**

Die Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe resultieren aus der Geschäftstätigkeit des Tochterunternehmens Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH.

(15) Personalaufwand

	2023/2024 in T€	2022/2023 in T€
Löhne und Gehälter	10.229	6.736
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	1.565	990
Aufwendungen für Altersversorgung	413	1.638
Gesamt	**12.207**	**9.364**

Im Jahresdurchschnitt waren im Sedlmayr Konzern 140 Mitarbeiter (ausschließlich Angestellte) beschäftigt. Darin sind 33 Geringverdiener enthalten. Von der Gesamtmitarbeiterzahl des Berichtsjahres entfallen 38 Mitarbeiter auf die Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH und 12 auf die Dinkelacker AG.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsleitung bezifferten sich auf 1.356 T€. An frühere Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene wurden 870 T€ (Vj. 965 T€) bezahlt. Die Rückstellungen für diese Pensionsverpflichtungen belaufen sich auf 8.795 T€ (Vj. 8.956 T€).

(16) Abschreibungen

Die Abschreibungen betreffen planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen. Wir verweisen auf den Konzernanlagenspiegel.

(17) Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2023/2024 in T€	2022/2023 in T€
Wertberichtigungen auf Forderungen	8.296	22.443
Verwaltungsaufwendungen	5.078	3.367
Betriebsaufwendungen	684	227
Vertriebsaufwendungen	167	68
Übrige	915	1.023
Gesamt	**15.140**	**27.128**

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen in außergewöhnlicher Größenordnung und von außergewöhnlicher Bedeutung in Höhe von 7.679 T€ enthalten. Diese betreffen Wertberichtigungen auf Forderungen gegen nicht konsolidierte verbundene Unternehmen sowie gegen assoziierte Unternehmen.

Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten unter anderem Beratungs- und Prüfungskosten, EDV-Kosten und Fuhrparkkosten. Die für Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers im Geschäftsjahr 2023/2024 angefallenen Honorare bei der Sedlmayr AG betragen inkl. Auslagen 183 T€. Das Honorar der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bezog sich vor allem auf die Prüfung des Konzernabschlusses und des Jahresabschlusses sowie des zusammengefassten Konzernlageberichts. Steuerberatungsleistungen bzw. sonstige Leistungen für den Konzern wurden seitens des Abschlussprüfers nicht erbracht.

Im Posten „Übrige" sind insbesondere Aufwendungen für Versicherungen, Gebühren, Beiträge und Spenden enthalten. Die Vergütungen an den Aufsichtsrat betragen für das Geschäftsjahr 2023/2024 188 T€.

(18) Finanz- und Beteiligungsergebnis

Im Einzelnen setzt sich das Finanz- und Beteiligungsergebnis wie folgt zusammen.

	2023/2024 in T€	2022/2023 in T€
Erträge aus assoziierten Unternehmen	415	483
Erträge aus Beteiligungen	6	6
Beteiligungsergebnis	421	489
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.586	3.153
Abschreibungen auf Finanzanlagen	–	-8.130
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-22.621	-18.894
Finanzergebnis	-19.035	-23.871
Finanz- und Beteiligungsergebnis	**-18.614**	**-23.382**

Der in der Veränderung der Pensionsrückstellungen enthaltene Zinsanteil beträgt 402 T€ (Vj. 424 T€).

(19) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag ist im Berichtsjahr ein Aufwand in Höhe von 170 T€ (Vj. Ertrag 499 T€) aus Vorjahren enthalten. Der Aufwand aus latenter Steuer beträgt im Berichtsjahr 1.910 T€ (Vj. Ertrag 2.559 T€).

G. Sonstige Angaben

(20) Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

	30.09.2024 in T€	30.09.2023 in T€
Leasingverpflichtungen	321	217
Bestellobligo	1.027	520

Unter den Leasingverpflichtungen sind die aus bestehenden Mobilienleasingverträgen resultierenden jährlichen Leasingraten ohne Abzinsung erfasst. Diese Verträge haben eine maximale Laufzeit bis zum Jahr 2027.

Die Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH hat sich gegenüber der SPG & Co. Projektentwicklungsgesellschaft mbH, der Hermannstraße 227 Grundbesitz GmbH und der Rungestr. 28 Grundbesitz GmbH dazu verpflichtet, unter bestimmten Voraussetzungen die Finanzierung der Projekte dieser Gesellschaften zu stellen und hierzu den Gesellschaften die erforderlichen Geldmittel zum Zweck der Begleichung von Verbindlichkeiten im Rahmen der Projektentwicklung zur Verfügung zu stellen oder Verbindlichkeiten der Gesellschaften im Rahmen der Projektentwicklung für Rechnung der Gesellschaften direkt zu begleichen. Alle daraus bis zum Stichtag entstandenen Verpflichtungen wurden passiviert.

H. Angaben zu den Organen

Aufsichtsrat

- Dr. Daniela Meier-Meitinger, München
  Vorsitzende
  Geschäftsführerin der HF Sedlmayr Grundstücksverwaltung-Beteiligungs GmbH

- Bernhard Soltmann, München
  Stellvertretender Vorsitzender

- Michaela Gegerle, Hagenheim
  Kaufmännische Angestellte (Sedlmayr AG)

- Anton Merk, München
  Beirat der HF Sedlmayr Grundstücks-verwaltungs-GmbH & Co. KG

- Maximilian Soltmann, München
  Beirat der HF Sedlmayr Grundstücks-verwaltungs-GmbH & Co. KG

- Karola Teuber-Derya, Germering
  Kaufmännische Angestellte (Sedlmayr AG)

Vorstand

- Dr. Hermann Brandstetter, Pullach i. Isartal
  Vorsitzender
  Strategie, Organisation, Personal und Geschäftsfeld Projektentwicklung

  Vorsitzender des Aufsichtsrats der Dinkelacker AG, Stuttgart

- Enno Braune, Gauting (seit 1. März 2024)
  Finanzvorstand

- Martin Schumacher, Taufkirchen
  Geschäftsfeld Immobilien

- Alexander Adam, München
  ESG, IT, Bewertung und Risikomanagement

I. Inanspruchnahme von §§ 264 Abs. 3, 264b HGB

Für die SGI Grundbesitz GmbH & Co. Immobilien-Verwaltungs oHG, München, die "Franziskus" Grundstücks GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal, die Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München, die Zweite Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München, die Sedlmayr Erbbaugrundstücks GmbH & Co. KG, München, die Haus am Karlstor Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. KG, München, und die Heide Grund GmbH & Co. KG, München, wird von der Befreiung des § 264b HGB Gebrauch gemacht. Die Jahresabschlüsse dieser Personengesellschaften werden im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der Sedlmayr AG einbezogen. Dieser wird beim Unternehmensregister eingereicht.

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

J. Gewinnverwendungsvorschlag

Wir schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2023/2024 in Höhe von 24.762.730,08 € eine Dividende von 29,00 € je dividendenberechtigter Stückaktie auszuschütten – insgesamt 21.294.497,00 € – und den Restbetrag in Höhe von 3.468.233,08 € auf neue Rechnung vorzutragen. Im Rahmen der Änderungen des Abschlusses wurde der Betrag der Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen im Mutterunternehmen um 3.000 T€ reduziert (von 27.000 T€ auf 24.000 T€). Damit entsteht auch ein um 3.000 T€ höherer Bilanzgewinn.

K. Nachtragsbericht

Nach Schluss des Geschäftsjahres 2023/2024 haben sich keine Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

München, 12. Mai 2025
Sedlmayr Grund und Immobilien AG

Dr. Hermann Brandstetter

Enno Braune

Martin Schumacher

Alexander Adam

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

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

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 30. September 2024, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2023 bis zum 30. September 2024 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns (im Folgenden „Konzernlagebericht") der Sedlmayr Grund und Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2023 bis zum 30. September 2024 geprüft.

Die im Abschnitt „Sonstige Informationen" unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich 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 2024 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2023 bis zum 30. September 2024 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. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen" genannten Bestandteile des Konzernlageberichts.

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

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts:

- die im Konzernlagebericht enthaltenen lageberichtsfremden und als ungeprüft gekennzeichneten Angaben.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem den uns voraussichtlich nach dem Datum dieses Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellten Geschäftsbericht. Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Konzernabschluss, die inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben sowie unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben 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 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.

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

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

- beurteilen wir 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.

- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten inner-

halb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.

- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Hinweis zur Nachtragsprüfung

Diesen Bestätigungsvermerk erteilen wir zu dem geänderten Konzernabschluss aufgrund unserer pflichtgemäßen, am 7. Februar 2025 abgeschlossenen Prüfung und unserer am 13. Mai 2025 abgeschlossenen Nachtragsprüfung, die sich auf die Änderung der Gewinnverwendung bezog. Auf die Darstellung der Änderungen durch die gesetzlichen Vertreter im geänderten Anhang, Abschnitt „J. Gewinnverwendungsvorschlag“ wird verwiesen.

München, den 7. Februar 2025 / begrenzt auf die im Hinweis zur Nachtragsprüfung genannten Änderungen: 13. Mai 2025

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Christian Duschl, Wirtschaftsprüfer

Birgit Patzak, Wirtschaftsprüferin

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat der Sedlmayr Grund und Immobilien AG hat sich während des Geschäftsjahres 2023/2024 regelmäßig über die Geschäftsentwicklung und die Lage der Gesellschaft informieren lassen. Dabei hat der Aufsichtsrat in enger Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Der Vorstand berichtete durch vierteljährliche schriftliche Berichte über den Geschäftsgang und etwaige Planabweichungen sowie über Fragen der Risikolage und des Risikomanagements zeitnah und umfassend. Über Maßnahmen von wesentlicher oder grundsätzlicher Bedeutung haben Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam beraten. Außerhalb der Aufsichtsratssitzungen stand die Aufsichtsratsvorsitzende regelmäßig in Kontakt mit dem Vorstand und dessen Vorsitzendem und hat sich über die aktuelle Geschäftslage und die wesentlichen Geschäftsvorfälle informieren lassen.

Tätigkeitsschwerpunkte

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

In der Sitzung vom 8. Dezember 2023 wurde der Geschäftsverlauf des Geschäftsjahres 2022/2023 anhand der noch vorläufigen Gewinn-und-Verlust-Rechnung des Konzerns erläutert. Zudem wurden die strategische Ausrichtung sowie die Finanz- und Ergebnisplanung des Konzerns für das Geschäftsjahr 2023/2024 vorgestellt und verabschiedet. Schließlich wurde Herr Enno Braune mit Wirkung zum 1. März 2024 zum Vorstand der Sedlmayr Grund und Immobilien AG bestellt.

In der Sitzung am 26. Januar 2024 wurde über die Geschäftsordnung für den Vorstand der Sedlmayr Grund und Immobilien AG beraten sowie über den Fortgang der laufenden Projektentwicklungen in München und Berlin berichtet. Darüber hinaus wurden die aktuellen Vermietungsaktivitäten in Bestandsobjekten besprochen.

In der Bilanzsitzung am 15. März 2024 billigte der Aufsichtsrat nach umfassender Erörterung und Prüfung den Jahresabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien AG zum 30. September 2023 und stellte ihn fest. Der Konzernabschluss zum 30. September 2023 wurde gleichfalls einstimmig gebilligt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands wurde einstimmig zugestimmt.

Des Weiteren stellte der Vorstand den Quartalsbericht Q I 2023/2024 vor und berichtete über den Geschäftsverlauf des ersten Quartals sowie über den Forecast für das gesamte Geschäftsjahr. In diesem Rahmen wurden auch die aktuellen Entwicklungen in den Geschäftsfeldern Immobilien und Development vorgestellt.

In der Aufsichtsratssitzung am 16. Mai 2024 erfolgte die Berichterstattung des Vorstands zum zweiten Quartal mit der Darstellung des Geschäftsverlaufs des ersten Halbjahres sowie des Forecasts für das gesamte Geschäftsjahr. Daneben wurde anhand der Ergebnisse der durchgeführten Machbarkeitsstudie ausführlich über eine mögliche Projektentwicklung für das Objekt Königstraße 30–32, Stuttgart der Dinkelacker AG beraten. Des Weiteren berichtete der Vorstand zu den Projektentwicklungen in München und Berlin.

Die Aufsichtsratssitzung am 31. Juli 2024 diente in erster Linie dem Austausch von Aufsichtsrat und Vorstand zum Selbstverständnis und der strategischen Positionierung des Sedlmayr Konzerns.

In der Sitzung am 13. September 2024 wurde dem Aufsichtsrat der Quartalsbericht Q III mit der Darstellung des Geschäftsverlaufs der ersten drei Quartale sowie des Forecasts für das gesamte Geschäftsjahr vorgestellt. Zusätzlich wurde über die zukünftige IT-Landschaft des Konzerns sowie über das erforderliche Vorgehen für die CSRD-Berichterstattung beraten.

Jahres- und Konzernabschluss 2023/2024

Der zum 30. September 2024 für das Geschäftsjahr 2023/2024 aufgestellte Jahresabschluss für die Einzelgesellschaft und der Konzernabschluss einschließlich des zusammengefassten Lageberichts wurden von dem durch die Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer, der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, geprüft und

jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Hiernach hat sich der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats zum Zwecke der Änderung der im Jahresabschluss ausgewiesenen Einstellung in andere Gewinnrücklagen entschieden, den Jahresabschluss zu ändern und anstelle eines Betrages in Höhe von 27 Mio. € einen Betrag in Höhe von 24 Mio. € in die Gewinnrücklagen einzustellen. Daraus resultiert im Ergebnis ein Bilanzgewinn in Höhe von 24.762.730,08 €. Der im ursprünglichen Jahresabschluss ausgewiesene Bilanzgewinn erhöht sich damit im geänderten Jahresabschluss um 3 Mio. €. Konsequenterweise musste der Konzernabschluss an diese Änderung angepasst werden. Der Abschlussprüfer hat diese Änderungen einer Nachtragsprüfung unterzogen und die geänderten Abschlüsse ebenfalls mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen.

Es ergaben sich seitens des Aufsichtsrats gegen die geänderten Abschlüsse keine Beanstandungen. Der geänderte Jahresabschluss und der geänderte Konzernabschluss wurden nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Der Abschlussprüfer hat die Prüfung und die Nachtragsprüfung unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen.

Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben den Jahresabschluss und den Konzernabschluss (jeweils in der ursprünglichen und geänderten Fassung) einschließlich des zusammengefassten Lageberichts sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers rechtzeitig erhalten. Der Aufsichtsrat hat sich eingehend mit diesen Jahresabschlussunterlagen sowie mit dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns in der ursprünglichen und der geänderten Fassung befasst. Zur Erläuterung der Prüfungen und der Prüfungsergebnisse sowie der vorgelegten Prüfungsberichte stand der Abschlussprüfer während der Bilanz-Aufsichtsratssitzung am 7. Februar 2025 und am 13. Mai 2025 zur Verfügung. Er hat über die Prüfungsschwerpunkte und die wesentlichen Ergebnisse der Abschlussprüfung und der Nachtragsprüfung berichtet und die Fragen des Aufsichtsrats ausführlich beantwortet. Der Aufsichtsrat hat davon zustimmend Kenntnis genommen. Nach dem abschließenden Ergebnis der vom Aufsichtsrat vorgenommenen Prüfung des geänderten Jahresabschlusses für die Gesellschaft und des geänderten Konzernabschlusses einschließlich des zusammengefassten Lageberichtes ergaben sich keine Einwendungen. Der Aufsichtsrat stimmt der Einstellung in die Gewinnrücklagen in Höhe von 24.000.000,00 € zu. Dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes in Höhe von 24.762.730,08 € zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 21.294.497,00 € (29,00 € je dividendenberechtigter Stückaktie) und zum Vortrag des Restbetrages in Höhe von 3.468.233,08 € auf neue Rechnung schließt sich der Aufsichtsrat an.

Der Aufsichtsrat billigt den geänderten Jahresabschluss und den geänderten Konzernabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien AG zum 30. September 2024 einschließlich des zusammengefassten Lageberichts. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Abhängigkeitsbericht

Der vom Vorstand gemäß § 312 AktG für das Geschäftsjahr 2023/2024 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,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war,
3. bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen.“

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.

Geschäftsführung und Mitarbeiter

Für die im Geschäftsjahr 2023/2024 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens Dank und Anerkennung aus.

München, 13. Mai 2025

Der Aufsichtsrat

Dr. Daniela Meier-Meitinger
Vorsitzende

Bildnachweise:
Seite 4: © Ines Rast Photography; Seite 12: © Toni Heigl;
Seite 16–17: © Hofbrauhaus Berchtesgaden;
Seite 21 unten: © Kuffler;
Seite 13–15, 18, 20, 21 (rechts oben), 30, 32–33: © Leonie Lorenz

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

SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN AG
MÜNCHEN

Marsstraße 46-48, 80335 München

FON **+49 89 5122-0**

FAX **+49 89 5122-2520**

MAIL **investor.relations@sedlmayr-ag.de**

WEB **www.sedlmayr-ag.de**

Sedlmayr

GRUND UND IMMOBILIEN