

**Jahresabschluss
zum 30. September 2025
und Lagebericht**

**Sedlmayr Grund und Immobilien AG
München**

Sedlmayr Grund und Immobilien AG

Bilanz zum 30. September 2025

Aktiva

		30.09.2025		30.09.2024	
	Anhang	€	€	€	€
A. Anlagevermögen					
I. Sachanlagen	(1)				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		66.607.744,30		68.976.880,83	
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		383.215,47		509.112,01	
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		1.947.459,43		1.375.749,14	
			68.938.419,20		70.861.741,98
II. Finanzanlagen	(2)				
Anteile an verbundenen Unternehmen			314.534.474,09		314.534.474,09
			383.472.893,29		385.396.216,07
B. Umlaufvermögen					
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(3)				
1. Forderungen aus Vermietung		68.509,11		128.782,51	
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		905,60		42.898,90	
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 0,00 (Vj.: € 0,00) -					
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		461.573.479,34		398.078.059,22	
4. Sonstige Vermögensgegenstände		6.460.222,28		3.655.368,23	
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 8.060,25 (Vj.: € 8.060,25)					
			468.103.116,33		401.905.108,86
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			16.586.062,91		6.385.802,77
			484.689.179,24		408.290.911,63
C. Rechnungsabgrenzungsposten			577.327,96		379.535,55
			868.739.400,49		794.066.663,25

Passiva

		30.09.2025		30.09.2024	
Anhang	€	€	€	€	€
A. Eigenkapital					
I. Gezeichnetes Kapital	(4)		19.091.618,00		19.091.618,00
II. Kapitalrücklage			60.924.708,73		60.924.708,73
III. Gewinnrücklagen	(5)				
1. Gesetzliche Rücklage		342.974,59		342.974,59	
2. Andere Gewinnrücklagen		120.400.380,28		98.400.380,28	
			120.743.354,87		98.743.354,87
IV. Bilanzgewinn					
- davon Gewinnvortrag € 3.468.233,08 (Vj.: € 659.339,92) -			27.235.120,81		24.762.730,08
			227.994.802,41		203.522.411,68
B. Sonderposten mit Rücklageanteil					
			0,00		39.144.294,45
C. Rückstellungen					
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(6)	11.493.815,00		12.862.021,00	
2. Steuerrückstellungen	(7)	1.842.100,00		3.559.037,00	
3. Sonstige Rückstellungen	(8)	3.539.209,00		3.395.050,00	
			16.875.124,00		19.816.108,00
D. Verbindlichkeiten					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(9)		450.205.206,58		417.601.109,48
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern			116.122.361,17		37.290.961,08
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung			126.798,84		103.953,54
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			2.721.230,90		2.437.614,48
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen			14.359.897,91		33.862.840,39
6. Sonstige Verbindlichkeiten			33.905.696,19		32.358.621,70
- davon aus Steuern € 651.403,11 (Vj.: € 878.088,15)					
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (Vj.: € 16.712,37)					
			617.441.191,59		523.655.100,67
E. Passive latente Steuern					
	(10)		6.428.282,49		7.928.748,45
			868.739.400,49		794.066.663,25

Sedlmayr Grund und Immobilien AG

Gewinn- und Verlustrechnung

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

	Anhang	2024/2025		2023/2024	
		€	€	€	€
1. Umsatzerlöse	(11)	28.744.063,17		24.517.067,23	
2. Sonstige betriebliche Erträge	(12)	40.741.937,23		1.529.355,45	
Gesamtleistung			69.486.000,40		26.046.422,68
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	(13)	10.264.228,36		7.725.306,46	
4. Personalaufwand	(14)				
a) Löhne und Gehälter		8.013.478,97		6.939.035,11	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		1.419.648,43		1.136.332,36	
- davon für Altersversorgung € 293.644,15 (Vj.: € 191.455,31)					
		9.433.127,40		8.075.367,47	
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.553.002,69		2.604.551,47	
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(15)	48.862.238,88		20.000.199,79	
Operatives Ergebnis (EBIT)			-1.626.596,93		-12.359.002,51
7. Erträge aus Beteiligungen		55.360.580,05		71.645.605,95	
- davon aus verbundenen Unternehmen € 55.360.580,05 (Vj.: € 71.645.605,95) -					
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		1.721.955,97		5.620,81	
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		284,80		296,30	
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	(16)	11.765.362,86		14.196.993,08	
- davon aus verbundenen Unternehmen € 11.751.581,86 (Vj.: € 14.190.138,23) -					
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(16)	15.151.435,80		16.814.792,97	
- davon an verbundene Unternehmen € 1.249.499,81 (Vj.: € 2.194.696,82) -					
Finanz- und Beteiligungsergebnis			53.696.747,88		69.033.723,17
12. Ergebnis vor Steuern			52.070.150,95		56.674.720,66
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(17)	6.297.632,22		8.564.703,50	
14. Ergebnis nach Steuern			45.772.518,73		48.110.017,16
15. Sonstige Steuern		5.631,00		6.627,00	
16. Jahresüberschuss			45.766.887,73		48.103.390,16
17. Gewinnvortrag		3.468.233,08		659.339,92	
18. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		-22.000.000,00		-24.000.000,00	
19. Bilanzgewinn			27.235.120,81		24.762.730,08

Sedlmayr Grund und Immobilien AG

Kapitalflussrechnung 2024/25

	2024/2025	2023/2024
	T€	T€
Jahresüberschuss	45.767	48.103
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.553	2.605
Zinsaufwendungen/Zinserträge	3.386	2.618
Beteiligungserträge Dinkelacker AG	-6.732	-6.732
Veränderung der Sonderposten mit Rücklageanteil	-39.144	-481
Veränderung der Rückstellungen	-1.466	-1.578
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	-	-
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	42.489	788
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-873	-705
Ertragsteueraufwand/-ertrag	6.298	8.565
Ertragsteuerzahlungen	-12.369	-9.334
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	39.908	43.849
Auszahlungen für Investitionen in das		
- Sachanlagevermögen	-630	-581
- Finanzanlagevermögen	-	-
Einzahlungen aus:		
- Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	-	-
- Tilgung des Finanzanlagevermögens	-	-
Erhaltene Dividenden	6.732	6.732
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	6.102	6.151
Auszahlung Dividende	-21.294	-21.294
Veränderung aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	129.453	101.000
Veränderung aus der Tilgung von (Finanz-)krediten	-16.323	-14.156
Gezahlte/Erhaltene Zinsen	-12.613	-13.055
Einzahlung/Auszahlung aus der kurzfristigen Konzernfinanzierung	-115.033	-108.004
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-35.810	-55.509
Veränderung der Zahlungsmittel	10.200	-5.509
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	6.386	11.895
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	16.586	6.386

Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München

Anhang für das Geschäftsjahr 2024/2025

A. Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss der Sedlmayr AG für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2024 bis 30. September 2025 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (§§ 242 ff. und 264 ff. HGB), den einschlägigen Vorschriften des Aktiengesetzes und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung aufgestellt.

Die Gesellschaft ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB. Die größenabhängigen Erleichterungen für mittelgroße Kapitalgesellschaften wurden teilweise in Anspruch genommen.

Die Gewinn-und-Verlust-Rechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert. Das Gliederungsschema der Bilanz wurde um die Posten "Forderungen aus Vermietung" und „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ ergänzt. Die Bezeichnung des GuV-Posten „Aufwendungen für bezogene Leistungen“ wurde in „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen“ geändert.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den handelsrechtlichen Vorschriften. Sie wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert angewendet mit Ausnahme der Behandlung des Sonderpostens mit Rücklagenanteil.

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 bis 13 Jahren.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 800 € werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Sofern bei den Vermögensgegenständen des Anlagevermögens zum Bilanzstichtag von einer voraussichtlich dauerhaften Wertminderung auszugehen ist, werden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Soweit die Gründe für eine Wertminderung entfallen, erfolgt eine Zuschreibung bis zu den historischen Anschaffungskosten.

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 in der Sedlmayr AG ausgewiesene Sonderposten mit Rücklageanteil wurde entsprechend den steuerlichen Vorschriften des § 6b EStG bilanziert und wurde bisher gemäß Art. 67 Abs. 3 EGHGB beibehalten. In diesem Geschäftsjahr erfolgte abweichend zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Vorjahre eine Auflösung des Sonderpostens. Hierdurch ergibt sich ein sonstiger betrieblicher Ertrag von außergewöhnlicher Größenordnung in Höhe von 38.663 T€.

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 wurde der durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre bezogen auf eine 15-jährige Restlaufzeit von 2,02 % (Vj. 1,87 %) verwendet. Der in der Veränderung der Pensionsrückstellungen enthaltene Zinsanteil wird in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen.

Die 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 7 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 gem. § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen nach § 253 Abs. 1 HGB passiviert.

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. Differenzen zwischen den handelsrechtlichen und den steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten von Organgesellschaften und Tochter-Personengesellschaften werden insoweit einbezogen, als von künftigen Steuerbe- und -entlastungen

aus der Umkehrung der Differenzen bei der Sedlmayr AG auszugehen ist. Die Bewertung der latenten Steuern 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 Beteiligungen an Tochter-Personengesellschaften der Körperschaftsteuersatz zzgl. Solidaritätszuschlag zugrunde gelegt. Aktive und passive Steuerlatenzen werden saldiert ausgewiesen.

Die Realisierung der Umsatzerlöse erfolgt gemäß den zu Grunde liegenden vertraglichen und sonstigen Vereinbarungen in dem Zeitpunkt, in dem die vertraglich vereinbarte Leistung erbracht wird.

Die Ergebnisse von Tochterunternehmen, deren Abschlussstichtag mit der Gesellschaft übereinstimmt, werden bei der Sedlmayr AG im Rahmen einer phasengleichen Gewinnvereinnahmung bereits in der Berichtsperiode erfasst, sofern es sich um eine Personengesellschaft handelt bzw. bei Kapitalgesellschaften ein Ergebnisabführungsvertrag oder ein Gesellschafterbeschluss über eine phasengleiche Gewinnausschüttung vorliegt.

C. Angaben zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel zu entnehmen, der diesem Anhang als Anlage 1 beigefügt ist.

(1) Sachanlagen

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

Die Zugänge bei den Grundstücken und Gebäuden in der Sedlmayr AG betreffen im Wesentlichen die Aktivierungen von Ausbau- und Umbaumaßnahmen. Die Aktivierungen bei anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung beinhalten ausschließlich Betriebs- und Geschäftsausstattung. In den geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau sind vor allem Investitionen für den Bau und die Erweiterung von Immobilienanwesen aktiviert.

(2) Finanzanlagen

Hinsichtlich der Finanzanlagen wird auf die Anteilsbesitzliste nach § 285 Nr. 11 HGB verwiesen, die in diesem Anhang als Anlage 2 beigefügt ist.

Die Sedlmayr AG hat am 26. März 2025 als herrschende Gesellschaft mit der "Schwabinger Bräu" Grundbesitz GmbH einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag geschlossen. Daneben besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag der Sedlmayr AG mit der SGI Grundbesitz GmbH.

Umlaufvermögen

(3) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen stammen aus sonstigen Vermögensgegenständen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen Erstattungsansprüche aus Überzahlungen für Körperschaftsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag von 5.070 T€ (Vj. 1.596 T€) und für Gewerbesteuer von 1.268 T€ (Vj. 1.887 T€) und sowie aus Versicherungsfällen von 94 T€ (Vj. 98 T€). Unter den sonstigen Vermögensgegenständen haben 8 T€ eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die übrigen sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Eigenkapital

(4) Gezeichnetes Kapital

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
	734.293

Jede Stückaktie gewährt eine Stimme.

(5) Gewinnrücklagen und Bilanzgewinn

Der Vorstand hat gemäß § 21 der Satzung – nach Anhörung des Aufsichtsrats – aus dem Jahresergebnis 2024/2025 einen Betrag von 22.000 T€ in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

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

Der Bilanzgewinn hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	T€
Bilanzgewinn zum 30.09.2024	24.763
Ausschüttungen für 2023/2024	-21.295
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	3.468
Jahresüberschuss 2024/2025	45.767
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	-22.000
Bilanzgewinn zum 30.09.2025	27.235

Rückstellungen

(6) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt -137 T€ (Vj.- 48 T€).

(7) Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen enthalten Rückstellungen für die Körperschaftsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag.

(8) Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Personalkosten inkl. Jubiläumsaufwendungen, Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten sowie ausstehende Rechnungen.

(9) Verbindlichkeiten

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

30.09.2025 (30.09.2024)	davon mit einer Restlaufzeit			
	Gesamt- betrag T€	bis 1 Jahr T€	1 - 5 Jahre T€	über 5 Jahre T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon durch Grundpfandrechte und Wertpapier- pfandrechte gesichert: 420.205 T€ (Vj. 387.601 T€)	450.205 (417.601)	205.849 (177.831)	87.307 (108.874)	157.049 (130.896)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern davon durch Grundpfandrechte gesichert: 116.122 T€ (Vj. 37.291 T€)	116.122 (37.291)	1.372 (1.261)	6.541 (6.505)	108.209 (29.525)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	127 (104)	127 (104)	- (-)	- (-)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.721 (2.438)	2.009 (1.502)	543 (691)	169 (245)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	14.360 (33.863)	14.360 (33.863)	- (-)	- (-)
Sonstige Verbindlichkeiten	33.906 (32.358)	33.906 (32.358)	- (-)	- (-)
	617.441 (523.655)	257.623 (246.919)	94.391 (116.070)	265.427 (160.666)

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind ein Darlehen des Gesellschafters Sedlmayr Treuhand GmbH in Höhe von 32.022 T€ (Vj. 30.219 T€), Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von 651 T€ (Vj. 878 T€) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit von 0 T€ (Vj. 17 T€) enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen sonstige Verbindlichkeiten.

(10) Latente Steuern

Die latenten Steuern resultieren maßgeblich aus Differenzen in den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Immobilien der Sedlmayr AG und der Tochter-Personengesellschaften sowie aus 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 grundsätzlich ein Steuersatz von 32,98 % und abweichend davon für temporäre Differenzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten aus Tochter-Personengesellschaften 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:

	30.09.2024	Veränderung	30.09.2025
	T€	T€	T€
Passive latente Steuern	9.785	-2.632	7.153
Aktive latente Steuern	-1.856	1.132	-724
Saldo passive latente Steuern	7.929	-1.500	6.429

D. Angaben zur Gewinn-und-Verlust-Rechnung

(11) Umsatzerlöse

	2024/2025	2023/2024
	T€	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
Mieten aus Wohnungen	10.499	10.131
Mieten aus gewerblichen Objekten	7.494	7.550
Mieten aus Stell-/Parkplätzen	328	306
Sonstige Erlöse	3.739	3.745
	22.060	21.732
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	1.070	540
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.614	2.245
	28.744	24.517

Die Umsatzerlöse werden ausschließlich im Inland erzielt.

(12) Sonstige betriebliche Erträge

	2024/2025	2023/2024
	T€	T€
Erträge der Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil	39.144	481
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.281	886
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	259	159
Übrige	58	3
	40.742	1.529

Die periodenfremden Erträge betragen 40.483 T€ (Vj. 1.370 T€).

(13) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

In den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind Betriebskosten, Aufwendungen für Instandhaltung, Miet- und Pacht aufwendungen, Erbbauzinsen sowie sonstige objektbezogene Aufwendungen enthalten.

(14) Personalaufwand

Im Personalaufwand sind Aufwendungen für Altersvorsorge in Höhe von 294 T€ (Vj. 191 T€) enthalten.

(15) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 48.862 T€ (Vj. 20.000 T€) beinhalten außergewöhnliche Aufwendungen von 42.537 T€ (Vj. 16.007 T€) für Wertberichtigungen auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Daneben sind im Wesentlichen Beratungs- und sonstige Verwaltungskosten enthalten.

(16) Zinsergebnis

Der Zinsaufwand in Höhe von 15.151 T€ (Vj. 16.815 T€) betrifft im Wesentlichen Zinsen für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern von 12.730 T€ (Vj. 13.033 T€) zur Finanzierung langfristiger Investitionen, Zinsen an verbundene Unternehmen von 1.249 T€ (Vj. 2.195 T€) sowie ferner den in der Veränderung der Pensionsrückstellungen enthaltenen Zinsanteil von 241 T€ (Vj. 242 T€). Dem gegenüber stehen Zinserträge in Höhe von 11.765 T€ (Vj. 14.197 T€), die nahezu vollständig aus verbundenen Unternehmen resultieren.

(17) Steuern

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhalten im Berichtsjahr außergewöhnliche Erträge aus latenten Steuern in Höhe von 1.500 T€ (Vj. Aufwand 397 T€), die maßgeblich aus der o.g. schrittweisen Senkung des Körperschaftsteuersatzes resultieren.

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind periodenfremde Erträge von 338 T€ (Vj. 213 T€) und periodenfremde Aufwendungen von 595 T€ (Vj. 0 T€) enthalten.

E. Sonstige Angaben

(18) Haftungsverhältnisse

Die Sedlmayr AG hat sich mit Patronatserklärung zugunsten der Deutschen Bank AG verpflichtet, die Dinkelacker AG – sofern erforderlich – mit ausreichend Liquidität auszustatten, damit die Gesellschaft jederzeit in der Lage ist, ihren Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag vom 9. August 2016 über 15.000 T€ und vom 24.05.2022 über 26.500 T€ nachzukommen. Die abgesicherten Darlehen valutieren zum Bilanzstichtag auf 36.700 T€. Nach unseren Erkenntnissen kann die zugrunde liegende Verpflichtung aufgrund ihrer Kapital- und Liquiditätsausstattung durch die Dinkelacker AG erfüllt werden. Aus diesem Grund ist mit einer Inanspruchnahme der Verpflichtung nicht zu rechnen.

Zudem hat die Sedlmayr AG 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.

Zum Bilanzstichtag werden Mietkautionen in Höhe von 2.503 T€ treuhänderisch für Mieter auf separaten Kautionskonten gehalten. Die Beträge stellen fremdes Vermögen dar und sind nicht Bestandteil der Bilanz.

(19) Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen betragen 902 T€. Diese umfassen Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen von 323 T€ sowie das Bestellobligo für Investitionen und Instandhaltungsmaßnahmen von 579 T€. Für Erbbaurechte werden Erbbauzinsen in Höhe von T€ 659 jährlich geleistet. Die Restlaufzeit der Erbbaurechtsverträge beträgt bis zu 63 Jahre.

(20) Beschäftigte

Im Jahresdurchschnitt waren bei der Sedlmayr AG 100 Mitarbeiter (Vj. 90) beschäftigt. Darin sind 30 Geringverdiener (Vj. 28) enthalten. Die Mitarbeiter betreffen ausschließlich Angestellte.

(21) Gesamtbezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstandes betragen für das Berichtsjahr 1.729 T€ (Vj. 1.356 T€). An frühere Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene wurden 883 T€ (Vj. T€ 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 betragen für das Berichtsjahr 188 T€ (Vj. 188 T€).

(22) Organe

Aufsichtsrat

- Dr. Daniela Meier-Meitingner, 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)
Abteilungsleiterin 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 Projektentwicklung
Vorsitzender des Aufsichtsrats der Dinkelacker AG, Stuttgart
- Alexander Adam, München
ESG, IT, Bewertung und Risikomanagement
- Enno Braune, Gauting
Finanzvorstand
- Martin Schumacher, Taufkirchen
Geschäftsfeld Immobilien

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

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

In analoger Verwendung der Mitteilung nach dem Wertpapierhandelsgesetz hielt die Sedlmayr Treuhandgesellschaft mbH, München, seit dem 30. Dezember 2005, bezogen auf das gezeichnete Kapital der Sedlmayr AG, mit 87,25 % eine Mehrheitsbeteiligung im Sinne des § 16 Abs. 1 AktG.

(24) Gewinnverwendungsvorschlag

Wir schlagen der Hauptversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2024/2025 in Höhe von 27.235.120,81 € zur Ausschüttung einer Dividende von 29,00 € je dividendenberechtigte Stückaktie - insgesamt somit 21.294.497,00 € - zu verwenden und den Restbetrag in Höhe von 5.940.623,81 € auf neue Rechnung vorzutragen.

(25) Nachtragsbericht

Die Sedlmayr AG hat am 1. Oktober 2025 ein Grundstück aus der Tochtergesellschaft SGI Grundbesitz GmbH & Co. Immobilien-Verwaltungs oHG gegen Minderung der Gesellschaftsrechte entnommen und am selben Tag einen nicht selbst genutzten Grundstücksteil in die neu gegründete Tochtergesellschaft SGI Mars 38-42 GmbH & Co. KG gegen Gewährung von Gesellschaftsrechten eingebracht. Die Vorgänge führten bei der Sedlmayr AG zu einer erfolgsneutralen Umschichtung innerhalb des Anlagevermögens.

Darüber hinaus sind nach dem Bilanzstichtag keine Vorgänge eingetreten, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

München, 30.01.2026

Sedlmayr Grund und Immobilien AG

Dr. Hermann Brandstetter

Alexander Adam

Enno Braune

Martin

Schumacher

Sedlmar Grund und Immobilien AG

Entwicklung des Anlagevermögens vom 1. Oktober 2024 bis 30. September 2025

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwerte	
	01.10.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	30.09.2025	01.10.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	30.09.2025	30.09.2025	30.09.2024
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Sonstige Rechte	137.919,85	0,00	0,00	0,00	137.919,85	137.919,85	0,00	0,00	0,00	137.919,85	0,00	0,00
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	155.578.889,60	10.503,00	0,00	0,00	155.589.392,60	86.602.008,77	2.379.639,53	0,00	0,00	88.981.648,30	66.607.744,30	68.976.880,83
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.754.634,35	47.466,62	0,00	0,00	4.802.100,97	4.245.522,34	173.363,16	0,00	0,00	4.418.885,50	383.215,47	509.112,01
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.375.749,14	571.710,29	0,00	0,00	1.947.459,43	0,00	0,00	0,00	0,00	1.947.459,43	1.375.749,14	
	161.709.273,09	629.679,91	0,00	0,00	162.338.953,00	90.847.531,11	2.553.002,69	0,00	0,00	93.400.533,80	68.938.419,20	70.861.741,98
III. Finanzanlagen												
Anteile an verbundenen Unternehmen	315.044.473,09	0,00	0,00	0,00	315.044.473,09	509.999,00	0,00	0,00		509.999,00	314.534.474,09	314.534.474,09
	476.891.666,03	629.679,91	0,00	0,00	477.521.345,94	91.495.449,96	2.553.002,69	0,00	0,00	94.048.452,65	383.472.893,29	385.396.216,07

Sedlmayr Grund und Immobilien AG

Aufstellung des Anteilsbesitzes per 30. September 2025 (§ 285 Nr. 11 HGB)

Name und Sitz der Gesellschaften	Anteil am Kapital %	Eigen- kapital T€	Ergebnis T€
1 SGI Grundbesitz GmbH, München ¹⁾	100,0	30	0
2 SGI Grundbesitz GmbH & Co. Immobilien-Verwaltungs oHG, München	100,0	69.005	28.039
3 "Schwabinger Bräu" Grundbesitz GmbH, München ¹⁾	100,0	26	1.722
4 "Franziskus" Grundstücks GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal	100,0	68.092	8.883
5 "Franziskus"-Verwaltungs GmbH, Pullach i. Isartal	100,0	144	60
6 Sedlmayr Erbbaugrundstücks GmbH & Co. KG, München	100,0	75	2.864
7 Haus am Karlstor Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG, München	100,0	49.727	8.844
8 Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH, München	100,0	-124.893	-44.431
9 Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH, München	100,0	2.215	-977
10 Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München ²⁾	100,0	144	393
11 Zweite Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München ²⁾	100,0	885	585
12 Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden ²⁾	100,0	5.450	666
13 Beteiligungsgesellschaft Heide Grund mbH, München ²⁾	100,0	733	-5
14 Verwaltungsgesellschaft Heide Grund mbH, München ²⁾	100,0	95	3
15 Heide Grund GmbH & Co. KG, München ³⁾	94,9	13.064	-3.874
16 Dinkelacker AG, Stuttgart	70,1	68.236	10.366
17 Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart ⁴⁾	66,1	12.547	4.985
18 Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs GmbH & Co. KG, Stuttgart ⁴⁾	70,1	56.444	4.371
19 KÖ 30 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart ⁴⁾	70,1	9.860	603
20 KÖ 30 Verwaltungs GmbH, Stuttgart ⁴⁾	70,1	20	1
21 KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart ⁴⁾	70,1	728	1.339
22 KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart ⁴⁾	70,1	580	391
23 Wilhelmsbau AG, Stuttgart ⁴⁾	32,9	9.612	1.352
24 SPG & Co. Berlin Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin ⁵⁾	75,0	-48.266	-41.189
25 Hermannstr. 227 Grundbesitz GmbH, Berlin ⁵⁾	75,0	-6.830	-5.863
26 Carmer 16 GmbH & Co. KG, Berlin ⁵⁾	75,0	-5.225	-4.466
27 SPG Wohnprojekt GmbH, Berlin ⁵⁾	75,0	-5.790	-3.776
28 Flohrstraße 19-21 GmbH & Co. KG Berlin ⁵⁾	75,0	1.426	-1.189
29 SPG Jungferensee GmbH, Berlin ⁵⁾	75,0	3.036	4.188
30 Rungestr. 28 Grundbesitz GmbH, Berlin ⁵⁾	25,0	-880	-278
31 Grafrath brixx Beteiligungs GmbH & Co. KG, München ⁵⁾	70,0	91	-6

1) Es besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag 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

5) über die Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH bzw. deren Beteiligungen

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 Wertspeicher des Konzerns darstellt. Gleichzeitig erfolgt eine Vermögenssteigerung durch nachhaltige Investitionen in den Bestand. Diese Projektentwicklungen im Bestand werden durch das Geschäftsfeld Development ausgeführt. Insofern kommt dem Development die Rolle des Wachstumsmotors für den Sedlmayr Konzern zu.

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

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

Unseren Wohnungsbestand modernisieren wir seit Jahrzehnten kontinuierlich, um den stetig steigenden Anforderungen der Mieter dauerhaft gerecht zu werden. Während bis vor wenigen Jahren die Verbesserung der Ausstattungsqualität der Wohnungen im Fokus der Maßnahmen stand, rücken seit einigen Jahren Aspekte der Nachhaltigkeit in den Mittelpunkt der Bestandsbewirtschaftung. Ausgehend von einer ESG-Bestandsanalyse des Portfolios werden konkrete Maßnahmen zur Verbesserung des CO₂-Verbrauchs 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 wurde in einem ersten Schritt das gemeinsame Selbstverständnis als integriertes Immobilienunternehmen und die strategische Ausrichtung definiert.

Zusammengefasster Lagebericht

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).

Zusammengefasster Lagebericht

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) 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 Anlage zum Lagebericht gibt eine Übersicht zum Immobilienbestand des Sedlmayr Konzerns zum 30.09.2025¹.

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.

¹ Bei der Anlage handelt es sich um ungeprüfte Angaben, die nicht Gegenstand des Prüfungsurteils durch den Abschlussprüfer sind

Zusammengefasster Lagebericht

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 ange- 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.

Zusammengefasster Lagebericht

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 % in 2026 und um 2,3 % in 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.

Zusammengefasster Lagebericht

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 post-pandemischen 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 Arbeitskräfte-nachfrage 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 %.

Zusammengefasster Lagebericht

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. In 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.

Zusammengefasster Lagebericht

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 Einzelhandelsspitzenmieten 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.

Zusammengefasster Lagebericht

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 deutlich 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.

Zusammengefasster Lagebericht

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 mehr als 500 m² im Laufe des Geschäftsjahres 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 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.

Zusammengefasster Lagebericht

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 wirtschaftlichen Verwertung bestanden. Mit dieser Trennung erfolgte zwar einerseits eine vollständige Entflechtung der Projektgesellschaften von ihrem bisherigen Mitgesellschafter BoB Immobilienkonzepte GmbH, andererseits führte dies zu zusätzlichen Aufwendungen. Die grundsätzlich wertlosen Gesellschaftsanteile wurden von der HF Sedlmayr Grundstücksverwaltungs-Beteiligungs GmbH übernommen. Nach dem Anteilserwerb 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 Minderheitsgesellschafter 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.

Zusammengefasster Lagebericht

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 in 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.

Zusammengefasster Lagebericht

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der bedeutendsten 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

	2024/2025 in T€	2023/2024 in T€	Veränderung in T€	Veränderung in %
Ertragslage				
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

Zusammengefasster Lagebericht

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 Minderheitsgesellschafter 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

Zusammengefasster Lagebericht

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 Wesentlichen 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 Projektgesellschaften. Schließlich trägt die Auflösung der passiven latenten Steuern um 5.945 T€ der zukünftigen Senkung des Körperschaftsteuersatzes Rechnung.

Zusammengefasster Lagebericht

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.

Zusammengefasster Lagebericht

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 Geschäft 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 nochmal 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.

Zusammengefasster Lagebericht

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	2564,6
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 einer Umsetzung einer Baumaßnahme für einen Mieter in der Marsstraße 38 / Denisstraße 1/1a (3.205 T€). Zum anderen schlägt sich die Auflösung des Sonderpostens mit Rücklagenanteil 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.

Zusammengefasster Lagebericht

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 Rechnungsabgrenzungs- posten	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 gegenüber 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 Rücklagenanteil	0	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 Rücklagenanteil 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.

Zusammengefasster Lagebericht

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. Daneben steht der Auflösung des Sonderpostens mit Rücklagenanteil (-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.

Zusammengefasster Lagebericht

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.

Zusammengefasster Lagebericht

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

Finanzrisiken

Finanzrisiken umfassen mögliche negative Effekte auf die Ergebnis-, Liquiditäts- und Vermögenslage infolge von Wertveränderungen von Vermögensgegenständen, Finanzierungskostenentwicklungen, steuerlichen Sachverhalten sowie einer veränderten Beleihungssituation. Aufgrund des Marktumfelds bleibt insbesondere das Finanzierungskosten-Risiko eng zu überwachen. Steigende Zinsen können sowohl laufende variable Finanzierungen 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.

Zusammengefasster Lagebericht

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.

Nachhaltigkeits-Risiko

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

Zum Geschäftsjahresende stufen wir dieses Risiko als gering ein.

Zusammengefasster Lagebericht

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 in regulativ zulässigem 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:

Zusammengefasster Lagebericht

- 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 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

Zusammengefasster Lagebericht

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 Schlusserklärung:

„Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Im Geschäftsjahr 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

Übersicht Immobilienbestand Sedlmayr Konzern per 30.09.2025*

	Immobilien- objekte Anzahl	Gebäude Anzahl	Vermietbare Nutzfläche in m ²	davon Einzelhandel in m ²	davon Büro in m ²	davon Gastronomie in m ²	davon Sonstiges in m ²	davon Wohnen in m ²	Nettomieten 2024/2025 in T€	Nettomieten 2023/2024 in T€
München	135	235	325.890	45.497	59.262	23.082	23.717	174.332	71.569.874	68.514.383
Zentrum	28	47	91.933	21.511	40.684	4.774	5.950	19.014	30.080.702	30.299.216
Schwabing	10	10	31.941	18.202	1.730	1.868	1.413	8.727	4.777.871	4.668.353
Nymphenburg/Neuhausen	18	41	41.917	1.946	0	2.123	636	37.212	7.885.454	7.651.991
Laim/Pasing/Aubing	5	9	12.828	260	4.021	719	1.757	6.070	2.206.862	2.178.324
Großhadern/Forstenried/Thalkirchen/Solln	10	17	12.351	1.640	925	2.606	941	6.239	2.175.583	2.157.873
Untersending/Ludwig-Vorstadt/Isar-Vorstadt	26	47	50.206	710	6.550	3.740	3.459	35.747	9.659.393	9.271.925
Au/Haidhausen/Giesing	21	29	39.030	833	4.343	3.092	762	29.999	9.373.605	8.858.325
Perlach/Trudering	5	8	4.231	0	0	1.635	166	2.431	865.477	861.284
Bogenhausen/Oberföhring	5	7	5.321	0	142	1.546	279	3.354	1.249.175	1.173.276
Freimann/Ludwigsfeld/Milbertshofen	7	20	36.133	394	867	979	8.354	25.539	3.295.752	1.393.814
München Land	4	7	4.672	69	517	1.329	857	1.899	1.002.251	1.005.939
Großraum München	13	21	23.280	1.061	2.014	2.297	11.104	6.803	2.400.143	2.346.102
Sonstiges Bayern	2	8	8.812	1.279	0	873	5.631	1.029	271.642	366.059
Betriebsgrundstücke Brauerei	4	6	0	0	0	0	0	0	7.090.784	7.128.985
Unbebaute Grundstücke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Land- und Forstwirtschaft	7	0	0	0	0	0	0	0	3.714	3.529
Vergebene Erbbaurechte	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fremdgrundstücke in Erbbaurecht	13	12	10.208	0	3.536	6.068	254	351	1.783.003	1.937.890
Berlin	11	28	26.416	0	74	0	2.318	24.025	3.558.372	3.175.504
Leipzig	25	30	22.366	90	347	0	543	21.386	1.833.260	2.041.643
Teilkonzern Dinkelacker	80	105	101.972	18.273	16.460	8.552	1.933	56.755	20.948.460	20.808.411
Summe	306	452	523.617	66.268	82.210	42.201	46.356	286.581	110.461.502	107.328.443

* ungeprüfte Anlage

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München, – bestehend aus der Bilanz zum 30. September 2025, der Gewinn- und Verlustrechnung und der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2024 bis zum 30. September 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den 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 Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 30. September 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2024 bis zum 30. September 2025 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, 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 Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses und des zusammenge-

fassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum 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 lageberichtsfremden und als ungeprüft gekennzeichneten Angaben.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss 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 Jahresabschluss, 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 Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen

tigen 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 der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum 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 Jahresabschlusses 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 Jahresabschluss 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 Jahresabschlusses 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 der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im 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 die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im 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



Christian Duschl
27.02.2026
Duschl
Wirtschaftsprüfer



Birgit Sibylle Patzak
27.02.2026
Patzak
Wirtschaftsprüferin

