
Geschäfts- bericht 2024/2025



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

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	50
6. Prognosebericht	Seite	53
7. Weitere rechtliche Angaben	Seite	54

KONZERNABSCHLUSS

Konzernbilanz	Seite	56
Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung	Seite	58
Konzernkapitalflussrechnung	Seite	59
Konzernerneigenkapitalspiegel	Seite	60
Konzernanlagenspiegel	Seite	62
Konzernanhang	Seite	64

WEITERE INFORMATIONEN

Bestätigungsvermerk	Seite	74
Bericht des Aufsichtsrats	Seite	78

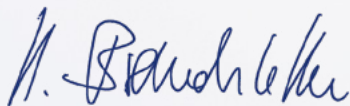
Sedlmayr gestaltet Wandel – mit Konsequenz und Weitblick

Der Fortschritt prägt unser Tun – heute mehr als je zuvor. Die Digitalisierung ist in vollem Gange und als Münchner Traditionsunternehmen gehen wir diesen Weg bewusst und mit klar definierter Strategie.

Wir halten unseren Kurs in Richtung Zukunft, indem wir bestehende Lösungen kritisch hinterfragen und an die veränderten Anforderungen anpassen sowie neue IT-Systeme einführen. Mit der Implementierung nutzerfreundlicher Anwendungen, von internen Tools bis zu Apps für unsere Mieterinnen und Mieter, schaffen wir einen klaren Mehrwert und ermöglichen ein modernes, effizientes und transparentes Miteinander.

Unabhängig davon halten wir an Bewährtem fest: unserem hohen Qualitätsanspruch sowie unserem Streben nach gesundem Wachstum. Dabei gestalten wir den Wandel aktiv im Einklang mit unseren Traditionen und Werten, um Chancen in der Zukunft gezielt zu nutzen und langfristig Sicherheit und Perspektiven für unsere Unternehmensgruppe, unsere Kunden und Partner sowie unser Team zu schaffen.

Ihr
Dr. Hermann Brandstetter



Vorsitzender





„Tradition bewahren und Wandel ermöglichen – auf dieser Basis halten wir Kurs in Richtung Zukunft.“

Digitalisierung verstehen wir dabei nicht als Selbstzweck, sondern als Impuls, der unser Handeln stärkt und unseren Anspruch weiterträgt.“

Dr. Hermann Brandstetter
Vorsitzender der Sedlmayr Grund und Immobilien AG

Alle Wohnungen bezogen! Vollvermietung von „Heide 1“



Seit dem Vermietungsstart im Herbst 2024 hat unser Projekt Heidepark Ende 2025 einen wichtigen Meilenstein erreicht: die vollständige Vermietung aller 253 Wohnungen, die wir auf dem südlichen Baufeld „Heide 1“ Anfang April 2025 termingerecht fertiggestellt haben.

Als integraler Bestandteil des neu entstehenden Stadtteils Neufreimann, angrenzend an das ehemalige Gelände der Bayernkaserne, steht der Heidepark für unser verantwortungsvolles Verständnis von Stadtentwicklung: ressourcenschonend geplant, energieeffizient realisiert und mit einem klaren Fokus auf generationsübergreifende Wohnqualität sowie langfristige Werthaltigkeit. Hochwertige Baustoffe, ein zeitgemäßes Energiekonzept,

hoher Komfort und grüne Begegnungsorte schaffen Lebensqualität, die über das einzelne Gebäude hinaus Wirkung entfaltet.

Auch ökonomisch setzt dieses Projekt ein starkes Signal: Es zeigt, dass auch in einem angespannten Mietmarkt wie München hochwertiger Wohn- und Lebensraum nicht über Gebühr teuer sein muss. So liegen die Mieten in „Heide 1“ mit dem klaren Fokus auf langfristige Mieterbeziehungen bei 22,50 Euro pro Quadratmeter. Wir sind stolz, damit einen wertvollen Beitrag zu einem ausgewogenen Mietwohnungsmarkt und bezahlbarem Wohnen auf hohem Qualitätsniveau im Stadtgebiet München leisten zu können.



„Heide 1“ Eckdaten und Meilensteine



253 WOHNUNGEN

(DAVON 93

BARRIEREFREI)

7-GESCHOSSIGER

WOHNBLOCK

MIT INNENHOF

2 BIS 4 ZIMMER

LOGGIA, BALKON

ODER TERRASSE

EG MIT

GEWERBE- UND

BÜROFLÄCHEN

DACHGARTEN

MIT WEITBLICK

21.794 M²

GESAMT-

MIETFLÄCHE

2023



Januar 2023
Fertigstellung Kellerdecke



August 2023
Abbau des letzten Krans



Oktober 2023
Beginn Fassadenarbeiten



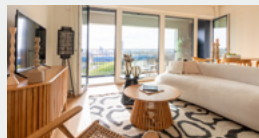
2024



Juni 2024
Start Straßenbau



Juli 2024
Beginn Dachbegrünung



November 2024
Start Vermietung/Vermarktung



2025



April 2025
Nutzungsaufnahme



4. Quartal 2025
Vollvermietung









Vorplanung abgeschlossen! Neues Wohnen in „Downtown Oberschleißheim“

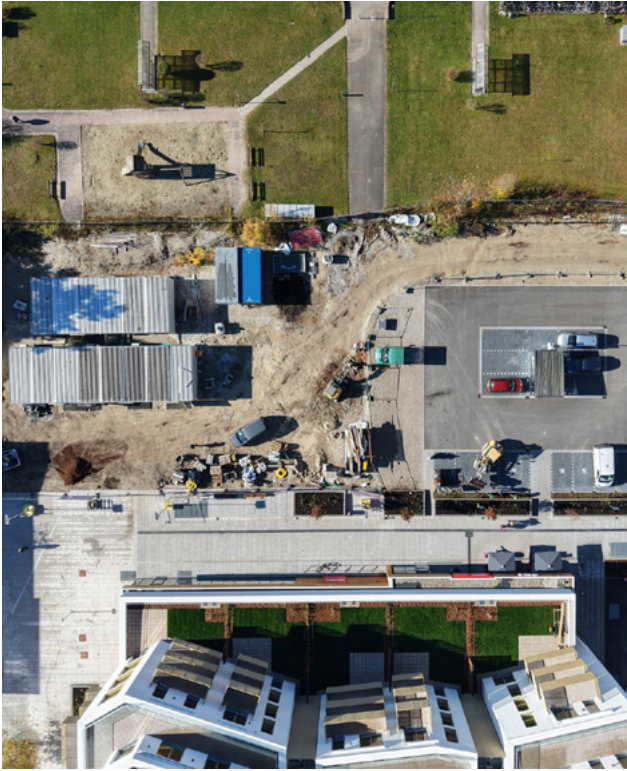
Abbildungen aus Sicht des Illustrators



Für unser rund 600 Meter vom Bahnhof entferntes neues Wohnbauprojekt schreitet die Planung kontinuierlich voran. Angrenzend an den im Juli 2025 eröffneten Markt der REWE-Tochter Penny entsteht ein ansprechender Wohnungsneubau mit Gewerbe- und Gastronomieflächen im Erdgeschoss. Das Projekt belebt das neu entstehende Ortsteilzentrum „Am Stutenanger“, das städtebaulich an den bestehenden Marktplatz angebunden wird und die Ortsmitte von Oberschleißheim stärken soll. Die Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe und Gastronomie wertet den Standort nachhaltig auf.

Aktuell befindet sich das Projekt am Ende der Leistungsphase 2 gemäß HOAI. Damit ist der fachliche Rahmen für alle weiteren Planungsschritte definiert. Der Projektverlauf wird durch einen engen Austausch sowie eine partnerschaftliche Zusammenarbeit mit der Nachbarschaft und der Gemeinde unterstützt.

Nach der Fertigstellung soll die Liegenschaft vollständig in unseren Bestand übergehen und damit zur systematischen Weiterentwicklung sowie zum nachhaltigen Ausbau unseres Bestands beitragen.



**NEUBAU/DEVELOPMENT
AM STUTENANGER 4**

**50 WOHNUNGEN GESAMT
DAVON**



**5 SOZIALWOHNUNGEN
2 GEWERBE-
EINHEITEN IM EG**

**43 TIEFGARAGEN-
STELLPLÄTZE**



**8 OBERIRDISCHE
STELLPLÄTZE**



**SEPTEMBER 2025
PLANUNGSBEGINN
ERFOLGT**



Schön mit DR. RICK & DR. NICK! Neue Mieter für die Sendlinger Straße 6

Die Liegenschaft in der Sendlinger Straße 6, ehemals Sitz der Sport-Scheck-Filiale in München, wurde umfassend modernisiert und einer hochwertigen, zukunftsfähigen Nutzung zugeführt. Nach der vollständigen Entkernung des zuvor durch die britische Textilkette Superdry genutzten Gebäudes konnte 2024 eine langfristige Neuvermietung an die Ärzte und Gründer Henrik Heüveldop und Dominik Bettray abgeschlossen werden.

Unter der Marke Aesthetify by DR. RICK & DR. NICK betreiben die beiden Unternehmer mehrere Schönheitskliniken in Deutschland und gelten als Vorreiter

der modernen ästhetischen Medizin auf hohem Qualitätsniveau.

Im Frühjahr 2025 erfolgte der Bezug der neuen Aesthetify-Praxisräume. Die offizielle Eröffnung der Klinik fand bereits im September 2025 statt. Mit der langen Festlaufzeit und dem starken Markenprofil der Betreiber – bekannt durch erfolgreiche Standorte in mehreren deutschen Städten sowie eine eigene Fernsehshow – ist die Immobilie in einer der besten A-Lagen der Münchner Innenstadt langfristig wertbeständig positioniert und optimal für zukünftige Nutzungsanforderungen gerüstet.



2024–2026

**KERNSANIERUNG/
MODERNISIERUNG**



2024

NEUVERMIETUNG



2025

**BEZUG DURCH
AESTHETIFY-
SCHÖNHEITSKLINIK**



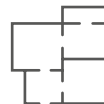
15 JAHRE

**MIETVERTRAGS-
LAUFZEIT**



6

GESCHOSSE



3.500 M²

MIETFLÄCHE



380 Jahre Brautradition – und kein bisschen stillgestanden!

Im Oktober 2025 feierte das Hofbrauhaus Berchtesgaden sein 380-jähriges Bestehen – ein Meilenstein und Ausdruck der starken Verwurzelung des Unternehmens in der Region. Seit ihren Anfängen in der ersten Hälfte des 17. Jahrhunderts steht die Brauerei mit angeschlossenem Gastbetrieb für unverfälschte Brautradition und Handwerkskunst. Über Jahrhunderte hat das Haus seinen hohen Qualitätsanspruch bewahrt und gleichzeitig immer wieder den Blick nach vorn gerichtet.

Heute verbindet das Hofbrauhaus ressourcenschonende Produktion und energieeffiziente Prozesse mit einem klaren Fokus auf qualitativ hochwertige

Getränke, die dem Trend der Zeit und dem Geschmack der Konsumenten folgen. Während das Unternehmen rund 95 Prozent seiner Kunden regional beliefert, öffnet es sich zugleich für neue Märkte.

Ein Schwerpunkt der kommenden Jahre liegt auf alkoholfreien Getränken: Mit den neuen Tafelwasser-Sorten Blaeis Classic und Blaeis Zitrone erschließt das Hofbrauhaus ein wachsendes Segment, das bewussten Genuss, Frische und Regionalität auf zeitgemäße Weise fortführt. So bleibt das Unternehmen seiner Tradition treu – und gestaltet aktiv die Zukunft.





1610 ALS „PREUSTAT ZU
PFISTER“ ERSTMALS
URKUNDLICH ERWÄHNT

1645 ERÖFFNUNG
UNTER SEINEM
HEUTIGEN NAMEN



DURCH FÜRSTPROPST
FERDINAND VON
BAYERN

SEIT 2024/2025



VOLLSTÄNDIG TEIL
DER SEDLMAYR GRUND
UND IMMOBILIEN AG



ETWA 25.000 HEKTO-
LITER BIER WERDEN
PRO JAHR PRODUZIERT



ETWA 40.000
HEKTOLITER BIER UND
ALKOHOLFREIE
GETRÄNKE VERLASSEN
JÄHRLICH DEN BETRIEB



BLAUEIS TAFEL-
WASSER CLASSIC
SEIT AUGUST 2025
AUF DEM MARKT



OKTOBER 2025:
ERWEITERUNG
DES BLAUEIS-
SORTIMENTS UM
DIE SORTE ZITRONE



GASTRONOMIE

UNSERE UNTERNEHMENSHISTORIE

1807

GABRIEL SEDLMAYR D. Ä.
ERWIRBT SPATENBRAUEREI

1861

ERSTER WOHNHAUSBAU
DER SPATENBRAUEREI

1875-1900

SPATENBRAUEREI ERWIRBT
52 WIRTSCHAFTSANWESEN

1930

SPATENBRAUEREI
KAUFT DIE WALDWIRTSCHAFT

1997

600 JAHRE SPATEN UND
ZUSAMMENSCHLUSS MIT LÖWENBRÄU

2004

SEDLMAYR VERKAUFT BRAUEREIEN
UND SETZT FOKUS AUF IMMOBILIEN

2025

110 GASTRONOMIEBETRIEBE
IM SEDLMAYR PORTFOLIO

IM PORTFOLIO



Wirtsleute: Stefanie und Luciano La Rocca



Die Waldwirtschaft – wo Geschichte auf Genuss trifft!

„I sitz im Biergartn drauß in da Woidwirtschaft und lösch mit a Maß mein Sonnabrand“ – diese Liedzeile aus dem Spider-Murphy-Gang-Hit „Sommer in der Stadt“ von 1982 drückt aus, was die „Wawi“ bis heute ist: ein Ort des Genusses, der Geselligkeit und der Lebensfreude. Erstmals 776 urkundlich als Schweige Hesselohle erwähnt, zieht es Menschen seit jeher zu dieser idyllischen Stätte im Isartal. Im 15. Jahrhundert wurde zudem der Bierausschank offiziell genehmigt.

Über die Jahrhunderte prägen Herausforderungen und Wandel die Waldwirtschaft: Napoleonische Kriege, Konkurs und Wiedereröffnung. Hinzu kommen wechselnde Eigentümer, darunter prominente Namen

wie der bayerische Minister Maximilian von Montgelas. Ebenso spektakuläre Bierzapfrekorde und illustre Gäste aus Kunst und Film, die ihren so einzigartigen Charakter geprägt haben.

Bereits seit dem frühen 20. Jahrhundert ist die Waldwirtschaft Teil unseres Gastronomieportfolios, das mittlerweile insgesamt 110 Betriebe in München und dem Umland umfasst. Bis heute ist sie für uns etwas ganz Besonderes – ein lebendiger Zeitzeuge Münchener Kultur und Geschichte, der zugleich beispielhaft für die Werte steht, die wir als Unternehmen leben: Traditionsbewusstsein, Qualität und nachhaltige Entwicklung im Trend der Zeit.

Unsere Standorte



Daten und Fakten Sedlmayr Konzern



147 MITARBEITER

102 DER SEDLMAYR AG

12 DER DINKELACKER AG

33 DER HOFBRAUHAUS
BERCHTESGADEN GMBH



4.121

WOHNUNGEN



306

OBJEKTE



452

GEBÄUDE



ÜBER 170 JAHRE

ERFAHRUNG IM

IMMOBILIENBEREICH



145 MIO. €

UMSATZ



523.617 M² VERMIETBARE

WOHN-/NUTZFLÄCHE

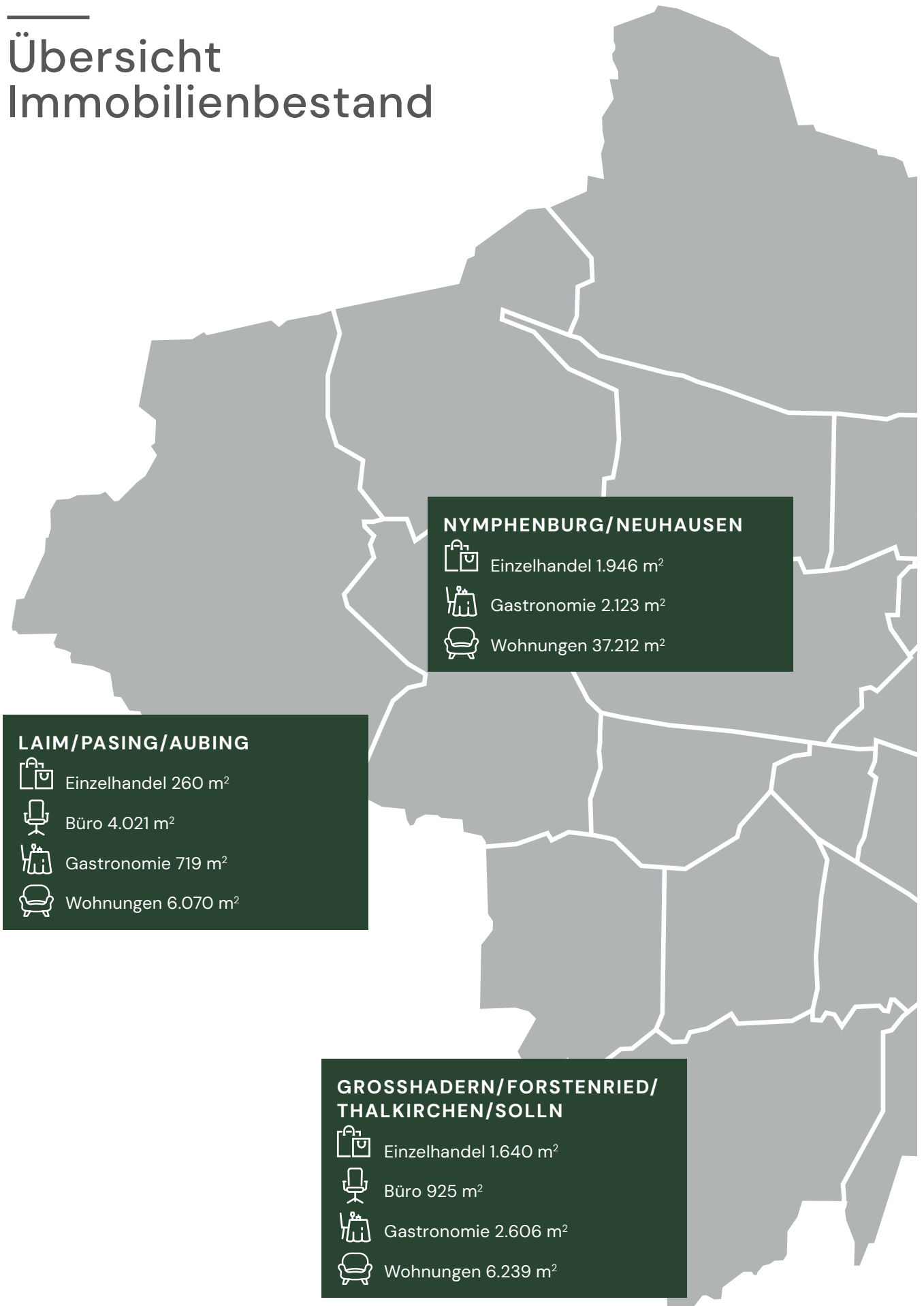


55 : 45

WOHNEN : GEWERBE (INKL.

SONSTIGES)

Übersicht Immobilienbestand



LAIM/PASING/AUBING

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





NYMPHENBURG/NEUHAUSEN

- Einzelhandel 1.946 m²
- Gastronomie 2.123 m²
- Wohnungen 37.212 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 867 m²
-  Gastronomie 979 m²
-  Wohnungen 25.539 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 2025

Ort	Immobilien- objekte Anzahl	Gebäude Anzahl	Vermietbare Nutzfläche in m ²	davon Einzelhandel in m ²
München	135	235	325.890	45.497
Zentrum	28	47	91.933	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
Untersending/ Ludwigsvorstadt/ Isarvorstadt	26	47	50.206	710
Au/Haidhausen/ Giesing	21	29	39.030	833
Perlach/Trudering	5	8	4.231	–
Bogenhausen/ Oberföhring	5	7	5.321	–
Freimann/Ludwigsfeld/ Milbertshofen	7	20	36.133	394
München Land	4	7	4.672	69
Großraum München	13	21	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	26.416	–
Leipzig	25	30	22.366	90
Teilkonzern Dinkelacker	80	105	101.972	18.273
Summe	306	452	523.617	66.268

	davon Büro in m ²	davon Gastronomie in m ²	davon Sonstiges in m ²	davon Wohnungen in m ²	Nettomieten 2024/2025 in T€	Nettomieten 2023/2024 in T€
	59.262	23.082	23.717	174.332	71.569.874	68.514.383
	40.684	4.774	5.950	19.014	30.080.702	30.299.216
	1.730	1.868	1.413	8.727	4.777.871	4.668.353
	–	2.123	636	37.212	7.885.454	7.651.991
	4.021	719	1.757	6.070	2.206.862	2.178.324
	925	2.606	941	6.239	2.175.583	2.157.873
	6.550	3.740	3.459	35.747	9.659.393	9.271.925
	4.343	3.092	762	29.999	9.373.605	8.858.325
	–	1.635	166	2.431	865.477	861.284
	142	1.546	279	3.354	1.249.175	1.173.276
	867	979	8.354	25.539	3.295.752	1.393.814
	517	1.329	857	1.899	1.002.251	1.005.939
	2.014	2.297	11.104	6.803	2.400.143	2.346.102
	–	873	5.631	1.029	271.642	366.059
	–	–	–	–	7.090.784	7.128.985
	–	–	–	–	–	–
	–	–	–	–	3.714	3.529
	–	–	–	–	–	–
	3.536	6.068	254	351	1.783.003	1.937.890
	74	–	2.318	24.025	3.558.372	3.175.504
	347	–	543	21.386	1.833.260	2.041.643
	16.460	8.552	1.933	56.755	20.948.460	20.808.411
	82.210	42.201	46.356	286.581	110.461.502	107.328.443

Kennzahlen Finanz- und Ertragslage

	Konzern			Sedlmayr AG		
	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2024/2025	2023/2024	2022/2023
Umsatz (in Mio. €)	145,5	137,7	126,5	28,7	24,5	22,1
Gesamtleistung (in Mio. €)	150,1	147,8	133,5	69,5	26,0	25,4
EBITDA (in Mio. €)	49,6	86,1	63,7	0,9	-9,8	-32,0
EBIT (in Mio. €)	31,1	69,0	46,9	-1,6	-12,4	-34,7
Finanz- und Beteiligungsergebnis (in Mio. €)	-19,8	-18,6	-23,4	53,7	69,0	48,2
Konzern-/Jahresüberschuss (in Mio. €)*	4,3	34,6	12,7	45,8	48,1	5,7
Umsatzrentabilität (in %)	3,0	25,1	10,1	159,2	196,2	25,9
Ergebnis je Aktie/Anteil (in €)	5,9	47,1	17,4	-	-	-

* Konzernjahresüberschuss der Anteilseigner des Mutterunternehmens.

Kennzahlen Bilanz

	Konzern			Sedlmayr AG		
	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2023
Bilanzsumme (in Mio. €)	1.224,8	1.217,9	1.170,2	868,7	794,1	688,0
Investitionen in Sachanlagen (in Mio. €)	35,4	58,4	50,2	0,6	0,6	1,5
Langfristiges Vermögen (in Mio. €)	1.052,3	1.023,7	982,4	383,5	385,4	387,4
Kurzfristiges Vermögen (in Mio. €)	172,5	194,2	187,8	485,3	408,7	300,6
Vermögensstruktur Faktor (langfristiges/kurzfristiges Vermögen)	6,1	5,3	5,2	0,8	0,9	1,3
Anlageintensität (in %) (langfristiges Vermögen/Bilanzsumme)	85,9	84,1	84,0	44,1	48,5	56,3
Umlaufintensität (in %) (kurzfristiges Vermögen/Bilanzsumme)	14,1	15,9	16,0	55,9	51,5	43,7
Eigenkapital (in Mio. €)*	244,2	260,9	248,8	228,0	223,1	196,5
Finanzschulden (in Mio. €)	863,5	836,8	796,6	566,3	454,9	364,9
Deckung der langfristigen Vermögenswerte (in %) (Eigenkapital + langfristiges Fremdkapital/Anlagevermögen)	76,8	74,9	70,7	153,3	129,7	101,9
Eigenkapitalquote (in %)	19,9	21,4	21,3	26,2	28,1	28,6

* In der Sedlmayr AG bis 30.09.2024 einschl. 50% Sonderposten mit Rücklageanteil. Dieser wurde 2024/2025 erfolgswirksam aufgelöst.

Kennzahlen Aktie

Wertpapierkennnummer 722400

ISIN DE0007224008

Börse München m:access/Freiverkehr

Frankfurt Freiverkehr

Stuttgart Freiverkehr

Düsseldorf Freiverkehr

Anzahl Aktien	Stammaktien	734.273
	Namensaktien	20
Gesamt		734.293

Ausschüttung	Dividende in €	Bonus in €	Gesamt in €
2024/2025	29,00	–	29,00
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

Organe

AUFSICHTSRAT

Dr. Daniela Meier-Meitinger
München
Vorsitzende

Bernhard Soltmann
München
Stellvertretender Vorsitzender

Michaela Gegerle
Hagenheim
(bis 17.03.2025)

Anton Merk
München

Christian Prechtl
München
(seit 18.03.2025)

Maximilian Soltmann
München

Karola Teuber-Derya
Germering

VORSTAND

Dr. Hermann Brandstetter
Pullach i. Isartal
Vorsitzender

Alexander Adam
München

Enno Braune
Gauting

Martin Schumacher
Taufkirchen

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





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 147 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Köpfe nach HGB).

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 Wertespeicher 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 priorisiert, geplant und umgesetzt. Gleichzeitig wird an einer ESG-Strategie für

das Unternehmen und den daraus resultierenden Anpassungen gearbeitet.

Der Sedlmayr Konzern befindet sich weiterhin in einem Transformationsprozess. Hierzu wurden in einem ersten Schritt das gemeinsame Selbstverständnis als integriertes Immobilienunternehmen und die strategische Ausrichtung definiert. Darauf aufbauend wurde im vergangenen Geschäftsjahr an der Optimierung des Geschäftsmodells nach Unternehmensfunktionen und -prozessen gearbeitet. Es wurde zum einen eine Ziel-Aufbau-Organisation mit zusätzlichen und gestärkten Funktionen für den Sedlmayr Konzern entwickelt. Zum anderen wurden zukünftige Sollprozesse einschließlich Rollen und Verantwortlichkeiten erarbeitet. Daraus resultierte ein weiterer Personalaufbau, der in Teilen auch noch im Geschäftsjahr 2025/2026 vollzogen wird. Schließlich wurden basierend auf den Sollprozessen die IT-Anforderungen abgeleitet und die zukünftige IT-Ziellandschaft einschließlich Roadmap definiert. Damit ist in den nächsten Jahren die Implementierung von verschiedenen Software-Anwendungen zur Stärkung der Kundenorientierung und Prozesseffizienz vorgesehen. Daneben wird ein integriertes Datenmanagement mit allen erforderlichen IT-Systemen aufgebaut, um zukünftig die Potenziale der Künstlichen Intelligenz auch für den Sedlmayr Konzern ausschöpfen zu können.

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 Asset und Property Management, im Development sowie in den Bereichen Recht, Personal, ESG, IT, Nebenkosten, Rechnungswesen, Controlling und Einkauf.

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 jährlich neu abgeleiteten Mehrjahresplanung 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 EBITDA-Marge, 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 an 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 30.09.2025 verfügt der Sedlmayr Konzern über ein Immobilienportfolio bestehend aus 306 Objekten bzw. 452 Gebäuden. Gemessen an den Nettomieten befindet sich der wesentliche Teil des Portfolios mit 64,8% in München (Vj. 63,8%). Der Anteil des Portfolios in Stuttgart (Teilkonzern Dinkelacker AG) beläuft sich auf 19,0% (Vj. 19,4%), der in Berlin auf 3,2% (Vj. 3,0%) und der in Leipzig auf 1,7% (Vj. 1,9%). Damit werden 88,6% der Portfolio-Nettomieten (Vj. 88,1%) in wachstumsstarken Regionen erwirtschaftet, die auch zukünftig von Mietsteigerungen profitieren sollten. Die Übersicht über den Immobilienbestand des Sedlmayr Konzerns zum 30.09.2025 befindet sich auf den Seiten 26/27.

Das Portfolio umfasst eine vermietbare Fläche von 523.617 m² (Vj. 502.753 m²). Die Flächensteigerung gegenüber dem Vorjahr von 20.864 m² resultiert vor allem aus der Fertigstellung des ersten Bauabschnitts des Heideparks und der Übernahme in den Bestand.

Wird das Portfolio nach Nutzungsarten segmentiert, so stellt die wohnwirtschaftliche Nutzung mit 54,7% der Fläche bzw. 286.581 m² (Vj. 265.466 m²) die stärkste Nutzungsart dar. Der deutliche Flächenzuwachs ergibt sich aus der Fertigstellung des ersten Bauabschnitts der Heidemannstraße in München. Es folgt die Büronutzung mit 15,7% bzw. 82.210 m² (Vj. 81.701 m²). Auch dieser Flächenzuwachs resultiert aus der Fertigstellung des ersten Bauabschnitts der Heidemannstraße. Die Einzelhandelsflächen belaufen sich auf 12,7% bzw. 66.268 m² (Vj. 66.389 m²). Die Gastronomie umfasst 8,0% Portfolioanteil bzw. 42.201 m² (Vj. 42.698 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 2024/2025 wurden keine Objekte angekauft oder verkauft.

Die Nettomieten konnten im Verlauf des Geschäftsjahres um 2,9% auf 110.462 T€ (Vj. 107.328 T€) gesteigert werden.

Projekte im Development

München

Der Sedlmayr Konzern entwickelt gemeinsam mit der Landeshauptstadt München das Areal der ehemaligen Bayernkaserne einschließlich des früher gewerblich genutzten „Heideparks“ zu einem urbanen Mischquartier weiter. Mit dem am 27. März 2019 veröffentlichten Bebauungsplan wurde für das Gesamtgebiet verbindliches Planungsrecht erteilt und für den „Heidepark“ Baurecht für rund 120.000 m² Geschossfläche geschaffen. Anfang 2021 begannen die vorbereitenden Arbeiten, darunter der Rückbau der Bestandsgebäude, die Kampfmittelerkundung und die Sanierung belasteter Bodenbereiche.

Die Baugenehmigung für den ersten Bauabschnitt wurde im August 2022 erteilt, woraufhin die Bauarbeiten kurz darauf aufgenommen wurden. Die Bauarbeiten konnten im vorgesehenen Zeitrahmen abgeschlossen werden, so dass die Nutzungsaufnahme planmäßig zum 1. April 2025 erfolgte. In diesem Bauabschnitt wurden insgesamt 253 Wohnungen sowie etwa 600 m² Büroflächen realisiert. Der Vermietungsstand der Wohnungen zum 30. September 2025 lag bei 90,7%.

Durch die veränderten Rahmenbedingungen in Bezug auf gestiegene Baukosten und Finanzierungszinsen entschied der Sedlmayr Konzern im Juli 2023, die Planungs- und Bauarbeiten für die ursprünglich zwei weiteren geplanten Bauabschnitte auf den Prüfstand zu stellen und die Realisierung vorerst zu stoppen. Im Verlauf der letzten beiden Geschäftsjahre wurden Potenziale durch Um- oder Neuplanungen geprüft, um die Wirtschaftlichkeit gewährleisten zu können. Es ist insbesondere vorgesehen, die Flächeneffizienz durch weniger Treppenhäuser und durch optimierte Grundrisse zu erhöhen, Kosten über einen verbesserten Fassadenaufbau zu reduzieren und die Anzahl der Stellplätze mithilfe eines Mobilitätskonzepts zu verringern. Hierzu befinden wir uns in konstruktiven Abstimmungen mit dem Planungsreferat.

In zentraler Lage am Bürgerplatz in Oberschleißheim ist die Entwicklung eines Neubaus mit rund 50 Wohneinheiten vorgesehen. Grundlage hierfür bildete eine Machbarkeitsstudie, mit der die baulichen Potenziale des Grundstücks analysiert

und ausgeschöpft werden sollen. Auf dieser Basis entstand ein Planungskonzept, das das im Bebauungsplan definierte Bauvolumen optimal nutzt. Der Vorstand und der Aufsichtsrat fassten daraufhin den Realisierungsbeschluss, womit der Projektstart offiziell eingeleitet wurde. Seitdem befinden wir uns in einem koordinierten Planungsprozess mit dem Ziel, im kommenden Geschäftsjahr einen abgestimmten Entwurf vorzulegen, der die Wirtschaftlichkeit weiterhin bestätigt. Im Anschluss daran soll ein Bauantrag gestellt werden. Mit Fertigstellung soll das Objekt in den Bestand des Sedlmayr Konzerns übernommen werden.

Die Umbaumaßnahmen in der Marsstraße 38/Denisstraße 1/1a konnten nicht vollständig im ursprünglich vorgesehenen Zeitraum abgeschlossen werden. Hintergrund hierfür sind weiterentwickelte Anforderungen an zeitgemäße Büroflächen, die ergänzende Planungsoptimierungen erforderlich machten. Auf dieser Basis ist die Fertigstellung für das vierte Quartal 2026 vorgesehen.

Berlin

Die Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH ist direkt oder indirekt an sieben Gesellschaften beteiligt, die zusammen 15 Objekte in Berlin halten. Die in den Jahren 2016 bis 2019 erworbenen Liegenschaften befinden sich in unterschiedlichen Entwicklungsphasen, die von unbebauten Grundstücken mit und ohne Baurecht über laufende Bauprojekte bis hin zu fertiggestellten Projekten reichen.

Im Rahmen der im Jahr 2024 vollzogenen Übernahme des operativen Projektmanagements durch das Geschäftsfeld Development wurden die Planungsteams neu organisiert sowie die bestehenden Projektstrategien und Business Pläne überprüft, neu ausgerichtet und an die veränderten Marktbedingungen angepasst. Auf dieser Grundlage wurden einerseits verkaufsvorbereitende Maßnahmen für die zum Verkauf bestimmten Grundstücke eingeleitet und andererseits die Bauarbeiten für ausgewählte Objekte wieder aufgenommen.

4. Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Deutschland befand sich in den vergangenen zwei Jahren in einer Rezession. Mit einer Stagnation in der ersten Hälfte 2025 dürfte die deutsche Wirtschaft die konjunkturelle Talsohle erreicht haben. Eine breit angelegte Erholung insbesondere mit Impulsen aus dem Export ist allerdings nicht zu erwarten, da grundlegende strukturelle Schwächen andauern. Die im internationalen Vergleich hohen Lohnstück- und Energiekosten, der Fachkräftemangel und eine weiterhin abnehmende Wettbewerbsfähigkeit vor allem gegenüber chinesischen Anbietern lasten auf den Wachstumsperspektiven. Das Bruttoinlandsprodukt dürfte in diesem Jahr mit einem Anstieg um 0,2% kaum mehr als stagnieren. Im weiteren Prognosezeitraum dürfte eine expansive Finanzpolitik die Konjunktur anschieben. Im Jahr 2026 soll das Bruttoinlandsprodukt um 1,3% und im Jahr 2027 um 1,4% ansteigen. Gestützt durch die expansive Finanzpolitik konzentriert sich der Aufschwung in den kommenden Jahren auf die Binnenwirtschaft.

Seit dem Frühjahr 2025 hat sich die Inflation bei knapp über 2% eingependelt. Für das Jahr 2025 wird insgesamt ein Anstieg der Verbraucherpreise um 2,1% erwartet. Im Jahr 2026 dürfte die Teuerung auf 2,0% sinken, bevor sie im Jahr 2027 wieder auf 2,3% anzieht. Die EZB hat ihren Einlagensatz schrittweise auf 2,0% gesenkt, womit ihre Geldpolitik nun als weitgehend neutral gilt. Die Rendite der 10-jährigen Bundesanleihen bewegte sich zwischen Januar und August 2025 weitgehend in einer Spanne zwischen 2,5% und 2,8%. Die Zinsstrukturkurve hat sich seit Herbst 2024 normalisiert, so dass die Renditen längerfristiger Anleihen nun wieder über jenen mit kürzerer Laufzeit liegen. Dies deutet an, dass an den Kapitalmärkten nicht mehr mit dauerhaft niedrigeren Zinsen gerechnet wird. Die Institute erwarten, dass mit dem Ende der Leitzinssenkungen die Finanzierungsbedingungen bis Ende 2027 weitgehend unverändert bleiben.

Für die Bauinvestitionen wird für das Jahr 2025 aufgrund des schwachen ersten Halbjahres ein Rückgang um 1,7% prognostiziert. In den beiden kommenden Jahren dürften sie mit einem Anstieg um 1,7% im Jahr 2026 und um 2,3% im Jahr 2027 moderat ausgeweitet werden. Im Wohnbau ist dagegen nur mit einer sehr schwachen Dynamik zu rechnen. Der bis zuletzt verzeichnete Abwärtstrend

dürfte dennoch durchbrochen sein: Die Baugenehmigungen zeigten im ersten Halbjahr 2025 leichte Zuwächse. Dennoch bleiben die Wohnbauinvestitionen kurzfristig deutlich – um über 10% – unter dem durchschnittlichen Volumen der Boom-Jahre 2014 bis 2021. Allerdings zeichnen sich trotz des Rückgangs der Bauinvestitionen in der Vergangenheit weiterhin keine Preisrückgänge ab. Vielmehr hat sich zuletzt die Teuerung wieder etwas beschleunigt und auch die Preiserwartungen der Bauunternehmen sind laut ifo-Konjunkturumfrage leicht gestiegen.

Der private Konsum dürfte vor allem aufgrund des starken Jahresauftakts im laufenden Jahr um 1,0% zulegen. Bei weiter nachlassendem Preisauftrieb haben starke Lohnzuwächse die real verfügbaren Einkommen steigen lassen und die Wertschöpfung in den konsumnahen Dienstleistungsbereichen gestützt. Mit den weiter steigenden real verfügbaren Einkommen dürfte der private Konsum in den beiden kommenden Jahren ähnlich wie im laufenden Jahr um jeweils rund 1% zunehmen.

Nach der postpandemischen Erholung stieg die Zahl der Erwerbstätigen nur noch langsam und hat zu Jahresbeginn 2025 ihren vorläufigen Hochpunkt erreicht. Insgesamt lag die Arbeitslosenquote zum Ende des dritten Quartals 2025 bei 6,3%. Die Institute erwarten, dass die Arbeitslosigkeit und die Erwerbstätigkeit in den kommenden Monaten zunächst weiter stagnieren. Mit der Belebung der gesamtwirtschaftlichen Aktivität und der damit einhergehenden steigenden Arbeitskräftenachfrage dürfte die Beschäftigung wieder zulegen und die Arbeitslosigkeit zurückgehen. Entsprechend dürfte die Arbeitslosenquote von 6,3% im Jahr 2025 auf 6,1% im Jahr 2026 und auf 5,6% im Jahr 2027 sinken.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

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

Jahr 2025 wird ein Anstieg auf ca. 830.000 Transaktionen prognostiziert.

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

Durch das stabilisierte Zinsniveau werden Immobilieninvestments wieder attraktiver, vor allem aber besser planbar. Die Nettoanfangsrendite für Büroflächen in zentralen Lagen in München liegt seit dem ersten Quartal 2024 konstant bei 4,3%. In Berlin und Stuttgart liegen die Nettoanfangsrenditen für Büros in zentralen Lagen mit 4,4% bzw. 4,6% – ebenfalls konstant – leicht über dem Münchner Niveau. Da die Kapitalmarktzinsen inzwischen wieder rund 0,5 Prozentpunkte über ihrem Tiefststand liegen, hat sich der Renditeabstand – und damit die Attraktivität der Asset-Klasse Immobilie – verringert. Folglich ist weiterhin von einer zurückhaltenden Marktentwicklung auszugehen.

Eine vergleichbare Entwicklung zeigt sich bei Einzelhandelsimmobilien. In München wurde im Jahr 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 2025. Im gleichen Zeitraum erhöhten sich die Nettoanfangsrenditen für zentral gelegene Einzelhandelsobjekte in Stuttgart von 3,2% auf 4,2%.

Im Wohnimmobilienbereich blieben die Renditen gegenüber dem Vorjahr weitgehend konstant. An den TOP 6-Standorten Deutschlands liegen die Bruttorenditen für Wohnobjekte unverändert bei 3,5% und damit 1,1 Prozentpunkte über dem Tiefststand von 2021.

Münchens Einwohnerzahl wird aktuellen Prognosen zufolge bis 2045 von derzeit rund 1,6 Mio. auf etwa 1,8 Mio. Einwohner steigen. Vor diesem Hintergrund wird die Nachfrage nach Wohnraum weiter zunehmen. Die Leerstandsquote liegt am Standort München seit Jahren deutlich unterhalb des Mindestwertes von 2,5%, der eine natürliche Fluktuation ermöglichen würde. Aufgrund des knappen Angebots ist von weiter steigenden Mieten auszugehen. Die Schaffung neuen Wohnraums wird jedoch durch schwierige Rahmenbedingungen wie hohe Baukosten, ein erhöhtes Zinsniveau sowie Bürokratie und Fachkräftemangel erschwert. Auch die Leitzinssenkungen in den Jahren 2024 und 2025 haben bislang keine spürbare Belebung der Bautätigkeit ausgelöst. Das von der Landeshauptstadt München angestrebte Ziel, jährlich 8.500 neue Wohneinheiten zu schaffen – davon 2.000 Einheiten geförderten und preisgedämpften Wohnraum –, wurde im Jahr 2025 mit 6.501 neuen Wohneinheiten deutlich verfehlt. Auf dem Mietwohnungsmarkt in München werden deutschlandweit die höchsten Mieten erzielt. Die durchschnittlichen Erstbezugsmieten liegen mittlerweile bei 23,60 €/m² und damit 2,6% über dem Vorjahreswert. Auch die Mieten für Wiedervermietungen liegen mit 20,00 €/m² auf einem sehr hohen Niveau.

Stuttgart liegt hinsichtlich des Einwohnerwachstums unter den A-Städten auf einem der hinteren Plätze. Auch langfristig wird ein moderater Bevölkerungszugang um 5,5% für den Zeitraum von 2023 bis 2045 prognostiziert. Aus der Topografie Stuttgarts und seiner geografischen Lage in einem Kessel resultiert eine kontinuierliche Flächenknappheit. Somit ist kaum Raum für große Neubauprojekte und der Bevölkerungszuwachs ist begrenzt. Generell ist der Stuttgarter Wohnungsmarkt sehr angespannt und weist eine Leerstandsquote deutlich unterhalb der 1%-Marke auf. Die durchschnittlichen Erstbezugsmieten liegen bei 18,20 €/m², die Mieten für Wiedervermietungen bei 15,50 €/m².

Mit rund 10% Bevölkerungszuwachs in den vergangenen zehn Jahren zählt Berlin zu den am stärksten wachsenden Großstädten Deutschlands. Gründe hierfür sind die ungebrochene Attraktivität der Stadt, insbesondere für jüngere Personen, sowie der starke Zuzug ukrainischer Flüchtlinge. Langfristig wird jedoch nur ein moderater Bevölkerungszuwachs auf rund 4,0 Mio. Einwohner bis zum Jahr 2040 prognostiziert, was einer Steigerung von rund 3% entspricht. Die durchschnittlichen Erstbezugsmieten stiegen auf 20,10 €/m², während die Mieten für Wiedervermietungen durchschnittlich 13,30 €/m² erreichten.

Der Einzelhandel kämpft weiterhin mit schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Anhaltend hohe Preise für Lebensmittel und Energie sowie deutlich eingetrübte Einkommensperspektiven tragen maßgeblich zur Kaufzurückhaltung bei. Der Einzelhandel in innerstädtischen Lagen steht dadurch weiter unter Druck. Zunehmend mieten internationale Großkonzerne große Flagshipstores an, dünnen jedoch gleichzeitig ihre übrigen Filialnetze aus. Dagegen erweisen sich Fachmärkte des Lebensmitteleinzelhandels und der Nahversorgung als resilient. Die Spitzenmieten in 1a-Lagen in München liegen mit 295 €/m² auf dem Niveau des Vorjahres, allerdings rund 15 % unter dem Vor-Corona-Niveau. Auch in Stuttgart und Berlin liegen die Einzelhandelsmieten mit 190 €/m² bzw. 255 €/m² auf Vorjahresniveau, aber etwa 20 % bzw. 15 % unter den Werten der Vor-Corona-Jahre.

Der Wandel der Anforderungen an moderne Büro- und Flächenkonzepte bleibt das vorherrschende Thema am Büroimmobilienmarkt. Gefragt sind vor allem zentral gelegene, modern und hochwertig ausgestattete Flächen in nachhaltigen Gebäuden. Die Nachfrage nach diesen Flächen übersteigt das Angebot, was im Spitzensegment weiter steigende Büromieten zur Folge hat. Ältere und dezentral gelegene Flächen sind hingegen nur sehr schwer vermietbar. Am Standort München ist die Spitzenmiete innerhalb eines Jahres von 53,00 €/m² auf 55,00 €/m² gestiegen. In Einzelfällen wurden sogar deutlich über 60,00 €/m² erzielt. Die Durchschnittsmiete erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 8 % auf 27,10 €/m². Diese Erhöhung ist darauf zurückzuführen, dass mehr als 70 % der Anmietungen auf moderne Flächen und mehr als 50 % auf Standorte in der City oder am Cityrand entfallen. Die Leerstandsquote liegt derzeit bei 8,7 %, in der City jedoch unter 2,0 %. In Stuttgart liegt die Spitzenmiete bei 34,50 €/m² und damit 5 % über dem Vorjahreswert. Wie an den anderen Standorten ist auch hier eine zunehmende Polarisierung zwischen den Zentrumslagen mit ausgeprägter Flächenknappheit und den peripheren Teilmärkten mit sehr heterogener Flächenverfügbarkeit zu beobachten. Die Durchschnittsmiete liegt aktuell bei 21,10 €/m². Größter Nachfrager ist die öffentliche Hand, deren Anteil am gesamten Flächenumsatz im ersten Halbjahr 2025 bei 36 % lag. Die Leerstandsquote von 6,6 % ist gegenüber dem Vorjahreswert von 5,5 % deutlich gestiegen. In Berlin hat sich die Spitzenmiete mit 45,50 €/m² nur geringfügig um 1 % gegenüber dem Vorjahreswert erhöht. Die Durchschnittsmiete sank um 7 % und liegt jetzt bei 27,30 €/m². Dabei ist auffällig, dass gegenüber den Vorjahren deut-

lich weniger Großabschlüsse realisiert wurden. Die Leerstandsquote ist von 6,8 % auf 8,1 % gestiegen und erreicht einen neuen Höchstwert. Ein weiterer Anstieg des Leerstands wird prognostiziert.

Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2024/2025 wurden im Sedlmayr Konzern 596 Mietverträge im Rahmen von Neu- und Anschlussvermietungen über 48.617 m² abgeschlossen. Dies entspricht einem jährlichen Mietvolumen von rd. 12,0 Mio. €. Insgesamt wurden davon 40.282 m² im Wohnungsbereich (82,9 %), 4.222 m² im Einzelhandelsbereich (8,7 %) und 3.115 m² im Bürobereich (6,4 %) vermietet. In den folgenden Objekten wurden im Laufe des Geschäftsjahres mehr als 500 m² vermietet: Heidepark 1, München (18.631 m² Wohnen, 156 m² Büro), Sendlinger Straße 6, München (2.942 m² Einzelhandel/Klinik), Dom Pedro-Straße 46–52/Landshuter Allee 116, München (989 m² Wohnen), Nymphenburger Straße 5, München (929 m² Büro), Sophienstraße 28–30, Stuttgart (705 m² Wohnen, 181 m² Büro), Heideckstraße 37–43/Landshuter Allee 128, München (735 m² Wohnen), sowie Franziskanerstraße 38, München (562 m² Wohnen).

Zum 30.09.2025 standen 7.760 m² im Konzern-Portfolio leer (Vj. 5.890 m²). Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,3 % (Vj. 1,0 %). Von diesen Leerstandsflächen entfielen 5.821 m² auf den Standort München und 916 m² auf Stuttgart. Berlin und Leipzig verzeichneten einen Leerstand von 554 m² bzw. 250 m². Die Nutzungsarten Wohnen (4.936 m²) und Büro (2.200 m²) wiesen jeweils Leerstände von mehr als 500 m² auf.

Im Geschäftsjahr 2024/2025 hat der Sedlmayr Konzern Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von 27,8 Mio. € getätigt. Diese Investitionen entfallen mit 22,1 Mio. € vor allem auf die Projektentwicklung Heidemannstraße. Zudem hat der Sedlmayr Konzern 11,5 Mio. € als Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen in das Immobilienportfolio investiert. Dies entspricht einem Aufwand von 22,04 €/m².

Bei den Münchner Development-Projekten konnte der erste Bauabschnitt des Heideparks planmäßig fertiggestellt werden, so dass die Nutzungsaufnahme zum 1. April 2025 erfolgte. Von 253 Wohnungen waren zum 30. September 2025 90,7 % vermietet. Für die weiteren Bauabschnitte des Heideparks wurden Um- und Neuplanungen geprüft, um

die Wirtschaftlichkeit sicherzustellen. Dazu laufen konstruktive Abstimmungen mit dem Planungsreferat der Landeshauptstadt München. Darüber hinaus ist in Oberschleißheim ein Neubau mit rund 50 Wohneinheiten geplant. Nach einer Machbarkeitsstudie und dem Realisierungsbeschluss befindet sich das Projekt in der Planungsphase, um im kommenden Geschäftsjahr Baurecht zu schaffen. Die Umbaumaßnahmen in der Marsstraße 38/Denisstraße 1/1a erforderten aufgrund weiterentwickelter Anforderungen an moderne Büroflächen zusätzliche Planungsoptimierungen. Aus diesem Grunde wird erst im vierten Quartal 2026 mit einer Fertigstellung gerechnet.

Nachdem der Sedlmayr Konzern im Jahr 2024 im Development die operative Steuerung der einzelnen Berliner Projekte übernommen hat, wurde im August 2025 die vertragliche Trennung vom Joint-Venture-Partner für die Berliner Projektgesellschaften herbeigeführt. Dieser Schritt wurde erforderlich, da zwischen den Gesellschaftern der Projektgesellschaften Meinungsverschiedenheiten hinsichtlich der Entwicklung der einzelnen Projekte und deren wirtschaftlicher Verwertung bestanden. Mit dieser Trennung erfolgte zwar einerseits eine vollständige Entflechtung der Projektgesellschaften von ihrem bisherigen Mitgeschafter BoB Immobilienkonzepte GmbH, andererseits führte dies zu zusätzlichen Aufwendungen. Die grundsätzlich wertlosen Gesellschaftsanteile wurden von der HF Sedlmayr Grundstücksverwaltungs-Beteiligungs GmbH übernommen. Nach dem Anteilsverkauf verständigten sich die neuen Gesellschafter auf konkrete Business Pläne für die einzelnen Objekte, die sowohl den Verkauf von Grundstücken als auch die Fertigstellung von zwei laufenden Baustellen vorsehen. Vor diesem Hintergrund wurden die einzelnen Objekte zielgruppengerecht in strukturierte Verkaufspakete überführt, um eine effiziente und marktgerechte Vermarktung sicherzustellen. Der Vermarktungsstart ist zum Jahresende 2025 erfolgt.

Wie bereits in den drei vorangegangenen Geschäftsjahren wurde auch im Geschäftsjahr 2024/2025 eine externe Bewertung der Immobilien unserer Berliner Projektgesellschaften durchgeführt. Im Konzern ergaben sich außergewöhnliche Aufwendungen im Zusammenhang mit den Berliner Projektgesellschaften in Höhe von -41.002 T€, in der Sedlmayr AG liegen diese Aufwendungen bei -42.537 T€. Die Aufwendungen resultierten dabei insbesondere aus Aufwendungen infolge der Trennung vom ursprünglichen Minderheitsgeschafter BoB Immobilienkonzepte GmbH und aus Wertberichtigungen auf Forderungen

und Beteiligungsbuchwerte aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt. Gesunkene Verkaufspreise, gestiegene Baukosten und kontinuierliche Finanzierungskosten beeinträchtigen die Wirtschaftlichkeit von Projektentwicklungen. Zusammen führen diese Faktoren dazu, dass die bestehenden Bewertungen nicht mehr den tatsächlichen Marktverhältnissen entsprechen, weshalb in der Folge Abschreibungen und Wertberichtigungen notwendig wurden.

Der unterschiedliche Wertberichtigungsbedarf im Konzern und in der Sedlmayr AG 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.

Gesamtaussage zum Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr 2024/2025 zeichnete sich durch weiterhin schwierige gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen aus. Ein schwacher Konsum, eine stagnierende Investitionsbereitschaft der Unternehmen, ein kriselnder Export mit einer abnehmenden internationalen Wettbewerbsfähigkeit und eine steigende Arbeitslosigkeit waren die Ursachen für das Stagnieren des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland. Auch der merkliche Rückgang der Inflationsraten vor allem im Jahr 2024 und die damit verbundenen Zinssenkungen des Einlagensatzes durch die EZB auf schließlich 2,0% im Juni 2025 konnten auf den Transaktions- und Vermietungsmärkten keine positive Stimmung und Geschäftsentwicklung entfachen. In diesem Umfeld hat sich das Kerngeschäft des Sedlmayr Konzerns, d.h. die Vermietung und Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeobjekten, positiv entwickelt. Die Umsatzerlöse konnten um 5,6% auf 145.481 T€ gesteigert

werden. Dennoch sind wir mit der Profitabilität im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht zufrieden. Dies ist auf die erneuten, hohen Wertberichtigungen und Aufwendungen für die Berliner Projektgesellschaften mit einem Ergebniseffekt von -41.002 T€ (Vj. -3.312 T€) zurückzuführen. Damit ist das Operative Ergebnis deutlich hinter dem Vorjahresniveau und hinter der Prognose aus dem letzten Geschäftsbericht zurückgeblieben.

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 eine hohe Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen. Nicht zuletzt durch die höheren Mieterlöse konnten die Umsatzerlöse gesteigert werden. Dagegen sorgten die im Vergleich zum Vorjahr deutlich höheren Wertberichtigungen auf die Forderungen gegenüber den Berliner Projektgesellschaften für einen Rückgang des Operativen Ergebnisses. Zudem hat der Konzern im Geschäftsjahr 11.541 T€ und damit lediglich 22,04 €/m² für den Erhalt und die Modernisierung der Bestandsobjekte aufgewendet.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der bedeutsamsten Leistungsindikatoren im Geschäftsjahr 2024/2025 im Vergleich zu den abgegebenen Prognosen aus dem Geschäftsbericht 2023/2024.

Vergleich Prognoseaussagen für das Geschäftsjahr 2024/2025 mit tatsächlicher Geschäftsentwicklung 2024/2025

	Ist 2023/2024	Prognose GB 2023/2024	Ist 2024/2025
Umsatzerlöse	137,7 Mio. €	Leichter Anstieg	145,5 Mio. € (+5,6%) Leichter Anstieg
Instandhaltungsaufwand	21,27 €/m ²	Deutlicher Anstieg	22,04 €/m ² (+3,6%) Leichter Anstieg
Operatives Ergebnis (EBIT)	69,0 Mio. €	Leichter Rückgang	31,1 Mio. € (-54,9%) Deutlicher Rückgang

Finanzielle Lage

Ertragslage

Ertragslage	2024/2025 in T€	2023/2024 in T€	Veränderung in T€	Veränderung in %
Umsatz aus Mieterlösen/Pachten	110.462	107.328	3.134	2,9
Sonstige Umsätze	28.103	23.739	4.364	18,4
Umsatz Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH	6.916	6.637	279	4,2
Bestandsveränderung	-74	94	-168	-178,7
Sonstige Erträge	4.726	9.983	-5.257	-52,7
Gesamtleistung	150.133	147.781	2.352	1,6
Materialaufwand	-38.222	-34.379	-3.843	11,2
Personalaufwand	-13.665	-12.207	-1.458	11,9
Abschreibungen	-18.454	-17.063	-1.391	8,2
Sonstige Aufwendungen, Wertminderungen	-48.656	-15.140	-33.516	221,4
Operatives Ergebnis (EBIT)	31.136	68.992	-37.856	-54,9
Finanz- und Beteiligungsergebnis	-19.837	-18.614	-1.223	6,6
Ergebnis vor Steuern	11.299	50.378	-39.079	-77,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag sowie sonstige Steuern	-4.040	-13.219	9.179	-69,4
Gewinnanteil anderer Gesellschafter	-2.921	-2.590	-331	12,8
Konzernjahresüberschuss der Anteilseigner des Mutterunternehmens	4.338	34.569	-30.231	-87,5

Aufgrund der Nutzungsaufnahme des 1. Bauabschnitts des Heideparks im April 2025 sowie aufgrund erfolgreicher Neuvermietungen und Mietpreisanpassungen hat der Sedlmayr Konzern die Mieterlöse im vergangenen Geschäftsjahr um 2,9% auf 110.462 T€ steigern können. Die Umsetzung einer Baumaßnahme für einen Mieter in der Marsstraße 38/Denisstraße 1/1a (3.205 T€) ist ursächlich für die gestiegenen sonstigen Umsätze. Hingegen sind die sonstigen betrieblichen Erträge deutlich zurückgegangen, da im Vorjahr Zuschreibungen auf die Beteiligungsbuchwerte der Berliner Projektgesellschaften und Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen gegenüber diesen Gesellschaften (4.367 T€) angefallen sind.

Insgesamt konnte damit die Gesamtleistung auf 150.133 T€ erhöht werden (Vj. 147.781 T€).

Der Materialaufwand ist im Wesentlichen aufgrund der genannten Baumaßnahme für einen Mieter (3.080 T€) höher ausgefallen. Innerhalb des Materialaufwands sind die Instandhaltungsaufwendungen um 847 T€ auf 11.541 T€ angestiegen. Die Zunahme des Personalaufwands wurde vor allem durch weitere Personaleinstellungen in der Sedlmayr AG hervorgerufen. Die deutliche Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist in erster Linie auf höhere Wertberichtigungen auf Forderungen für die Berliner Projektgesellschaften und Aufwendungen infolge der Trennung vom ursprünglichen Minder-

heitsgesellschafter BoB Immobilienkonzepte GmbH von 38.584 T€ (Vj. 7.679 T€) zurückzuführen. Damit hat der Sedlmayr Konzern ein Operatives Ergebnis (EBIT) in Höhe von 31.136 T€ erwirtschaftet (Vj. 68.992 T€).

Trotz geringerer Zinsaufwendungen, resultierend aus einem niedrigeren Zinsniveau, hat sich das Finanz- und Beteiligungsergebnis auf -19.837 T€ verschlechtert (Vj. -18.614 T€). Dies ist auf Wertminderungen

von Beteiligungsansätzen der Berliner Projektgesellschaften in Höhe von -2.608 T€ zurückzuführen (Vj. 0 T€). Ausgelöst durch die zukünftige Absenkung des Körperschaftsteuersatzes wurden passive latente Steuern ertragswirksam aufgelöst, so dass die Steuerbelastung deutlich niedriger ausfällt. Damit hat der Sedlmayr Konzern unter Berücksichtigung des Gewinnanteils anderer Gesellschafter einen Konzernjahresüberschuss der Anteilseigner in Höhe von 4.338 T€ erwirtschaftet (Vj. 34.569 T€).

Vermögenslage

Vermögensstruktur	30.09.2025 in T€	30.09.2024 in T€	Veränderung in T€	Veränderung in %
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	1.046.556	1.021.336	25.220	2,5
Finanzanlagen	5.749	2.341	3.408	145,6
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	172.516	194.173	-21.657	-11,2
Aktiva	1.224.821	1.217.850	6.971	0,6

Die Konzernbilanzsumme hat sich leicht um 6.971 T€ (+0,6%) auf 1.224.821 T€ erhöht. Auf der Aktivseite zeigt sich diese Erhöhung in erster Linie in einem höheren Sachanlagevermögen. Dem Anstieg von 25.521 T€ liegen Aktivierungen in das Immobilienportfolio inklusive aktivierter Zinsen von 33.948 T€ zugrunde, wovon 26.902 T€ auf das Projekt Heidepark entfallen. Diesen Aktivierungen stehen Abschreibungen in Höhe von 17.414 T€ gegenüber. Daneben haben sich die Finanzanlagen aufgrund der Umgliederung der Beteiligungen an den Berliner Projektgesellschaften aus den sonstigen Vermögensgegenständen auf 5.749 T€ erhöht (Vj. 2.341 T€). Das Umlaufvermögen hat sich um 22.422 T€ auf 171.088 T€ reduziert. Diese Reduktion ist im Wesent-

lichen auf eine Umgliederung eines Grundstücks aus der Position „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke“ in das Sachanlagevermögen und auf niedrigere sonstige Vermögensgegenstände zurückzuführen. Der Rückgang der sonstigen Vermögensgegenstände resultiert in erster Linie aus der Umgliederung der Beteiligungen an den Berliner Projektgesellschaften in die Finanzanlagen und aus den Wertberichtigungen auf die Forderungen gegenüber den Berliner Projektgesellschaften. Für die Berliner Projektgesellschaften wurde das Wahlrecht nach § 296 Abs. 1 Nr. 1 HGB in Anspruch genommen, so dass die Forderungen unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen werden. Schließlich sind die liquiden Mittel stichtagsbedingt angestiegen.

Kapitalstruktur	30.09.2025 in T€	30.09.2024 in T€	Veränderung in T€	Veränderung in %
Eigenkapital	244.216	260.872	-16.656	-6,4
Passiver Unterschiedsbetrag	1.948	2.654	-706	-26,6
Rückstellungen	34.996	35.184	-188	-0,5
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	913.006	882.540	30.466	3,5
Passive latente Steuern	30.655	36.600	-5.945	-16,2
Passiva	1.224.821	1.217.850	6.971	0,6

Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital aufgrund der Gewinnausschüttung um 16.656 T€ auf 244.216 T€ reduziert. Die Rückstellungen sind gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert geblieben. Niedrigeren Pensions- und Steuerrückstellungen stehen höhere Rückstellungen auf ausstehende Rechnungen vor allem für den ersten Bauabschnitt des Heideparks gegenüber. Die Zunahme der Verbindlichkeiten um 30.318 T€ ist maßgeblich durch die Erhöhung der Kreditlinien und Darlehen gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um 26.719 T€ auf 863.495 T€ begründet. Hintergrund hierfür sind die Entwicklungsmaßnahmen in der Heidemannstraße sowie in den Berliner Tochtergesellschaften. Schließlich trägt die Auflösung der passiven latenten Steuern um 5.945 T€ der zukünftigen Senkung des Körperschaftsteuersatzes Rechnung.

Finanzlage

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit liegt mit 56.968 T€ unter dem Vorjahreswert (Vj. 59.080 T€). Dabei wird der im Vergleich zum Vorjahr um 29.900 T€ niedrigere Jahresüberschuss vor allem durch einen positiven Effekt aus der Veränderung des Nettoumlaufvermögens von 21.199 T€ (Vj. -8.062 T€) kompensiert. Dieser Effekt stammt in Teilen aus den oben erläuterten Wertberichtigungen. Dagegen belasten Ertragsteuerzahlungen in Höhe von -15.131 T€ bei einem gleichzeitig vergleichsweise geringen Ertragsteueraufwand den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit von -27.605 T€ (Vj. -54.325 T€) ist im Wesentlichen auf die Investitionen in das Sachanlagevermögen von -27.800 T€ zurückzuführen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beläuft sich auf -19.211 T€ (Vj. -9.668 T€). Hier stehen den Einzahlungen aus der Finanzierungstätigkeit von 26.719 T€ (Vj. 40.173 T€) die Dividendenzahlungen von -23.915 T€ (Vj. -23.914 T€) und die gezahlten Zinsen von -22.015 T€ (Vj. -25.927 T€) gegenüber.

Zusammengefasst lag der Finanzmittelbestand im Konzern zum Geschäftsjahresende bei 20.546 T€ (Vj. 10.394 T€).

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 Asset und Property Management, Development sowie in den Bereichen Recht, Personal, ESG, IT, Nebenkosten, Rechnungswesen, Controlling und Einkauf. 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, der 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 mit dem des Sedlmayr Konzerns.

Rahmenbedingungen und Geschäftsverlauf

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

Zum 30.09.2025 waren in der Sedlmayr AG 102 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt (Köpfe nach HGB).

Das operative Vermietungs- und Bewirtschaftungsgeschäft der Sedlmayr AG verlief im Geschäftsjahr 2024/2025 weitestgehend planmäßig und erfolgreich. Im Unterschied hierzu hatten die Aktivitäten in der Projektentwicklung in den Tochtergesellschaften weiterhin mit den schwierigen gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Rahmenbedingungen zu kämpfen. Dies trifft insbesondere auf das Ge-

schäft in den Berliner Joint-Venture-Tochtergesellschaften der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH zu. Die Business Pläne und Bewertungen der einzelnen Objekte werden weiterhin negativ durch die aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus gesunkenen Erlösaussichten und die erhöhten Baukosten beeinträchtigt. Zudem erfolgte mit der Trennung von dem bisherigen Minderheitsgesellschafter zwar einerseits eine vollständige Entflechtung der Projektgesellschaften von diesem, andererseits entstanden durch diese Trennung jedoch zusätzliche Aufwendungen. In der Konsequenz war in Kombination mit den veränderten Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt in der Sedlmayr AG nochmals eine Wertberichtigung auf die Forderungen gegenüber der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH in Höhe von 42.537 T€ (Vj. 16.007 T€) erforderlich.

Gesamtaussage zum Geschäftsjahr

In einem schwierigen Marktumfeld hat sich das Kerngeschäft der Sedlmayr AG, d.h. die Vermietung und Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeobjekten, positiv entwickelt. Dennoch sind wir mit der Profitabilität im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht zufrieden. Dies ist auf die erneuten, hohen Wertberichtigungen für die Berliner Projektgesellschaften in Höhe von -42.537 T€ (Vj. -16.007 T€) zurückzuführen. Da diesen Wertberichtigungen sonstige betriebliche Erträge aus der Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil von 39.144 T€ gegenüberstehen, liegt der Jahresüberschuss mit 45.767 T€ leicht unter dem Vorjahresniveau und damit im Rahmen der Prognose im letzten Geschäftsbericht. Die Sedlmayr AG kann aufgrund ihrer soliden wirtschaftlichen Position, die sich insbesondere in der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Geschäftsjahres widerspiegelt, optimistisch auf die weitere Geschäftsentwicklung schauen.

Ertragslage

Ertragslage	2024/2025 in T€	2023/2024 in T€	Veränderung in T€	Veränderung in %
Umsatz	28.744	24.517	4.227	17,2
Sonstige Erträge	40.742	1.529	39.213	2.564,6
Gesamtleistung	69.486	26.046	43.440	166,8
Aufwand für bezogene Leistungen	-10.264	-7.725	-2.539	32,9
Personalaufwand	-9.433	-8.075	-1.358	16,8
Abschreibungen	-2.553	-2.605	52	-2,0
Sonstige Aufwendungen, Wertminderungen	-48.862	-20.000	-28.862	144,3
Operatives Ergebnis (EBIT)	-1.626	-12.359	10.733	-86,8
Finanz- und Beteiligungsergebnis	53.697	69.034	-15.337	-22,2
Ergebnis vor Steuern	52.071	56.675	-4.604	-8,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag sowie sonstige Steuern	-6.304	-8.572	2.268	-26,5
Jahresüberschuss	45.767	48.103	-2.336	-4,9

Die Gesamtleistung stieg von 26.046 T€ im Vorjahr auf 69.486 T€ im Geschäftsjahr 2024/2025. Diese Erhöhung resultiert zum einen aus gestiegenen Mieterlösen sowie Erträgen aus der Umsetzung einer Baumaßnahme für einen Mieter in der Mars-

straße 38/Denisstraße 1/1a (3.205 T€). Zum anderen schlägt sich die Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil in Höhe von 39.144 T€ in deutlich höheren sonstigen Erträgen nieder.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen sind im Wesentlichen aufgrund der Ausführung der oben genannten Baumaßnahme angestiegen. Des Weiteren führten Personaleinstellungen zu höheren Personalaufwendungen von 9.433 T€ (Vj. 8.075 T€). Insbesondere durch die erforderlichen Wertberichtigungen auf die Forderungen gegenüber der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH für die Berliner Projektgesellschaften in Höhe von 42.537 T€ (Vj. 16.007 T€) haben sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gegenüber dem Vorjahreswert (Vj. 20.000 T€) deutlich auf 48.862 T€ erhöht.

Das Finanz- und Beteiligungsergebnis hat sich in erster Linie aufgrund geringerer Beteiligungserträge verringert. Im Vorjahreswert waren in den Beteiligungserträgen Gewinne in Höhe von 13.988 T€ enthalten, die frühere Perioden betreffen. Daneben sind sowohl die Zinsaufwendungen als auch die Zinserträge aufgrund des geringeren Zinsniveaus niedriger ausgefallen.

Die Ertragsteuern liegen mit 6.298 T€ (Vj. 8.565 T€) aufgrund der Auflösung passiver latenter Steuern deutlich unterhalb des Vorjahreswertes. Damit hat die Sedlmayr AG einen Jahresüberschuss von 45.767 T€ erwirtschaftet, der um 2.336 T€ niedriger als im Vorjahr ausfällt.

Vermögenslage

Vermögensstruktur	30.09.2025 in T€	30.09.2024 in T€	Veränderung in T€	Veränderung in %
Sachanlagen	68.939	70.862	-1.923	-2,7
Finanzanlagen	314.534	314.534	–	–
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	485.266	408.671	76.595	18,7
Aktiva	868.739	794.067	74.672	9,4

Die Bilanzsumme hat sich um 74.672 T€ auf 868.739 T€ erhöht. Während das Anlagevermögen geringfügig zurückgegangen ist, hat sich das Umlaufvermögen um 76.398 T€ erhöht. Diese Steigerung ist hauptsächlich auf die gestiegenen Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen, insbesondere gegenüber der Heide Grund GmbH & Co. KG, zurückzuführen. Der Anstieg der Forderungen gegen-

über der Heide Grund GmbH & Co. KG resultiert aus dem Abschluss einer Bestandsfinanzierung für den ersten Bauabschnitt des Heideparks, die von der Sedlmayr AG aufgenommen und an die Heide Grund GmbH & Co. KG weitergereicht wurde. Schließlich sind die flüssigen Mittel stichtagsbedingt um 10.200 T€ auf 16.586 T€ angestiegen.

Kapitalstruktur	30.09.2025 in T€	30.09.2024 in T€	Veränderung in T€	Veränderung in %
Eigenkapital	227.995	203.523	24.472	12,0
Sonderposten mit Rücklageanteil	–	39.144	-39.144	-100,0
Rückstellungen	16.875	19.816	-2.941	-14,8
Verbindlichkeiten	617.441	523.655	93.786	17,9
Passive latente Steuern	6.428	7.929	-1.501	-18,9
Passiva	868.739	794.067	74.672	9,4

Auf der Passivseite liegt das Eigenkapital aufgrund des erwirtschafteten Jahresüberschusses um 24.472 T€ höher als im Vorjahr. Der Sonderposten mit Rücklageanteil wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr ertragswirksam aufgelöst. Die Rückstellungen fallen aufgrund niedrigerer Pensions- und Steuerrückstellungen geringer aus als im Vorjahr. Die um 111.435 T€ höheren Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind insbesondere Folge der gestiegenen Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und dienen im Wesentlichen der Finanzierung der Projektentwicklungsgesellschaften.

Finanzlage

Die Sedlmayr AG hat im Geschäftsjahr 2024/2025 einen Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 39.908 T€ erwirtschaftet (Vj. 43.849 T€). Dieser wird zum einen durch den Jahresüberschuss in Höhe von 45.767 T€ geprägt. Zum anderen steht der Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil (-39.144 T€) die Veränderung des Nettoumlaufvermögens (41.616 T€) gegenüber. Schließlich wirkt sich der Saldo aus Ertragsteuerzahlungen und -aufwand mit -6.071 T€ negativ aus. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit liegt mit 6.102 T€ auf einem vergleichbaren Niveau wie im Vorjahr (Vj. 6.151 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 beläuft sich auf -35.810 T€ (Vj. -55.509 T€). Hier stehen den Einzahlungen aus der Finanzierungstätigkeit von 113.130 T€ (Vj. 86.844 T€) die Dividendenzahlung von -21.294 T€ (Vj. -21.294 T€), die gezahlten Zinsen von -12.613 T€ (Vj. -13.055 T€) und vor allem die Auszahlungen für die Konzernfinanzierung von -115.033 T€ (Vj. -108.004 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 2025/2026 basierend auf der Unternehmensplanung einen leicht niedrigeren Jahresüberschuss als im Geschäftsjahr 2024/2025.

5. Risiken und Chancen

Risikofrüherkennungssystem und Risikomanagement

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

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

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

Prognosezeitraum von drei Jahren zu einem Wert für das Risikokapital zusammen.

Risikokategorien und Risikoinventar

Das RFS bildet die folgenden Risikokategorien mit ihrer jeweiligen Risikobewertung ab:

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

Gesamtbeurteilung der Risikolage

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

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

Vermietungs- und Bewirtschaftungsrisiken

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

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

Finanzrisiken

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

Aufgrund der anhaltenden Exposition durch unsere Berliner Projektentwicklungen beurteilen wir das Wertberichtigungsrisiko als „wesentliches Risiko“. Im Übrigen gehen wir von geringen Finanzrisiken aus.

Personalrisiken

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

Wir stufen die Personalrisiken aufgrund der aktuellen Arbeitsmarktsituation als gering ein.

IT-Risiken

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

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

Projektentwicklungsrisiken

Projektentwicklungsrisiken umfassen sämtliche Kosten-, Erlös-, Termin- und Qualitätsrisiken, die vom Projektstart, der anschließenden Planungsphase, der Ausschreibung und Vergabe von Bauleistungen über die Bauausführung bis zur Fertigstellung entstehen. Wir steuern diese Risiken durch ein fortlaufendes strukturiertes Projektcontrolling, definierte Bauherrenstandards, eine regelmäßige Kosten-, Erlös- und Terminverfolgung sowie professionelle Ausschreibungs- und Vergabeverfahren. Rechtliche Risiken

adressieren wir durch eine enge Abstimmung mit Behörden und externer Fachberatung. Die Risiken aus den Berliner Projektentwicklungen werden als potenzielle Wertberichtigungen unter den Finanzrisiken erfasst.

Diese Risiken stufen wir als gering ein.

Rechts- und Compliancerisiken

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

Das Risiko ist gegenwärtig als gering zu beurteilen.

Nachhaltigkeitsrisiko

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

Zum Geschäftsjahresende stufen wir dieses Risiko als gering ein.

Lieferanten-/Versorgungsrisiken

Das Lieferanten-/Versorgungsrisiko bezeichnet die Gefahr, dass Leistungen und Materialien – insbesondere Bau- und Handwerkerleistungen – nicht in der erforderlichen Qualität, Menge oder Zeit zur Verfügung stehen oder nur zu deutlich höheren Preisen bezogen werden können. Wir diversifizieren Dienstleister, prüfen Abhängigkeiten systematisch und beobachten Markt- und Preisentwicklungen genau. Durch ein frühes Ausschreiben von Leistungen wird eine höhere Sicherheit bei der Abwicklung der Bauvorhaben gewährleistet.

Zum Geschäftsjahresende stufen wir dieses Risiko als gering ein.

Ergänzende Hinweise auf Chancen

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

- Stabile Nachfrage nach Wohnraum in den Kernmärkten München, Stuttgart und Berlin sowie weiteren Ballungsräumen bei gleichzeitig begrenztem Neubau, was mittelfristig Potenzial für Mietpreissteigerungen im regulativ zulässigen Rahmen bietet.
- Erlös- und Wertsteigerungspotenziale im Bestand durch gezielte Modernisierungs- und Umnutzungsmaßnahmen sowie ESG-getriebene Investitionen.
- Mögliche Wertaufholung der Projektentwicklungen bei einsetzender Markterholung, wobei die Preisentwicklung weiterhin unsicher bleibt.

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

6. Prognosebericht

Unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2025/2026 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. 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 Prognosen für die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren im Konzern:

- Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2025/2026 im Sedlmayr Konzern im Vergleich zum Geschäftsjahr 2024/2025 leicht höhere Umsatzerlöse. Diese Steigerung resultiert unter anderem aus einer Zunahme der Mieterlöse sowie aus erwarteten Veräußerungserlösen von Objekten.
- Zur Sicherstellung der nachhaltigen Ertragskraft unserer Immobilien erwarten wir im Geschäftsjahr 2025/2026 deutlich höhere Aufwendungen pro m² Miet-/Nutzfläche für den Erhalt und die Modernisierung der Bestandsobjekte.
- Das Operative Ergebnis (EBIT) wird basierend auf der Unternehmensplanung deutlich höher prognostiziert als im Geschäftsjahr 2024/2025. Diese Erhöhung ist sowohl auf deutlich reduzierte Aufwendungen für die Berliner Projektgesellschaften als auch auf erwartete Gewinne aus der Veräußerung von Objekten 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 die 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 2024 bis 30. September 2025 einen Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG aufgestellt. Der Bericht enthält folgende Schlussfolgerung:

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

München, 30.01.2026

Sedlmayr Grund und Immobilien AG

Dr. Hermann Brandstetter

Alexander Adam

Enno Braune

Martin Schumacher



Konzernbilanz

Konzernbilanz zum 30. September 2025

Aktiva	Anhang	in T€	Vorjahr in T€
A. Anlagevermögen	(1)		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Sonstige Rechte		15	15
2. Firmenwerte		2.005	2.306
		2.020	2.321
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		1.001.393	823.830
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		3.054	1.925
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		40.089	193.260
		1.044.536	1.019.015
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		3.440	26
2. Beteiligungen		9	33
3. Anteile an assoziierten Unternehmen		2.267	2.216
4. Wertpapiere des Anlagevermögens		11	11
5. Sonstige Ausleihungen		22	55
		5.749	2.341
Summe Anlagevermögen		1.052.305	1.023.677
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte (2)			
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und unfertige Bauten		2.480	10.903
2. Andere Vorräte		623	645
		3.103	11.548
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (3)			
1. Forderungen aus Vermietung		927	881
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		464	1.307
3. Sonstige Vermögensgegenstände - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 8 T€ (Vj. 8 T€)		146.048	169.380
		147.439	171.568
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		20.546	10.394
Summe Umlaufvermögen		171.088	193.510
C. Rechnungsabgrenzungsposten		1.428	663
Summe		1.224.821	1.217.850

Passiva	Anhang	in T€	Vorjahr in T€
A. Eigenkapital	(4)		
I. Gezeichnetes Kapital		19.092	19.092
II. Kapitalrücklage		60.925	60.925
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage		343	343
2. Andere Gewinnrücklagen		152.734	130.649
		153.077	130.992
IV. Konzernbilanzverlust (Vj. Konzernbilanzgewinn) – davon Konzernverlustvortrag 1.854 T€ (Vj. Konzerngewinnvortrag 7.279 T€)		-19.601	19.440
V. Anteile anderer Gesellschafter		30.723	30.423
Summe Eigenkapital		244.216	260.872
B. Passiver Unterschiedsbetrag		1.948	2.654
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(5)	22.142	24.669
2. Steuerrückstellungen	(6)	2.711	5.091
3. Sonstige Rückstellungen	(7)	10.143	5.424
Summe Rückstellungen		34.996	35.184
D. Verbindlichkeiten	(8)		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		566.821	612.039
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		296.674	224.737
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		536	814
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		6.930	5.996
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		22	61
6. Sonstige Verbindlichkeiten – davon aus Steuern 737 T€ (Vj. 985 T€) – davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 2 T€ (Vj. 20 T€)		40.313	37.331
Summe Verbindlichkeiten		911.296	880.978
E. Rechnungsabgrenzungsposten		1.710	1.562
F. Passive latente Steuern	(9)	30.655	36.600
Summe		1.224.821	1.217.850

Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung

für die Zeit vom 1. Oktober 2024 bis 30. September 2025

	Anhang	in T€	Vorjahr in T€
1. Umsatzerlöse	(10)	145.481	137.704
2. Bestandsveränderungen		-74	94
3. Sonstige betriebliche Erträge	(11)	4.726	9.983
Gesamtleistung		150.133	147.781
4. Materialaufwand	(12)		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		2.035	2.064
b) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		36.187	32.315
		38.222	34.379
5. Personalaufwand	(13)		
a) Löhne und Gehälter		11.206	10.229
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		2.459	1.978
– davon für Altersversorgung 704 T€ (Vj. 413 T€)		13.665	12.207
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(14)	18.454	17.063
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(15)	48.656	15.140
Operatives Ergebnis (EBIT)		31.136	68.992
8. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		-1.017	415
9. Erträge aus Beteiligungen – davon aus verbundenen Unternehmen 0 T€ (Vj. 6 T€)		–	6
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge – davon aus verbundenen Unternehmen 3.041 T€ (Vj. 2.751 T€)		3.552	3.586
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		1.146	–
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		21.226	22.621
Finanz- und Beteiligungsergebnis	(16)	-19.837	-18.614
13. Ergebnis vor Steuern		11.299	50.378
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(17)	3.878	13.035
15. Ergebnis nach Steuern		7.421	37.343
16. Sonstige Steuern		162	184
17. Konzernjahresüberschuss		7.259	37.159
18. davon anderen Gesellschaften zustehender Gewinn		-2.921	-2.590
19. Konzernjahresüberschuss der Anteilseigner des Mutterunternehmens		4.338	34.569
20. Konzernverlustvortrag (Vj. Konzerngewinnvortrag)		-1.854	7.279
21. Einstellung in Gewinnrücklagen		-22.085	-22.408
22. Konzernbilanzverlust (Vj. Konzernbilanzgewinn)		-19.601	19.440

Konzernkapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Oktober 2024 bis 30. September 2025

	2024/2025 in T€	Vorjahr in T€
Jahresüberschuss	7.259	37.159
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	19.600	17.063
Zinsaufwendungen/-ertrag	17.674	19.035
Ertragsteueraufwand/-ertrag	3.878	13.035
Ertragsteuerzahlungen	-15.131	-11.175
Veränderung der Rückstellungen	1.783	-7.065
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	-	-10
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	23.233	-5.559
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.034	-2.503
Sonstige zahlungsmittelunwirksame Vorgänge	706	-900
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	56.968	59.080
Auszahlungen für Investitionen in		
- immaterielle Vermögensgegenstände	-	-
- Sachanlagevermögen	-27.800	-53.363
- Finanzanlagevermögen	-	-
Einzahlungen aus Abgängen von		
- Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	-	-
- Gegenständen des Sachanlagevermögens	123	29
- Finanzanlagevermögen	33	65
Änderung Konsolidierungskreis	-	-1.104
Erhaltene Zinsen	39	48
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-27.605	-54.325
Auszahlung Dividende	-23.915	-23.914
Veränderung aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	128.350	103.500
Veränderung aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-101.631	-63.327
Gezahlte Zinsen	-22.015	-25.927
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-19.211	-9.668
Veränderung der Zahlungsmittel	10.152	-4.913
Finanzmittelbestand zum 1. Oktober	10.394	15.307
Finanzmittelbestand 30. September	20.546	10.394

Konzerneigenkapitalspiegel

	Gezeichnetes Kapital in T€	Kapitalrücklage in T€	Gewinnrücklagen in T€
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
1. Oktober 2024	19.092	60.925	130.992
Konzernergebnis	–	–	–669
Dividende	–	–	–
Veränderung Buchungskreis	–	–	–
Einstellung	–	–	22.754
30. September 2025	19.092	60.925	153.077

Konzernbilanzgewinn in T€	Eigenkapital des Mutterunternehmens in T€	Anteile anderer Gesellschafter in T€	Konzerneigenkapital in T€
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
19.440	230.449	30.423	260.872
5.007	4.338	2.921	7.259
-21.294	-21.294	-2.621	-23.915
-	-	-	-
-22.754	-	-	-
-19.601	213.493	30.723	244.216

Konzernanlagenspiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				30.09.2025 in T€
	01.10.2024 in T€	Zugänge in T€	Abgänge in T€	Um- buchungen in T€	
I. Immaterielle Vermögenswerte					
1. Sonstige Rechte	175	-	-	-	175
2. Firmenwerte	3.007	-	-	-	3.007
Summe Immaterielle Vermögenswerte	3.182	-	-	-	3.182
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	1.196.899	28.100	-	166.877	1.391.876
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.405	1.426	1	442	11.272
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	193.260	5.848	123	-158.896	40.089
Summe Sachanlagen	1.399.564	35.374	124	8.423	1.443.237
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	26	-	-	12.236	12.262
2. Beteiligungen	33	-	-	-24	9
3. Anteile an assoziierten Unternehmen	2.266	445	395	1.463	3.779
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	11	-	-	-	11
5. Sonstige Ausleihungen	58	-	33	-	25
Summe Finanzanlagen	2.394	445	428	13.675	16.086
Summe	1.405.140	35.819	552	22.098	1.462.505

Abschreibungen					Buchwerte	
01.10.2024 in T€	Zugänge in T€	Abgänge in T€	Um- buchungen in T€	30.09.2025 in T€	30.09.2025 in T€	30.09.2024 in T€
160	-	-	-	160	15	15
701	301	-	-	1.002	2.005	2.306
861	301	-	-	1.162	2.020	2.321
373.069	17.414	-	-	390.483	1.001.393	823.830
7.480	739	1	-	8.218	3.054	1.925
-	-	-	-	-	40.089	193.260
380.549	18.153	1	-	398.701	1.044.536	1.019.015
-	1.146	-	7.676	8.822	3.440	26
-	-	-	-	-	9	33
50	1.462	-	-	1.512	2.267	2.216
-	-	-	-	-	11	11
3	-	-	-	3	22	55
53	2.608	-	7.676	10.337	5.749	2.341
381.463	21.062	1	7.676	410.200	1.052.305	1.023.677

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024/2025

A. Allgemeine Erläuterungen

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.

Der Konzernabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien AG (nachfolgend: Sedlmayr Konzern) für das Geschäftsjahr 2024/2025 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (§§ 290 ff. HGB) und den ergänzenden Bestimmungen des Aktiengesetzes aufgestellt. Die Vorschriften des DRS wurden angewandt. Die Konzern-Gewinn- und -Verlust-Rechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Das Gliederungsschema der Bilanz wurde um die Posten „Forderungen aus Vermietung“, „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ und „Andere Vorräte“ ergänzt. Die Bezeichnung des GuV-Postens „Aufwendungen für bezogene Leistungen“ wurde in „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen“ geändert.

B. Konsolidierungskreis

Neben der Sedlmayr AG sind die folgenden Unternehmen im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss zum 30. September 2025 einbezogen:

	Anteil am Kapital in %
SGI Grundbesitz GmbH & Co. Immobilien-Verwaltungs oHG, München	100,0
"Schwabinger Bräu" Grundbesitz GmbH, München ¹⁾	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 ²⁾	100,0
Zweite Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München ²⁾	100,0
Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden ²⁾	100,0
Beteiligungsgesellschaft Heide Grund mbH, München ²⁾	100,0
Heide Grund GmbH & Co. KG, München ³⁾	94,9
Dinkelacker AG, Stuttgart, und deren vollkonsolidierte Tochtergesellschaften:	70,1
Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart ⁴⁾	66,1
Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs GmbH & Co. KG, Stuttgart ⁴⁾	70,1
KÖ 30 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart ⁴⁾	70,1
KÖ 30 Verwaltungs GmbH, Stuttgart ⁴⁾	70,1
KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart ⁴⁾	70,1
KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart ⁴⁾	70,1

¹⁾ Es besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der Sedlmayr AG.

²⁾ Über die Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH.

³⁾ Über die Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH und die Beteiligungsgesellschaft Heide Grund mbH.

⁴⁾ Über die Dinkelacker AG.

Die folgenden Tochterunternehmen wurden nicht in den Konzernabschluss einbezogen:

	Anteil am Kapital in %
SGL Grundbesitz GmbH, München ¹⁾	100,0
Verwaltungsgesellschaft Heide Grund mbH, München ²⁾	100,0
SPG & Co. Berlin Projektentwick- lungsgesellschaft mbH, Berlin ³⁾	75,0
Hermannstr. 227 Grundbesitz GmbH, Berlin ³⁾	75,0
Carmer 16 GmbH & Co. KG, Berlin ³⁾	75,0
SPG Wohnprojekt 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⁾ Es besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der Sedlmayr AG.

²⁾ Über die Beteiligungsgesellschaft Heide Grund mbH.

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

Bei der SGL 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 Einbeziehung dieser Gesellschaften in den Konzernabschluss wurde gemäß § 296 Abs. 2 HGB verzichtet.

Auf eine Konsolidierung der übrigen, über die Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH, München, unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Gesellschaftsanteile bzw. des dahinterstehenden Grundstücksvermögens wurde gemäß § 296 Abs. 1 Nr. 1 HGB aufgrund von Beschränkungen in der Ausübung der Rechte des Mutterunternehmens, die jeweils auf satzungsmäßigen Zustimmungserfordernissen des Minderheitsgesellschafters beruhen, 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
Rungestr. 28 Grundbesitz GmbH, Berlin ²⁾	25,0

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. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt für Erwerbe bis zum 30. September 2010 nach der Buchwertmethode. Für Erwerbe nach dem 30. September 2010 wird die Neubewertungsmethode angewandt. Die Verrechnung des Eigenkapitals mit dem Beteiligungsansatz des Mutterunternehmens erfolgt auf der Grundlage der Wertansätze zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung des Tochterunternehmens in den Konzernabschluss. Ein nach der Verrechnung verbleibender Unterschiedsbetrag wird, wenn er auf der Aktivseite entsteht, als Geschäfts- oder Firmenwert und, wenn er auf der Passivseite entsteht, unter dem Posten „Passiver Unterschiedsbetrag“ nach dem Eigenkapital ausgewiesen.

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. Der Wertansatz wird im Geschäftsjahr um das anteilige Jahresergebnis sowie um Kapitalveränderungen fortgeschrieben.

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

D. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den handelsrechtlichen Vorschriften. Sie wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert angewendet.

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

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten angesetzt und entsprechend ihrer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer über drei bis zehn Jahre 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 und planmäßig über die erwartete Nutzungsdauer von zehn Jahren abgeschrieben. Diese basiert auf dem erwarteten Nutzen der erworbenen Geschäfte.

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer. Die zugrunde gelegten Nutzungsdauern betragen bei Gebäuden zwischen 25 und 50 Jahren und bei beweglichen Sachanlagen zwischen 3 und 20 Jahren. Zinsen für Fremdkapital werden in die Herstellungskosten einbezogen, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 800 € 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.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen, die aufgrund von Beschränkungen in der Ausübung der

Rechte gemäß § 296 Abs. 1 Nr. 1 HGB nicht konsolidiert werden, sind mit den niedrigeren beizulegenden Werten von 3.390 T€ erstmals im Finanzanlagevermögen ausgewiesen.

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

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert angesetzt. Erkennbare Risiken wurden durch angemessene Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die flüssigen Mittel sind mit den Nominalwerten bilanziert. Zinsen und Nebenkosten wurden periodengerecht abgegrenzt.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten betreffen Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

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 707 T€, die unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen sind.

Pensionsrückstellungen werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen gemäß der Projected-Unit-Credit-Methode und unter Zugrundelegung der „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck berechnet. Hierbei wurden erwartete Gehaltssteigerungen von 3,5 % p.a. (Vj. 3,5 %) und erwartete Rentensteigerungen von 2,2 % p.a. (Vj. 2,2 %) berücksichtigt. Die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0,0 % (Vj. 0,0 %) angesetzt. Für die Abzinsung der Pensionsrückstellungen der Sedlmayr AG wurde der durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre bezogen auf eine 15-jährige Restlaufzeit von 2,02 % (Vj. 1,87 %) verwendet. Bei den Pensionsrückstellungen der Dinkelacker AG wurde aufgrund einer angepassten Restlaufzeit von sechs Jahren ein Ab-

zinsungsfaktor von 1,54 % (Vj. 1,34 %) zugrunde gelegt. In der Konzern-Gewinn- und -Verlust-Rechnung wird der in der Veränderung der Pensionsrückstellungen enthaltene Zinsanteil unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen.

Rückstellungen für Jubiläumsaufwendungen werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen gemäß der Projected-Unit-Credit-Methode und unter Zugrundelegung der „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck berechnet. Hierbei wurden erwartete Gehaltssteigerungen von 3,5 % p. a. (Vj. 3,5 %) und erwartete Änderungen der Beitragsbemessungsgrenzen von 3,5 % p. a. (Vj. 3,5 %) berücksichtigt. Altersabhängige Fluktuationswahrscheinlichkeiten wurden mit 5,0 % (Vj. 5,0 %) angesetzt. Die Rückstellungen für Jubiläumsaufwendungen wurden mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre von 2,15 % (Vj. 1,91 %) abgezinst.

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 gemäß § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten betreffen Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, die Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tage darstellen.

Latente Steuern werden für temporäre oder quasi-permanente Differenzen zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen der Vermögensgegenstände, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten sowie für steuerliche Verlustvorträge ermittelt. Dabei werden auch Differenzen berücksichtigt, die auf Konsolidierungsmaßnahmen gemäß den §§ 300 bis 307 HGB beruhen. Die Bewertung erfolgt mit den Steuersätzen, die nach der derzeitigen Rechtslage zum Zeitpunkt der voraussichtlichen Umkehrung der Differenzen gelten. Hierbei kommt ein kombinierter Ertragsteuersatz zum Ansatz, der grundsätzlich die Körperschaftsteuer, den Solidaritätszuschlag und die Gewerbesteuer umfasst. Abweichend davon wird für die Differenzen aus Tochterunternehmen, die von der Gewerbesteuer befreit sind, der Körperschaftsteuersatz zzgl. Solidaritätszuschlag zugrunde gelegt. Aktive und passive Steuerlatenzen werden saldiert ausgewiesen.

E. Angaben zur Konzernbilanz

(1) Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel zu entnehmen.

(2) Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

In dem Posten „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke“ ist zum Bilanzstichtag ein bebautes Grundstück in Potsdam ausgewiesen. Ein im Vorjahr ebenfalls unter dieser Position ausgewiesenes unbebautes Grundstück wurde im Berichtsjahr aufgrund des Wegfalls der Veräußerungsabsicht in das Anlagevermögen umgegliedert.

Die anderen Vorräte betreffen die Bestände an Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen, fertigen und unfertigen Erzeugnissen sowie Waren des Tochterunternehmens Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH.

(3) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen betreffen insbesondere Mietforderungen sowie Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen. Sie haben eine Laufzeit von bis zu einem Jahr.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegen verbundene Unternehmen von 119.547 T€ (Vj. 128.516 T€) und Forderungen gegen Beteiligungen von 15.336 T€ (Vj. 14.979 T€) enthalten. Unter den sonstigen Vermögensgegenständen haben 8 T€ eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die übrigen sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

(4) Eigenkapital

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist dem Konzern-eigenkapitalspiegel zu entnehmen.

Das gezeichnete Kapital beträgt zum 30. September 2025 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.

Es besteht eine gesetzliche Rücklage in Höhe von 343 T€ (Vj. 343 T€).

(5) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt -323 T€ (Vj. -139 T€). In dieser Höhe besteht eine gesetzliche Ausschüttungssperre.

(6) Steuerrückstellungen

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

(7) Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Personalaufwendungen, Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten sowie ausstehende Rechnungen.

(8) Verbindlichkeiten

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

	Gesamtbetrag in T€	davon mit einer Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr in T€	1 bis 5 Jahre in T€	über 5 Jahre in T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten - davon durch Grundpfandrechte gesichert: 536.821 T€ (Vj. 582.039 T€)	566.821 (612.039)	290.337 (322.156)	107.420 (150.030)	169.064 (139.853)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern - davon durch Grundpfandrechte gesichert: 296.674 T€ (Vj. 224.737 T€)	296.674 (224.737)	9.637 (9.389)	36.044 (37.657)	250.993 (177.691)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	536 (814)	536 (814)	- (-)	- (-)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.930 (5.996)	6.090 (4.917)	671 (834)	169 (245)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	22 (61)	22 (61)	- (-)	- (-)
Sonstige Verbindlichkeiten	40.313 (37.331)	40.311 (37.331)	- (-)	- (-)
Summe (Vj.)	911.296 (880.978)	346.935 (374.668)	144.135 (188.521)	420.226 (317.789)

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind ein Darlehen des Gesellschafters Sedlmayr Treuhand GmbH von 32.022 T€ (Vj. 30.219 T€), Verbindlichkeiten aus

Steuern von 738 T€ (Vj. 985 T€) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit von 2 T€ (Vj. 20 T€) enthalten.

(9) Latente Steuern

Die latenten Steuern resultieren insbesondere aus Differenzen in den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Immobilien, immateriellen Vermögensgegenständen und Pensionsrückstellungen.

Im Berichtsjahr wurde mit dem „Gesetz für ein steuerliches Investitionssofortprogramm zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Deutschland“ eine schrittweise Senkung der Körperschaftsteuer von 15% bis auf 10% in den Jahren 2028 bis 2032 beschlossen. Hierdurch wurde für Differenzen, deren Umkehrung nach dem 31. Dezember 2027 erwartet wird, zum Bilanzstichtag eine Neubewertung der latenten Steuern erforderlich. Soweit sich die

latenten Steuern vor Änderung des Körperschaftsteuersatzes realisieren, wurde bei der Bewertung für die Sedlmayr AG ein Steuersatz von 32,98% und für den Teilkonzern Dinkelacker AG ein Steuersatz von 30,53% zugrunde gelegt. Abweichend davon wurde für temporäre Differenzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten aus Tochterunternehmen, die von der Gewerbesteuer befreit sind, ein Steuersatz von 15,83% verwendet. Bei der Bewertung der latenten Steuern für Differenzen, die sich ab dem Geschäftsjahr 2027/2028 realisieren, wurde die Minderung des Körperschaftsteuersatzes entsprechend berücksichtigt.

Die latenten Steuern haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	Aktive latente Steuern in T€		Passive latente Steuern in T€	
	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024
Immaterielle Vermögensgegenstände	7	11	2.600	3.116
Sachanlagevermögen	67	134	29.788	37.353
Nach der Equity-Methode bewertete Anteile an assoziierten Unternehmen	–	–	16	15
Pensionsrückstellungen	1.541	2.256	–	–
Sonstige Rückstellungen	31	29	–	–
Sonstige Verbindlichkeiten	–	708	–	–
Steuerliche Verlustvorträge	103	746	–	–
Zwischensumme	1.749	3.884	32.404	40.484
Aufrechnung	-1.749	-3.884	-1.749	-3.884
Summe	–	–	30.655	36.600

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

(10) Umsatzerlöse

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

	2024/2025 in T€	2023/2024 in T€
Umsatzerlöse aus Mieten/ Pachten		
Mieten aus Wohnungen	46.778	43.366
Mieten aus Gewerbe- objekten	40.914	41.379
Mieten aus Gastronomie	10.500	10.795
Sonstige Vermietungen/ Verpachtungen	12.270	11.788
Summe	110.462	107.328
Umsatzerlöse Brauerei	6.916	6.637
Sonstige Umsatzerlöse	28.103	23.739
Gesamt	145.481	137.704

Von den Umsatzerlösen entfallen 24.724 T€ (Vj. 24.537 T€) auf die Dinkelacker Gruppe.

Die sonstigen Umsatzerlöse umfassen im Wesentlichen Betriebskostenumlagen. Im Berichtsjahr sind hier zudem Erlöse aus der Umsetzung einer Bau-
maßnahme für einen Mieter in Höhe von 3.205 T€
enthalten.

(11) Sonstige betriebliche Erträge

Die periodenfremden Erträge betragen 1.539 T€ (Vj. 3.309 T€).

	2024/2025 in T€	2023/2024 in T€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten	1.470	3.026
Erträge aus Versiche- rungsentschädigungen	1.460	839
Erträge aus der Auflösung des passivischen Unter- schiedsbetrages	707	880
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und aus dem Eingang aus- gebuchter Forderungen	260	1.604
Erträge aus der Zuschrei- bung von Anteilen an ver- bundenen Unternehmen, für die eine Weiterveräuße- rungsabsicht besteht	0	3.035
Buchgewinne aus Sachan- lagenabgängen	0	11
Übrige	829	588
Gesamt	4.726	9.983

(12) Materialaufwand

	2024/2025 in T€	2023/2024 in T€
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	2.035	2.064
Betriebskosten	17.678	17.337
Instandhaltungs- aufwendungen	11.541	10.694
Grundsteuer	2.202	2.616
Erbbauzinsen	689	740
Miet- und Pacht- aufwendungen	584	538
Übrige	3.493	390
Aufwendungen für bezogene Leistungen	36.187	32.315
Gesamt	38.222	34.379

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

In den übrigen Aufwendungen für bezogene Leistungen sind im Berichtsjahr Aufwendungen im Zusammenhang mit der Umsetzung einer Baumaßnahme für einen Mieter in Höhe von 3.080 T€ enthalten.

(13) Personalaufwand

	2024/2025 in T€	2023/2024 in T€
Löhne und Gehälter	11.206	10.229
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	1.755	1.565
Aufwendungen für Altersversorgung	704	413
Gesamt	13.665	12.207

(14) Abschreibungen

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

(15) Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2024/2025 in T€	2023/2024 in T€
Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Aufwendungen infolge der Trennung vom ursprünglichen Minderheitsgesellschafter	38.795	8.296
Verwaltungsaufwendungen	7.595	5.078
Vertriebsaufwendungen	1.091	167
Betriebsaufwendungen	665	684
Übrige	510	915
Gesamt	48.656	15.140

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind außergewöhnliche Aufwendungen in Höhe von 38.584 T€ enthalten. Diese betreffen Wertberichtigungen auf Forderungen gegen nicht konsolidierte verbundene Unternehmen und sonstige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Trennung vom ursprünglichen Minderheitsgesellschafter dieser Gesellschaften.

Die Verwaltungsaufwendungen betreffen insbesondere Beratungs- und Prüfungskosten, EDV-Kosten und Fuhrparkkosten.

(16) Finanz- und Beteiligungsergebnis

Das Finanz- und Beteiligungsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2024/2025 in T€	2023/2024 in T€
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-1.017	415
Erträge aus Beteiligungen	-	6
Beteiligungsergebnis	1.017	421
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.552	3.586
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-1.146	-
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-21.226	-22.621
Finanzergebnis	-18.820	-19.035
Finanz- und Beteiligungsergebnis	-19.837	-18.614

Der in der Veränderung der Pensionsrückstellungen enthaltene Zinsanteil beträgt 407 T€ (Vj. 402 T€).

(17) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhalten im Berichtsjahr außergewöhnliche Erträge aus latenten Steuern in Höhe von 5.945 T€ (Vj. Aufwand von 1.910 T€), die maßgeblich aus der stufenweisen Reduzierung des Körperschaftsteuersatzes ab dem Jahr 2028 resultieren.

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind periodenfremde Aufwendungen von 120 T€ (Vj. 170 T€) enthalten.

G. Sonstige Angaben

(18) Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Sedlmayr AG hat Patronatserklärungen und Bürgschaften für die SPG & Co. Berlin Projektentwicklungsgesellschaft mbH zugunsten der Deutschen Bank AG in Höhe von 53.450 T€ abgegeben. Die abgesicherten Darlehen valutieren zum Bilanzstichtag auf 46.490 T€. Nach unseren Erkenntnissen kann die zugrunde liegende Verpflichtung aufgrund der dahinter liegenden Immobilienwerte erfüllt werden. Aus diesem Grund ist mit einer Inanspruchnahme der Verpflichtung nicht zu rechnen.

Die Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH hat sich mit Gesellschaftervereinbarungen der SPG & Co. Berlin Projektentwicklungsgesellschaft mbH, der Hermannstr. 227 Grundbesitz GmbH und der Rungestr. 28 Grundbesitz GmbH dazu verpflichtet, unter bestimmten Voraussetzungen die Finanzierung der Projekte dieser nicht in den Konzernabschluss einbezogenen verbundenen Unternehmen zu stellen und hierzu den Gesellschaften die erforderlichen Geldmittel zum Zweck der Begeleichung 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 Bilanzstichtag entstandenen Verpflichtungen wurden passiviert.

Zum Bilanzstichtag werden Mietkautionen in Höhe von 12.887 T€ treuhänderisch für Mieter auf separaten Kautionskonten gehalten. Die Beträge stellen fremdes Vermögen dar und sind nicht Bestandteil der Bilanz.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen betragen insgesamt 3.414 T€. Diese umfassen das Bestellobligo für Investitionen und Instandhaltungsmaßnahmen von 2.821 T€ sowie Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen von 593 T€. Für Erbbaurechte werden Erbbauzinsen in Höhe von 663 T€ jährlich geleistet. Die Restlaufzeit der Erbbaurechtsverträge beträgt bis zu 63 Jahre.

(19) Beschäftigte

Im Jahresdurchschnitt waren im Sedlmayr Konzern 146 Mitarbeiter (ausschließlich Angestellte) beschäftigt. Darin sind 32 Geringverdiener enthalten. Von der Gesamtmitarbeiterzahl des Berichtsjahres

entfallen 34 Mitarbeiter auf die Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH und zwölf auf die Dinkelacker AG.

(20) Gesamtbezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstandes des Mutterunternehmens betragen für das Berichtsjahr 1.744 T€ (Vj. T€ 1.356). An frühere Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene wurden 883 T€ (Vj. 870 T€) bezahlt; die Rückstellungen für diese Pensionsverpflichtungen belaufen sich zum Bilanzstichtag auf 7.774 T€ (Vj. 8.795 T€). Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates des Mutterunternehmens betragen für das Berichtsjahr 188 T€ (Vj. 188 T€).

(21) Organe

Aufsichtsrat

- Dr. Daniela Meier-Meiting, München
Vorsitzende
Geschäftsführerin der HF Sedlmayr Grundstücksverwaltung-Beteiligungs GmbH
- Bernhard Soltmann, München
Stellvertretender Vorsitzender
- Anton Merk, München
Geschäftsführer der Gabriel Sedlmayr Verwaltungs GmbH
- Maximilian Soltmann, München
Geschäftsführender Gesellschafter der Urbanform Projektentwicklungs GmbH
- Karola Teuber-Derya, Germering
Kaufmännische Property Managerin der Sedlmayr AG
- Michaela Gegerle, Hagenheim (bis 17.03.2025)
Leiterin Innendienst der Sedlmayr AG
- Christian Prechtel, München (seit 18.03.2025)
Senior Projektleiter Projekt Management der Sedlmayr AG

Vorstand

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

Vorsitzender des Aufsichtsrats der Dinkelacker AG, Stuttgart

- Alexander Adam, München
ESG, IT, Bewertung und Risikomanagement
- Enno Braune, Gauting
Finanzvorstand
- Martin Schumacher, Taufkirchen
Geschäftsfeld Immobilien

(22) Honoraraufwand des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr 2024/2025 berechnete Gesamthonorar des Konzernabschlussprüfers KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beträgt inkl. Auslagen 160 T€. Das Honorar umfasst die Prüfung des Konzernabschlusses und des Jahresabschlusses sowie des zusammengefassten Konzernlageberichts der Sedlmayr AG. Steuerberatungsleistungen bzw. sonstige Leistungen für den Konzern wurden seitens des Abschlussprüfers nicht erbracht.

(23) 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, die KÖ 30 Immobilien 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.

(24) Gewinnverwendungsvorschlag

Der an die Aktionäre zur Ausschüttung vorgesehene Betrag bemisst sich nach dem in der Bilanz der Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München, zum 30. September 2025 ausgewiesenen Bilanzgewinn. Die Erstellung des Jahresabschlusses der Sedlmayr AG erfolgte nach den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften.

Wir schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn der Sedlmayr Grund und Immobilien AG des Geschäftsjahres 2024/2025 in Höhe von 27.235.120,81 € eine Dividende von 29,00 € je dividendenberechtigten Stückaktie – insgesamt somit 21.294.497,00 € – auszuschütten und den Restbetrag in Höhe von 5.940.623,81 € auf neue Rechnung vorzutragen.

(25) Nachtragsbericht

Nach Schluss des Geschäftsjahres 2024/2025 haben sich keine Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von besonderer Bedeutung sind.

München, 30.01.2026

Sedlmayr Grund und Immobilien AG

Dr. Hermann Brandstetter

Alexander Adam

Enno Braune

Martin Schumacher

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

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 30. September 2025, der Konzern-Gewinn- und -Verlust-Rechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2024 bis zum 30. September 2025 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns (im Folgenden „zusammengefasster Lagebericht“) der Sedlmayr Grund und Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2024 bis zum 30. September 2025 geprüft.

Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts 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 2025 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2024 bis zum 30. September 2025 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in

Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

- die im zusammengefassten Lagebericht enthaltenen lageberichts-fremden und als ungeprüft gekennzeichneten Angaben.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht 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 zusammengefassten Lagebericht

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 zusammengefassten Lageberichts, 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 zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

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 zusammengefasste Lagebericht 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 zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt.

Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts 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 zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der

zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

München, den 27. Februar 2026

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Duschl
Wirtschaftsprüfer

gez. Patzak
Wirtschaftsprüferin

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat der Sedlmayr Grund und Immobilien AG hat sich während des Geschäftsjahres 2024/2025 regelmäßig über die Geschäftsentwicklung und die Lage der Gesellschaft informiert. Dabei hat der Aufsichtsrat in enger Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Der Vorstand berichtete zeitnah und umfassend durch vierteljährliche schriftliche Berichte über den Geschäftsgang und etwaige Planabweichungen sowie über Fragen der Risikolage und des Risikomanagements. 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 informiert.

Tätigkeitsschwerpunkte

Im Berichtszeitraum haben sieben 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.

Ein besonderer Schwerpunkt der Beratungs- und Überwachungstätigkeit des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2024/2025 die Modalitäten der bestehenden Zusammenarbeit mit der BoB Immobilienkonzepte GmbH, dem Minderheitsgesellschafter der Berliner Projektgesellschaften. Nicht zuletzt zu diesem Thema stand die Aufsichtsratsvorsitzende in regelmäßigem Austausch mit dem Vorstandsvorsitzenden.

Ein weiterer Schwerpunkt des Aufsichtsrats waren die Änderung des Jahres- und Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2023/2024 aufgrund einer zunächst überhöhten Dotierung der Gewinnrücklage und die damit verbundene Nachtragsprüfung durch den Abschlussprüfer, die Aufklärung dieses Sachverhaltes und dessen Ursachen sowie die Sicherstellung einer korrekten Rücklagendotierung für die Zukunft.

In den einzelnen Sitzungen wurden folgende Schwerpunkte gesetzt:

In der Sitzung vom 6. Dezember 2024 wurden die strategische Positionierung und Ausrichtung sowie die Finanz- und Ergebnisplanung des Konzerns für das Geschäftsjahr 2024/2025 vorgestellt und verabschiedet. Zudem wurden ausführlich Möglichkeiten erörtert, wie entweder eine Fortsetzung der Zusammenarbeit oder auch eine Trennung von der BoB Immobilienkonzepte GmbH erfolgen könnte. Weiterhin wurde Herr Alexander Adam mit Wirkung zum 1. Januar 2025 erneut zum Vorstand der Sedlmayr Grund und Immobilien AG bestellt.

In der Bilanzsitzung am 7. Februar 2025 erläuterte der Abschlussprüfer KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft seine Prüfungsschwerpunkte sowie die Ergebnisse seiner Prüfung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses der Sedlmayr Grund und Immobilien AG zum 30. September 2024 sowie des zusammengefassten Lageberichts. Besonders wichtige Prüfungsschwerpunkte waren im Geschäftsjahr 2023/2024 die Werthaltigkeit der Forderungen gegenüber den Berliner Projektgesellschaften und die Bewertung des Immobilienbestandes. Nach ausführlicher Beantwortung aller Fragen durch den Abschlussprüfer und eingehender Prüfung sämtlicher Vorlagen ergaben sich für den Aufsichtsrat keine Einwendungen. Daher billigte der Aufsichtsrat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien AG zum 30. September 2024 nebst zusammengefasstem Lagebericht und stellte damit den Jahresabschluss fest.

Zusätzlich hat der Aufsichtsrat den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns geprüft und stimmte dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands einstimmig zu. Darüber hinaus stimmte der Aufsichtsrat dem Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages zwischen der Sedlmayr Grund und Immobilien AG und der "Schwabinger Bräu" Grundbesitz GmbH einstimmig zu.

Schließlich stellte der Vorstand den Quartalsbericht Q I 2024/2025 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 und insbesondere der Vermietungsstand im Projekt Heidemannstraße erörtert.

In der Aufsichtsratssitzung am 13. Mai 2025 wurden vor Beginn der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2023/2024 zunächst die Gründe und Konsequenzen der kurzfristigen Änderungen des Jahres- und Konzernabschlusses besprochen. Dem Aufsichtsrat lagen die geänderten Abschlüsse nebst dem jeweiligen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers und dessen Bericht über die Nachtragsprüfung vor. Der Abschlussprüfer KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erläuterte dem Aufsichtsrat detailliert die Änderungen im Jahresabschluss und Konzernabschluss sowie die Nachtragsprüfung und deren Ergebnis. Im Anschluss erfolgte eine Aussprache über die vorgelegten Unterlagen sowie über alle Tagesordnungspunkte der anschließenden Hauptversammlung. Der Aufsichtsrat hatte nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung keine Einwendungen gegen die geänderten Abschlüsse, die Nachtragsprüfung und deren Ergebnis. In der Folge billigte der Aufsichtsrat den geänderten Jahresabschluss und den geänderten Konzernabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien AG zum 30. September 2024 nebst zusammengefasstem Lagebericht und stellte damit den Jahresabschluss fest. Schließlich verabschiedete der Aufsichtsrat den geänderten Bericht des Aufsichtsrats und die geänderten Beschlussvorschläge für die Hauptversammlung.

Die Berichterstattung des Vorstands zum zweiten Quartal mit der Darstellung des Geschäftsverlaufs des ersten Halbjahres sowie des Forecasts für das gesamte Geschäftsjahr fand in der Aufsichtsratssitzung am 23. Mai 2025 statt. Ein wesentlicher Agendapunkt bestand in der Erörterung der Möglichkeiten und Konsequenzen einer Trennung von der BoB Immobilienkonzepte GmbH, dem Minderheitsgesellschafter der Berliner Projektgesellschaften, die im Ergebnis zu einer Trennungsvereinbarung zwischen der BoB Immobilienkonzepte GmbH und dem Sedlmayr Konzern führte. Darüber hinaus wurden der aktuelle Stand der Projektentwicklung Am Stutenanger 4 in Oberschleißheim und das weitere Vorgehen in diesem Projekt besprochen.

Die Aufsichtsratssitzung am 18. Juni 2025 diente in erster Linie der Beschlussfassung über die Nichtausschüttung der auf der ordentlichen Hauptversammlung am 13. Mai 2025 beschlossenen Dividende. Die Wirksamkeit des Gewinnverwendungsbeschlusses stand unter der aufschiebenden Bedingung, dass gegen den Beschluss nicht fristgerecht Anfechtungsklage erhoben wird. Da entsprechende Klagen erhoben wurden, konnte eine Dividende auf Grundlage des Gewinnverwendungsbeschlusses vom

13. Mai 2025 nicht ausgezahlt werden. Thema der Sitzung waren auch die Vorbereitung einer weiteren Hauptversammlung zur Neufassung der Beschlüsse vom 13. Mai 2025 und die Mandatierung externer Rechtsberater zur Prozessvertretung in den erhobenen Beschlussmängelklagen.

In der Aufsichtsratssitzung am 2. Juli 2025 wurden im Wesentlichen der aktuelle Stand und die Möglichkeiten des weiteren Vorgehens für die Baufelder 2 und 3 des Projekts Heidemannstraße vorgestellt und besprochen.

In der Sitzung am 19. September 2025 wurde dem Aufsichtsrat der Quartalsbericht Q III mit der Darstellung des Geschäftsverlaufs der ersten drei Quartale des Geschäftsjahres 2024/2025 sowie des Forecasts für das gesamte Geschäftsjahr vorgestellt. Zusätzlich wurde der Aufsichtsrat über die zentralen Aufgaben des Nachhaltigkeitsmanagements informiert und der Umzug der Sedlmayr Grund und Immobilien AG in die Marsstraße 38 in München beschlossen.

Jahres- und Konzernabschluss 2024/2025

Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2024/2025 wurden nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Der zum 30. September 2025 aufgestellte Jahresabschluss für die Einzelgesellschaft und der Konzernabschluss einschließlich des zusammengefassten Lageberichts wurden von dem durch die Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer, der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, geprüft. Es ergaben sich keine Beanstandungen. Der Abschlussprüfer hat die Prüfung unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Für den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien AG einschließlich des zusammengefassten Lageberichts wurden uneingeschränkte Bestätigungsvermerke erteilt.

Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben den Jahresabschluss und den Konzernabschluss 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 befasst. Zur Erläuterung der Prüfun-

gen und der Prüfungsergebnisse sowie der vorgelegten Prüfungsberichte stand der Abschlussprüfer während der Bilanz-Aufsichtsratssitzung am 27. Februar 2026 zur Verfügung. Er hat über die Prüfungsschwerpunkte und die wesentlichen Ergebnisse berichtet und die Fragen des Aufsichtsrats ausführlich beantwortet. Der Aufsichtsrat hat davon zustimmend Kenntnis genommen. Nach der vom Aufsichtsrat vorgenommenen Prüfung des Jahresabschlusses für die Gesellschaft und des Konzernabschlusses einschließlich des zusammengefassten Lageberichtes ergaben sich keine Einwendungen. Der Aufsichtsrat stimmt der teilweisen Einstellung des Jahresüberschusses (HGB) in Höhe von 45.766.887,73 € in die Gewinnrücklagen in Höhe von 22.000.000,00 € zu. Dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinnes in Höhe von 27.235.120,81 € zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 21.294.497,00 € schließt sich der Aufsichtsrat an.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien AG zum 30. September 2025 einschließlich des zusammengefassten Lageberichtes und stellt damit den Jahresabschluss fest.

Abhängigkeitsbericht

Der vom Vorstand gemäß § 312 AktG für das Geschäftsjahr 2024/2025 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 2024/2025 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens Dank und Anerkennung aus.

München, im Februar 2026

Der Aufsichtsrat

Dr. Daniela Meier-Meitingner
Vorsitzende

Bildnachweise:

Seite 4: © Ines Rast Photography

Seite 6–13, 17 links oben, 55: © Elisa Finke

Seite 14, 15 unten: © Morschek & GHU Architekten GmbH

Seite 15 oben: © campus Ingenieurgesellschaft mbH

Seite 17 rechts, unten: © Aesthetify Süd GmbH

Seite 18, 19 Flasche: © Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH

Seite 19 Hintergrund: © shutterstock.com/QQuynh

Seite 20–21, 30–33: © Leonie Lorenz

Seite 21 rechts oben: © La Rocca privat

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