



**SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN AG  
MÜNCHEN**

**HALBJAHRESFINANZBERICHT  
KONZERN 2018/19**

---

**FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. OKTOBER 2018 BIS 31. MÄRZ 2019**

# KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

---

## GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Die Grundlagen des Konzerns hinsichtlich Struktur, Strategie und Steuerung haben sich, wie im Geschäftsbericht 2017/18 ausführlich dargestellt, nicht verändert.

## WIRTSCHAFTSBERICHT

### WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Ungeachtet der internationalen Handelskonflikte geht es dem Mittelstand in Deutschland, der seinen Umsatz zu deutlich über 50% im Inland generiert, weiterhin sehr gut. Besonders stark präsentieren sich zum Jahresauftakt der Handel und die Baubranche. Beide profitieren von einer guten Inlandskonjunktur, die von kräftigen Lohnsteigerungen, einer niedrigen Inflation sowie von Steuer- und Abgabenerleichterungen in den Haushalten befördert wird. Demgegenüber spüren vor allem global agierende Konzerne seit dem Spätsommer 2018 die Schwächephase der internationalen Konjunktur. Darüber hinaus reduzierten fehlende Typenzulassungen bei Fahrzeugen und Ersatzteilen die Exporte der Automobilindustrie und das extreme Niedrigwasser des Rheins die Ausfuhren an chemischen Erzeugnissen im Herbst 2018 zusätzlich.

Trotz dieser negativen Einflussgrößen wuchsen die deutschen Lieferungen ins Ausland in 2018 auf einen neuen Höchstwert von gut 1,3 Billionen Euro und lagen damit um ca. +3% über der bis dahin gültigen Bestmarke des Vorjahres. Mit rd. 60% gingen die meisten Exporte in Länder der europäischen Union, die ihrerseits den Handel mit Deutschland um gut +6% ausweiteten. In den ersten beiden Monaten 2019 expandierten die Ausfuhren weiter um +2,8%, verzeichneten aber im gleichen Zeitraum einen deutlichen Rückgang der Auftragseingänge, so dass im weiteren Verlauf des Jahres mit einer wahrnehmbar langsameren Entwicklung der Ausfuhren zu rechnen ist.

Obwohl Kapazitätsengpässe und steigende Baukosten den mittlerweile seit über zehn Jahren anhaltenden Bauboom zunehmend beeinflussen, expandierten die Bauinvestitionen in 2018 bundesweit um +2,4%.

Getragen wird der Zuwachs unverändert vor allem vom Wohnungsbau, der mit einem hohen Auftragsbestand ins Jahr 2019 wechselte und auch im Frühjahr von vergleichsweise hohen Genehmigungszahlen weiter unterstützt wird. Bei einem anhaltenden Zuzug in die Ballungsgebiete sowie weiterhin niedrigen Hypothekenzinsen und steigenden Einkommen dürften die Investitionen im Wohnbaubereich in 2019 deshalb weiter kräftig um +3,6% gegenüber dem Vorjahr zulegen.

Etwas verhaltener hierzu wird sich im laufenden Jahr der gewerbliche Neubau entwickeln, der nach bescheidenen +0,5% im Vorjahr, in 2019 um +2,4% wachsen soll, wobei die kräftigsten Impulse hier vor allem aus Bauprojekten der Deutschen Bahn und dem Ausbau des Breitbandnetzes kommen werden. Die öffentlichen Bauinvestitionen werden im Kalenderjahr 2019 durch Investitionen in die Infrastruktur mit +2,8% darüber hinaus erneut robust expandieren.

## **KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT**

---

Insgesamt könnten die realen Bauinvestitionen in 2019 mit +3,2% somit nochmals deutlich über dem Vorjahreswert liegen.

Auch wenn sich das Wachstum im 2. Halbjahr 2018 erkennbar abschwächte, verlangsamte sich der Beschäftigungsaufbau bisher nur geringfügig. Mit rd. 44,9 Millionen Erwerbstätigen stieg insbesondere die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung zugunsten der geringfügig Entlohnten und der Selbständigen um rd. 570.000 Personen erneut deutlich an. Eine steigende Erwerbsbeteiligung älterer Arbeitnehmer und die Zuwanderung, nicht nur aus dem europäischen Ausland, erhöhten dabei das Erwerbspersonenpotenzial, so dass die Arbeitslosigkeit im Verhältnis zur Beschäftigung in einem deutlich geringeren Ausmaß abnahm. Im Kalenderjahr 2019 sollte sich das Erwerbspersonenpotenzial jedoch deutlich geringer ausweiten. Bei einem Beschäftigungswachstum von knapp 430.000 Personen auf dann rd. 45,3 Millionen Erwerbstätigen ginge die Arbeitslosenquote in 2019 auf durchschnittlich 4,8% zurück.

Trotz der insgesamt relativ guten wirtschaftlichen Dynamik zum Jahresauftakt 2019 wird für das laufende Kalenderjahr ein sichtbar niedrigerer Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) erwartet. Die deutsche Wirtschaft durchläuft insofern eine Abkühlphase, in der die gesamtwirtschaftliche Überauslastung zurückgeht. Die Gefahr einer ausgeprägten Rezession mit negativen Veränderungsraten des BIP über mehrere Quartale halten die Wirtschaftsforscher allerdings für sehr gering, sofern sich die politisch motivierten Unwägbarkeiten im Welthandel nicht weiter zuspitzen. Nach einem Plus von +1,4% im Vorjahr soll die deutsche Wirtschaft in 2019 um +0,8% zulegen.

### **BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **INVESTMENT- UND TRANSAKTIONSMARKT**

Die starke Inlandsnachfrage sowie der erneut gewachsene Export und die damit zusammenhängende gute Lage am Arbeitsmarkt unterstützen, ungeachtet der seit dem letzten Sommer nachlassenden Wachstumsdynamik und der politisch motivierten Beeinträchtigungen der multilateralen Handelsordnung, weiterhin die hohe Nachfrage nach Immobilien in Deutschland.

Seit 2009 hält der aktuelle Zyklus in der Immobilienwirtschaft bereits an und ein Ende ist trotz der zunehmenden Möglichkeit eines nachlassenden Interesses an Immobilien, nicht in Sicht. Zuletzt wieder nachgebende Zinsen von im Mittel deutlich unter 2% für langfristige Baukredite und ein vermeintlicher Mangel an wertstabilen Anlagealternativen begünstigen dabei den Nachfrageüberhang nach Immobilien aller Anlageklassen.

Die größte Nachfrage verzeichnen unverändert Wohnimmobilien in den Metropolregionen, deren Preise sich im Zehnjahresvergleich mancherorts mehr als verdoppelten. Neben der seit 2009 um rd. 2,5 Millionen gewachsenen Bevölkerung befördert vor allem die Wanderung der Menschen in die Ballungsräume dort den offensichtlichen Mangel an Wohnraum und begünstigt damit einen Anstieg der Mietpreise, den es flächendeckend in Deutschland so nicht gibt.

## KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

---

Angezogen von den guten wirtschaftlichen Perspektiven und einem ausgewogenen Branchenmix aus Großunternehmen, Mittelständlern, traditionellem Handwerk und nicht zuletzt der Start-up-Szene wechselten in München bis zum Jahresende 2018 Gewerbeimmobilien im Wert für rd. 6,7 Mrd. € den Eigentümer. Dies waren rd. +28% mehr als im Vorjahr. Mit einem Anteil von knapp 64% standen Büroobjekte - nach dem vorübergehenden Rückgang im Vorjahr - wieder weit vorne auf der Einkaufsliste der Investoren, die zu rd. 35% aus dem Ausland kamen.

Nach den sehr hohen Transaktionsvolumen in den letzten Jahren, startete der Münchner Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien verhalten ins neue Jahr. Lediglich rd. 617 Mio. € und damit knapp -39% weniger als im langjährigen Mittel investierten Käufer in den ersten drei Monaten des Jahres - auch mangels eines adäquaten Angebots in der City - verstärkt in Rand- und Nebenlagen sowie in der Peripherie.

Am gefragtesten blieben auch zum Jahresauftakt Büroimmobilien, deren Preise und damit Netto-Renditen weitestgehend stabil blieben und in der Spitze für erstklassige Objekte bei 2,8% lagen. Angesichts einer Reihe von in Verhandlung stehenden mittelgroßen Transaktionen spricht vieles für eine Belebung der Eigentümerwechsel in den kommenden Monaten.

Nach dem sehr guten Verlauf der ersten neun Monate wechselten in Stuttgart bis zum Jahresende 2018 mit einem Volumen von gut 2,5 Mrd. € so viele gewerblich genutzte Objekte den Eigentümer wie nie zuvor. Wie in München bevorzugten die Anleger auch dort mit knapp 60% Büroimmobilien. Im Wettbewerb um die besten Objekte investierten vornehmlich Fonds-Gesellschaften am meisten und akzeptierten dabei Preise, die zu einem neuerlichen Abschmelzen der Anfangsverzinsung auf 3,15% führte. Bei im Wesentlichen unveränderten Marktkonditionen erhöhte sich das Transaktionsvolumen mit Gewerbeimmobilien im 1. Quartal 2019 in Stuttgart nach dem sehr hohen Vorjahreswert nochmals leicht auf rd. 660 Mio. €.

### **BÜROMIETMARKT**

Mit einer Vermietungsleistung von rd. 984.000 m<sup>2</sup> bestätigte der Münchner Bürovermietungsmarkt in 2018 den außergewöhnlich guten Vorjahreswert. Einen maßgeblichen Beitrag hierzu leisteten 35 Großabschlüsse über 5.000 m<sup>2</sup>, die insgesamt rd. 40% zum Jahresumsatz beisteuerten, der zu knapp 80% mit Abschlüssen im Stadtgebiet generiert wurde, wobei insbesondere die großflächigen Anmietungen hochwertiger Büroräume überwiegend in Objekten erfolgten, die sich teilweise noch nicht einmal in Bau befanden.

Angesichts der angespannten Angebots- und Nachfragerelation mit Flächenreserven im gesamten Marktgebiet von München von lediglich 2,3% zog die Neubautätigkeit in den letzten beiden Jahren deutlich an und liegt mit aktuell rd. 1,2 Mio. m<sup>2</sup> auf dem höchsten Niveau der letzten 20 Jahre. Allerdings standen hiervon Ende 2018 dem Markt lediglich noch rd. 40% zur Verfügung, sodass die zum Großteil erst 2020 bezugsfertigen Neubauflächen schnell vom Markt absorbiert sein sollten.

## KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

---

Im 1. Quartals 2019 wurde für den Münchner Büromarkt ein Flächenumsatz von rd.194.000 m<sup>2</sup> erfasst, der angesichts eines unzureichenden Angebots an nachfrageadäquaten Flächen um knapp -16% unter dem Vorjahreswert lag. Bei einer weiterhin homogenen Verteilung der in München traditionell starken Branchengruppen gehörte die Anmietung der Allianz mit gut 19.000 m<sup>2</sup> in der Region München Nord und der Abschluss von Accenture mit rd. 12.600 m<sup>2</sup> am Cityrand Süd zu den größten Anmietungen.

Mit weniger als 500.000 m<sup>2</sup> erreicht der Leerstand an normalen und modern ausgestatteten Flächen Ende März 2019 mit 2,3% im gesamten Marktgebiet und rd. 1,6% im Stadtgebiet von München den niedrigsten Stand der letzten 18 Jahre. Angesichts einer bereits hohen Vorvermietungsquote der im Bau befindlichen Flächen, die zudem überwiegend erst im nächsten Jahr fertiggestellt werden, wird sich am Nachfrageüberhang in den nächsten Quartalen deshalb wenig verändern.

Der hohen Nachfrage folgend stiegen die Büromieten in den letzten zwölf Monaten sowohl im Durchschnitt als auch am oberen Ende in fast allen Büromarktzonen sichtbar an. Die mittleren Angebotsmieten für Büroflächen in München verteuerten sich danach um knapp +10% auf 19,20 €/m<sup>2</sup> im Monat. In den bevorzugten Lagen der Innenstadt wurden in der Spitze bis zu 39 €/m<sup>2</sup> im Monat aufgerufen.

Mit einer Vermietungsleistung von rd. 215.000 m<sup>2</sup> verzeichnete der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt angebotsbedingt ein eher ruhiges Jahr. Im Zusammenhang mit der verstärkten Nachfrage nach modernen Flächen zogen die Büromieten bis zum Jahresende 2018 allerdings um durchschnittlich rd. +4,5% auf 14 €/m<sup>2</sup> im Monat an. Rückläufig entwickelte sich demgegenüber aufgrund einer vergleichsweise geringen Neubautätigkeit das Flächenangebot, das im Stadtgebiet von Stuttgart auf 2,3% zurückging.

Mit einer im Vergleich zum Vorjahr ähnlich hohen Vermietungsleistung von rd. 85.000 m<sup>2</sup> verzeichnete der Stuttgarter Büromietmarkt im 1. Quartal 2019 durch zwei Großabschlüsse in nördlichen Stadtteillagen erneut einen überdurchschnittlichen Flächenumsatz. Angesichts des weiteren Leerstandabbaus auf nurmehr 2,2% Ende März 2019 stiegen die flächengewichteten Durchschnittsmieten in Stuttgart zeitgleich erkennbar auf 14,60 €/m<sup>2</sup> im Monat, während die Mieten am oberen Ende angebotsbedingt mit rd. 23,50 €/m<sup>2</sup> im Monat im Wesentlichen unverändert blieben.

## EINZELHANDELSMARKT

Der deutsche Einzelhandel zeigt in 2018 für das neunte Jahr in Folge ein Umsatzwachstum, das den Vorjahreswert nominal um gut +3% übertrifft. Trotz dieser sehr positiven Entwicklung steht der Einzelhandel seit der zunehmenden Bedeutung des E-Commerce vor nachhaltigen Anpassungsprozessen, die in einem geänderten Nachfrageverhalten potenzieller Ladenmieter zum Ausdruck kommt.

## KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

---

Im zurückliegenden Kalenderjahr fokussierte sich die Nachfrage der Händler erneut auf Flächen bis 500 m<sup>2</sup>, die für drei von vier Anmietungen standen. Obwohl die Textilsparte in sämtlichen Größenkategorien die meisten Mietverträge schloss, sank ihr Anteil am Flächenvolumen in 2018 auf einen Tiefstand von 27%. Aufwärts gerichtet blieb demgegenüber die Nachfrage aus dem Bereich Gastronomie/Food und aus der Gesundheits-/Beauty-Branche, die 20% bzw. 15% der Flächen in den bevorzugten Lagen der deutschen Innenstädte anmieteten und so den Angebotsmix in den Einkaufsquartieren zunehmend ergänzen.

An dieser Verteilung änderte sich in den ersten drei Monaten des neuen Jahres insgesamt wenig, wenn man davon absieht, dass die Textilsparte erstmals weniger Ladenfläche anmietete, als der Bereich Gastronomie/Food. Insbesondere die Young-Fashion-Konzepte halbierten in den letzten fünf Jahren ihre Präsenz in den Innenstädten, die auch durch eine zunehmende Nachfrage seitens der Textildiscounter nicht kompensiert werden konnte.

Verhalten blieben bis Ende März 2019 zudem die Anmietungen im Luxussegment, die im Vergleichszeitraum um zwei Drittel zurückgingen.

München bleibt auch zum Jahreswechsel auf 2019 mit einer Verkaufsfläche von knapp 500.000 m<sup>2</sup> in der Innenstadt weiterhin der begehrteste Einzelhandelsstandort Deutschlands. Die guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, ein erneuter Zuwachs bei den Touristenzahlen und die dauerhafte Ergänzung der Fußgängerzone um die Sendlinger Straße unterstützen dabei die hohe Nachfrage nach Innenstadtplätzen. Neben diesen wirtschaftlichen Faktoren befördert der Einfallreichtum der Einzelhändler, die sich mit innovativen Konzepten und Pop-up-Stores vom Online-Handel abzuheben versuchen, die Attraktivität der Stadt als Einzelhandelsstandort.

Während in kleineren Einkaufsstädten die Angebotsmieten für Ladenflächen zuletzt leicht nachgaben, konnten in begehrten Lagen der Münchner Innenstadt vereinzelt höhere Mieten realisiert werden. Insgesamt blieben die Angebotsmieten für Ladenflächen auch in München auf Vorjahresniveau und erreichen aktuell für einen kleineren Laden in bevorzugter Lage rd. 370 €/m<sup>2</sup> im Monat.

Auch der Stuttgarter Einzelhandelsmarkt gewann durch die in den letzten Jahren fertiggestellten Neuentwicklungen und Revitalisierungen in den wichtigsten Einkaufsstraßen weiter an Attraktivität. Im Kalenderjahr 2018 verdoppelten sich in den A-Lagen die Neuvermietungen gegenüber dem Vorjahr, wobei die Angebotsmieten in der Königstraße mit 275 €/m<sup>2</sup> im Monat trotz der sichtbaren Flächenausweitungen in der Innenstadt weitgehend stabil blieben. Hieran hat sich in den ersten Monaten des Kalenderjahres 2019 insgesamt wenig geändert.

### WOHNUNGSMARKT

Durch das weiterhin bestehende Missverhältnis zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage in den Wachstumsregionen zogen die Angebotskaufpreise für Wohneigentum dort in 2018 im Mittel um +8,2% an. Deutlich verhaltener hierzu entwickelten sich die Neuvermietungsflächen, die deutschlandweit im gleichen Zeitraum um +3,9% über dem Vorjahreswert lagen.

## KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

---

Bei einem durchschnittlichen Anstieg der Kaufpreise um rd. +8% gingen die Vertragszahlen bei den unbebauten Wohngrundstücken für den Geschosswohnungsbau in München in 2018 angebotsbedingt um -57% deutlich zurück. Mit einem Rückgang bei den Vertragszahlen um -4% und beim Geldumsatz von -2%, blieben die Transaktionen mit Mehrfamilienhäusern nach den vorläufigen Zahlen des Gutachterausschusses der Stadt München demgegenüber im Wesentlichen auf Vorjahresniveau.

Durch eine zunehmende Zahl an Baugenehmigungen und einer steigenden Anzahl an Wohnungsfertigstellungen scheint die städtische Zielgröße von jährlich 8.500 neuen Wohnungen sowohl 2019 als auch 2020 möglich. Dennoch bleiben der Nachfragedruck und damit die Lage am Münchner Mietwohnungsmarkt angespannt. Denn während sich das Angebot an Wohnraum zwischen 2013 und 2017 lediglich um etwa +3,5% erhöhte, stieg die Zahl der Haushalte auf der Nachfrageseite im gleichen Zeitraum um knapp +5%, was einem Plus von etwa 60.000 Einwohnern entspricht.

So verwundert es nicht, dass sich die über die einschlägigen Angebotsportale ermittelten mittleren Angebotsmieten in München bis zum Jahresende 2018 um rd. +6,2% gegenüber dem Vorjahreszeitraum verteuerten.

Im Erstbezug stiegen die Angebotsmieten im Median um +2,9% auf 19,90 €/m<sup>2</sup> im Monat. Während Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> im Schnitt für rd. 24,40 €/m<sup>2</sup> im Monat angeboten wurden, lagen die Mietaufrufe für Wohnungen im Flächensegment zwischen 80 - 100 m<sup>2</sup> bei knapp unter 19 €/m<sup>2</sup> im Monat. In den zentralen Lagen bewegten sich die Erstbezugsmieten dabei über alle Größenklassen jeweils über 22 €/m<sup>2</sup> im Monat. Vergleichsweise günstige Angebote fanden sich mit unter 18 €/m<sup>2</sup> im Monat in den Stadtrandgebieten.

Deutlich stärker zogen im gleichen Zeitraum die Wiedervermietungsmieten an, die sich im Mittel um +8,4% auf rd. 17,90 €/m<sup>2</sup> im Monat verteuerten. Wie bei den Erstvermietungen liegen auch hier die Mieten für kleinere Wohnungen um rd. 3,40 € pro Quadratmeter erkennbar über den Durchschnittsmieten der anderen Wohnungsgrößen. Und auch für den Bestand gilt die Aussage, je weiter entfernt vom Zentrum, desto günstiger die Miete.

Während sowohl die Kaufpreise für Immobilien als auch die Mieten im bundesdeutschen Durchschnitt in den ersten Monaten des Jahres 2019 insgesamt stagnierten, zeichnete sich in München im Frühjahr 2019 ein weiterer - wenn auch gedämpfter - Anstieg der Angebotsmieten für Wohnungen in allen Lagen und Segmenten ab. Angesichts eines anhaltenden Zuzugs in die Stadt und eines trotz erhöhter Bauleistung weiterhin unzureichenden Angebots kann auch für die folgenden Monate mit einem moderaten Anstieg der Angebotsmieten in München gerechnet werden.

In Stuttgart nahmen die Angebotsmieten bis zum Ende des 2. Halbjahres 2018 im Median um +6,2% auf 14,55 €/m<sup>2</sup> im Monat zu. Während im Spitzensegment mit durchschnittlich 24,15 €/m<sup>2</sup> im Monat +14,5% mehr aufgerufen wurden, verteuerten sich die Angebotsmieten im unteren Preissegment vergleichsweise moderat um +2,5% auf im Mittel 10,35 €/m<sup>2</sup> im Monat.

## KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

---

Bei einem weiter abnehmenden preislichen Unterschied der Angebote zwischen Stadtrandlagen und Stadtlagen stiegen die Kaufpreise für Wohnimmobilien in Stuttgart im Frühjahr 2019 um durchschnittlich +3%, während die Angebotsmieten trotz des bestehenden Nachfrageüberhangs im Wesentlichen unverändert blieben.

### **IMMOBILIEN DER SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN AG UND IHRER TOCHTERGESELLSCHAFTEN**

Die zum Ende des Berichtsjahres 2017/18 noch in Ausführung befindlichen Um- und Ausbauten vormals überwiegend gewerblich genutzter Flächen in der Maistraße und in der Mauerkircherstraße in München sowie in der Tübinger Straße in Stuttgart waren zum Ende des 1. Quartals 2019 abgeschlossen.

Noch in planmäßiger Ausführung befanden sich der Neubau einer Logistikhalle mit Büros und Verwaltungsflächen auf den Schrederwiesen in München sowie die Maßnahmen in der Innsbrucker Straße in Heilbronn und der Dachgeschossausbau in der Osumstraße in Plieningen.

Begonnen wurde bis Ende März 2019 zudem mit dem Umbau eines Bürohauses in ein Schulungsgebäude an der Marsstraße in München sowie mit dem Ausbau eines Dachgeschosses in der Rotebühlstraße in Stuttgart.

An Aufwendungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Bestandsobjekten addierten sich im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2018/19 im Konzern rd. 5,0 Mio. €. Leerstand und Anzahl der Mieterwechsel lagen zum Ende der Berichtsperiode im Wesentlichen auf Vorjahresniveau.

### **VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE SEDLMAYR KONZERN**

Die Konzernberichterstattung der an der Börse München im Handelssegment m:access/Freiverkehr notierten Gesellschaft erfolgt nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches.

Durch den Erwerb weiterer Anteile an den "Heide Grund Gesellschaften" erhöhte sich die Beteiligung auf insgesamt 94,9%. Die Heide Grund Gesellschaften waren damit erstmalig im Konzernabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien AG zu konsolidieren.

Dies führte zusammen mit den weiteren Investitionen im Anlagevermögen und nach Abzug von Abschreibungen von rd. 8,1 Mio. € zu einem Anstieg des Sachanlagevermögens auf 853,6 Mio. €. Gegenläufig hierzu verminderten sich die Anteile an assoziierten Unternehmen im Bereich der Finanzanlagen im Zusammenhang mit der Konsolidierung der Heide Grund Gesellschaften auf 3,6 Mio. €.

Im Wesentlichen durch Projektentwicklungen erhöhten sich die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände im Konzern um 33,7 Mio. € auf 132,9 Mio. €. Zusammen mit dem gestiegenen Bestand an Guthaben bei Kreditinstituten und einem höheren Rechnungsabgrenzungsposten nahm die Bilanzsumme im Konzern Ende März 2019 erkennbar auf 1.019,7 Mio. € zu.



## KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

---

Im Zusammenhang mit dem Erwerb der Anteile an den Heide Grund Gesellschaften und der damit begründeten erstmaligen Konsolidierung dieser Gesellschaften sowie den Investitionen in den Bestand und in Projektentwicklungen verminderte sich die Eigenkapitalquote im Konzern aufgrund der überwiegenden Fremdfinanzierung dieser Vermögenswerte auf 25,6% (30.9: 28,8%).

Nachdem im Vorjahr eine zum Halbjahr realisierte Projektentwicklung die Umsatzerlöse im Konzern um T€ 9.100 erhöhte, waren es im laufenden Berichtsjahr die Erlöse aus Vermietung und Verpachtung, die mit rd. T€ 4.561 um knapp +11% über dem Vergleichswert des Vorjahres lagen. Dabei stiegen die Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung im Wesentlichen durch die seit dem 1. Oktober 2018 vertraglich vereinbarte deutliche Pachterhöhung für die beiden Brauereigrundstücke in München sowie aufgrund einer Reihe erfolgreicher Anschlussvermietungen zu verbesserten Konditionen bzw. aufgrund von Erlösüberhängen der im Vorjahr unterjährig fertiggestellten Aus-, Um- und Neubauten sowie durch Anpassungen der Mieten infolge Index und Mietspiegel. Dennoch verminderten sich die Umsatzerlöse insgesamt, unter Berücksichtigung erhöhter sonstiger Erlöse, zum Ende der Berichtsperiode um rd. T€ 3.814 auf T€ 55.706.

Das Ergebnis vor Steuern lag zum Halbjahr mit T€ 23.864 um rd. T€ 3.787 unter dem Vorjahreswert, in dem durch die realisierte Projektentwicklung das Konzernergebnis vor Steuern um rd. T€ 6.300 erhöht war. Insofern verbesserte sich das Ergebnis vor Steuern im Konzern im Vergleich zum bereinigten Vorjahresergebnis in der laufenden Berichtsperiode um +11,8% bzw. T€ 2.513.

Nach Abzug verminderter Steuern vom Einkommen und vom Ertrag ging das Konzernergebnis nach Steuern per Ende März 2019 noch leicht um T€ 1.190 bzw. -5,8% auf T€ 19.442 zurück. Aufgrund eines deutlich geringeren Anteils an anderen Gesellschaftern zustehenden Gewinnen und des durch den Formwechsel in die Aktiengesellschaft entfallenden Gewinnanteils des persönlich haftenden Gesellschafters erhöhte sich der Bilanzgewinn im Konzern zum Ende des 1. Halbjahres des Geschäftsjahres 2018/19 um T€ 870 bzw. +5% auf T€ 18.199.

### **RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT**

An der Risiko- bzw. Chancenlage und den allgemeinen Rahmenbedingungen im Konzern hat sich gegenüber der Beurteilung, wie im Geschäftsbericht 2017/18 dargestellt und beschrieben, nichts wesentliches verändert.

Dies gilt auch für die finanziellen und nicht finanziellen Leistungsindikatoren in der Sedlmayr Grund und Immobilien AG und in der Sedlmayr Gruppe. Diese behalten, wie im Prognosebericht des Geschäftsberichtes 2017/18 beschrieben, für das gesamte Berichtsjahr 2018/19 weiterhin grundsätzlich ihre Gültigkeit.

Für das gesamte Geschäftsjahr 2018/19 bleibt es insoweit bei den im Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2017/18 getroffenen Aussagen.

## KONZERNZWISCHENABSCHLUSS BILANZ

### KONZERNBILANZ (HGB) ZUM 31. MÄRZ 2019

	31.3.2019 T€	30.9.2018 T€
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	20	22
Sachanlagen	853.576	733.448
Finanzanlagen	3.638	15.709
	<b>857.234</b>	<b>749.179</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	18.069	18.069
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	132.900	99.145
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	9.987	8.092
	<b>160.956</b>	<b>125.306</b>
Rechnungsabgrenzungsposten	1.497	689
<b>AKTIVA</b>	<b>1.019.687</b>	<b>875.174</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Grundkapital	19.092	19.092
Kapitalrücklage	60.925	60.925
Gewinnrücklagen	76.572	91.801
Konzernbilanzgewinn	79.317	55.209
Anteile anderer Gesellschafter	24.899	24.793
	<b>260.805</b>	<b>251.820</b>
Rückstellungen	44.781	49.850
Verbindlichkeiten	663.609	533.619
Rechnungsabgrenzungsposten	2.713	2.205
Passive latente Steuern	47.779	37.680
<b>PASSIVA</b>	<b>1.019.687</b>	<b>875.174</b>

## KONZERNZWISCHENABSCHLUSS GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (HGB) FÜR DIE ZEIT VOM 1. OKTOBER 2018 BIS 31. MÄRZ 2019

	T€	Vorjahr T€
Umsatzerlöse	55.706	59.520
Bestandsveränderung	-	-2.801
Sonstige betriebliche Erträge	890	1.596
	<b>56.596</b>	<b>58.315</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-13.716	-13.095
Personalaufwand	-3.707	-3.518
Abschreibungen	-8.100	-7.850
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.561	-1.281
	<b>29.512</b>	<b>32.571</b>
Erträge aus assoziierten Unternehmen und aus Beteiligungen	210	479
Wertpapiererträge / Ausleihungen d. Finanzanlagevermögens	19	24
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	515	520
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-6.392	-5.943
	<b>23.864</b>	<b>27.651</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>23.864</b>	<b>27.651</b>
Gewinnanteil des zum Ablauf des 30.9.2018 ausgeschiedenen persönlich haftenden Gesellschafters	-	-1.925
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4.422	-5.094
	<b>19.442</b>	<b>20.632</b>
<b>Konzernergebnis nach Steuern</b>	<b>19.442</b>	<b>20.632</b>
Sonstige Steuern	-4	-4
Anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn	-1.239	-3.299
	<b>18.199</b>	<b>17.329</b>
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>18.199</b>	<b>17.329</b>

# KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

---

## KONZERNANHANG ZUM ZWISCHENABSCHLUSS

vom 1. Oktober 2018 bis 31. März 2019

### GRUNDLAGEN UND METHODEN IM ZWISCHENABSCHLUSS

Der Konzernabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien AG (nachfolgend Konzern genannt) wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und den ergänzenden Bestimmungen des Aktiengesetzes aufgestellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Muttergesellschaft des Konzerns ist die Sedlmayr Grund und Immobilien AG, eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht, mit dem Sitz in München, Deutschland.

Der Zwischenabschluss des Konzerns wird in Euro (€) aufgestellt.

In der verkürzten Darstellung des Konzernabschlusses für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2018/19 wurden die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet wie im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2017/18. Eine detaillierte Beschreibung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ist im Geschäftsbericht 2017/18 veröffentlicht. Dieser ist im Internet unter [www.sedlmayr-ag.de](http://www.sedlmayr-ag.de) abrufbar.

### ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

#### Anlagevermögen

Das Sachanlagevermögen erhöhte sich Ende März 2019 deutlich auf 853,6 Mio. €. Ursächlich hierfür waren neben der Aktivierung von baulichen Maßnahmen im Wesentlichen die erstmalige Konsolidierung der Heide Grund Gesellschaften, die zusammen mit den Anlagen im Bau zu einem Anstieg des Sachanlagevermögens, nach Abzug planmäßiger Abschreibungen von 8,1 Mio. €, um 120,2 Mio. € führten. Demgegenüber verminderten sich die Finanzanlagen infolge der Erstkonsolidierung der Heide Grund Gesellschaften entsprechend.

#### Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen stieg insgesamt um 35,7 Mio. € auf 161,0 Mio. €. Neben einem stichtagsbezogenen Anstieg des Guthabens bei Kreditinstituten erhöhte sich der Posten Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände überwiegend im Zusammenhang mit Projektentwicklungen um 33,8 Mio. € auf insgesamt 132,9 Mio. €.

#### Rückstellungen

Die Rückstellungen im Konzern verminderten sich zum Ende der Berichtsperiode im Wesentlichen aufgrund niedrigerer Steuer- und sonstiger Rückstellungen um 5,1 Mio. € auf 44,8 Mio. €.

#### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten im Konzern stiegen durch die Erstkonsolidierung der Heide Grund Gesellschaften sowie der überwiegenden Fremdfinanzierung der Investitionen ins Anlagevermögen zum Ende des 1. Halbjahres auf 663,6 Mio. € (30.9.: 533,6 Mio. €).

## KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

---

### Umsatzerlöse

Die ausschließlich im Inland erzielten Umsatzerlöse verringerten sich zum Ende des Berichtszeitraums (1.10. - 31.3.) auf T€ 55.706 (Vj. T€ 59.520). Im Vorjahr beinhalteten die sonstigen Erlöse T€ 9.100 im Zusammenhang mit der Realisierung einer Projektentwicklung.

in T€	1. Hj. 2019	1. Hj. 2018
Mieten aus Wohnungen	17.943	16.879
Mieten aus Gewerbeobjekten	28.144	24.647
Sonstige Mieterlöse/Erlöse	9.619	17.994
<b>Gesamt</b>	<b>55.706</b>	<b>59.520</b>

Die hierin enthaltenen Umsatzerlöse der Dinkelacker Gruppe belaufen sich auf T€ 10.103 (Vj. T€ 9.476).

### Ergebnis vor Steuern

Das Ergebnis vor Steuern ging bis zum Halbjahresende des Geschäftsjahres 2018/19 um T€ 3.787 bzw. um -13,7% auf T€ 23.864 (Vj. T€ 27.651) zurück. Im Vorjahr verbesserte ein Ertrag von T€ 6.300 aus der Realisierung einer Projektentwicklung das Vorsteuerergebnis im Konzern.

### Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der ausgewiesene Aufwand für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von T€ 4.422 (Vj. T€ 5.094) beinhaltet latente Steuern von -T€ 549 (Vj. -T€ 860).

## EREIGNISSE NACH DEM HALBJAHRESSTICHTAG

Wesentliche Ereignisse nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode, die sich nicht im Abschluss der Zwischenberichtsperiode (1. Oktober 2018 bis 31. März 2019) widerspiegeln, haben nicht stattgefunden.

Die zur Ausschüttung vorgeschlagene Dividende von € 24,- je dividendenberechtigter Stückaktie zuzüglich eines Bonus von € 15,- je dividendenberechtigter Stückaktie für das Geschäftsjahr 2017/18 kam aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 26. April 2019 am Donnerstag, den 2. Mai 2019 zur Auszahlung. Die Ausschüttung belief sich insgesamt auf € 25.740.000,-.

München, 18. Juni 2019

Der Vorstand

Sedlmayr Grund und Immobilien AG  
Marsstraße 46-48, 80335 München  
Telefon (089) 5122 - 0, Telefax (089) 5122 2520  
E-Mail: [investor.relations@sedlmayr-ag.de](mailto:investor.relations@sedlmayr-ag.de)  
Homepage: [www.sedlmayr-ag.de](http://www.sedlmayr-ag.de)