



**SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN AG  
MÜNCHEN**

**HALBJAHRESFINANZBERICHT  
KONZERN 2019/20**

---

**FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. OKTOBER 2019 BIS 31. MÄRZ 2020**

# KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

---

## GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Die Grundlagen des Konzerns hinsichtlich Struktur, Strategie und Steuerung haben sich, wie im Geschäftsbericht 2018/19 ausführlich dargestellt, nicht verändert.

## WIRTSCHAFTSBERICHT

### WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Im Frühjahr 2020 steht die Weltwirtschaft und damit auch die deutsche Wirtschaft unter dem maßgeblichen Einfluss der Corona-Pandemie.

Die zuvor erkennbaren Anzeichen einer Belebung der Konjunktur kehrten sich damit, ausgehend von China, seit Anfang Februar ins genaue Gegenteil. Neben den Einzelhandelsgeschäften und den Dienstleistungsbetrieben im Bereich Freizeit, die ihren Geschäftsbetrieb aufgrund des Lock-downs weitestgehend einstellten, drosselten insbesondere Unternehmen im Verarbeitenden Gewerbe seit Mitte März 2020 ihre Produktion teilweise erheblich bis vollständig, nachdem globale Lieferketten gestört bzw. unterbrochen wurden und die Nachfrage deutlich zurückging.

Das allmähliche Wiederhochfahren der Geschäftstätigkeit in den Betrieben seit Anfang Mai dürfte sich in den unterschiedlichen Branchen sehr differenziert vollziehen. Während sich die mit dem Warenkonsum in Verbindung stehenden Aktivitäten relativ schnell erholen dürften, wird die Nachfrage in Bereichen, die mit sozialen Kontakten in Verbindung stehen, wohl länger gedämpft bleiben. Ähnliches könnte für viele Bereiche des Verarbeitenden Gewerbes gelten, da neben der Wiederherstellung von Lieferketten insbesondere die Nachfrage nach Investitionsgütern zunächst verhalten ausfallen dürfte.

Einziges Lichtblick bleibt die Bauwirtschaft, die vergleichsweise glimpflich durch die Krise kommen sollte. Nach einer aufgrund der milden Witterung im 1. Quartal 2020 gegenüber dem Vorjahr leicht erhöhten Bautätigkeit werden aller Voraussicht nach Produktionsbehinderungen über alle Sparten im zweiten Quartal sich deutlich negativer auswirken. Neben einem Verschieben von Bauprojekten, insbesondere im gewerblichen Bereich, dürfte die Bautätigkeit auch angebotsseitig von Arbeitskräfte- und Materialmangel betroffen sein. Allerdings sind die strukturellen Treiber der Baukonjunktur nach wie vor intakt, so dass bei einer allmählichen Rückkehr zum Normalbetrieb die Bauleistung im 2. Halbjahr 2020 stark ansteigen wird und damit die Bauinvestitionen in Deutschland aus heutiger Sicht insgesamt leicht über dem Vorjahreswert liegen werden.

Unter den vorgenannten Annahmen wird das Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach einem vergleichsweise moderaten Rückgang im 1. Quartal 2020 im Zeitraum April bis Juni deutlich ins Minus wechseln und in den Bereichen Im- und Export sowie bei den Ausrüstungsinvestitionen und dem privaten Konsum im negativen zweistelligen Bereich liegen. Vorausgesetzt, dass es nach dem Shutdown zu keinen erneuten Rückschlägen kommt, prognostizieren die Wirtschaftsforschungsinstitute auf Jahressicht einen Rückgang des Wachstums um -6% bis -7%.

## KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

---

Nach dem kontinuierlichen Anstieg der Erwerbstätigkeit in den letzten Jahren wird es im Sommerhalbjahr 2020 (April – September) zu einem sichtbaren Rückgang von geringfügig Beschäftigten und Selbständigen kommen. Mit einer Trendumkehr kann frühestens im letzten Quartal 2020 gerechnet werden, wobei der Beschäftigungsstand zum Ende des Jahres 2019 voraussichtlich erst wieder Ende 2021 erreicht werden kann.

### BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

#### INVESTMENT- UND TRANSAKTIONSMARKT

Mit einem erneuten Anstieg des Transaktionsvolumens auf 269 Mrd. € entwickelte sich der deutsche Immobilienmarkt auch im Jahr 2019 weiter sehr dynamisch. Auf Wohnimmobilien entfielen dabei rd. 181 Mrd. €, wobei die Gutachterausschüsse hier sowohl die Käufe von Investoren als auch das erste Eigenheim privater Käufer berücksichtigten.

Nicht zuletzt die anhaltende Nullzinsphase wird den Zyklus des Immobilien-Booms bis weit über das Ende des Jahres 2020 hinaustragen, auch wenn die Auswirkungen der Maßnahmen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie vorübergehend einen Rückgang des Transaktionsvolumens in Deutschland erwarten lassen. Ursächlich hierfür ist, dass innerhalb der nächsten vier Jahre deutsche Staatsanleihen im Wert von mehr als 800 Mrd. € auslaufen werden, die – auf der Suche nach alternativen Anlagemöglichkeiten – zum Teil sicher in Immobilien fließen werden.

Mit einem Transaktionsvolumen von rd. 10,7 Mrd. € mit gewerblich genutzten Objekten wurde in München in 2019 eine historische Bestmarke aufgestellt. Als bevorzugte Anlageklasse behaupteten sich Büroimmobilien, die auf einen Umsatzanteil von gut 70% kamen und dabei das Vorjahresvolumen um fast 80% übertrafen. Zwar zeigte sich der Markt in allen Segmenten lebhaft, gleichwohl steuerten die großvolumigen Abschlüsse im dreistelligen Millionenbereich mit einem Umsatzanteil von rd. 66% den größten Teil hierzu bei. Dass München auch bis zum Jahresende für ganz unterschiedliche Käufer ein wichtiger Zielmarkt blieb, zeigt sich bei den Käufergruppen. Angeführt von den Spezialfonds, die für knapp jede vierte Transaktion zeichneten, steuerten offene Fonds, Investment/Asset Manager, hinter denen in der Regel Versicherungen und Pensionskassen stehen, sowie Pensionskassen direkt noch zweistellige Umsatzanteile bei. Die zu gut zwei Drittel in Deutschland ansässigen Kapitalanleger akzeptierten dabei für Büroimmobilien Anfangsrenditen von nurmehr 2,6%.

Noch wenig beeinflusst durch die Corona-Pandemie wechselten in München im 1. Quartal 2020 Gewerbeimmobilien für rd. 1,15 Mrd. € den Eigentümer. Auf Büroimmobilien entfielen dabei rd. 50% des Transaktionsvolumens, während Einzelhandelsobjekte mit knapp 26% für gut jeden vierten Eigentümerwechsel standen.

Auch wenn der Jahresauftakt für die Investmentmärkte in München sehr gut verlief, sind die Auswirkungen der Corona-Krise für den weiteren Jahresverlauf noch nicht abschätzbar. Es ist davon auszugehen, dass das Transaktionsvolumen in 2020 nach dem Höchstwert des Vorjahres sichtbar zurückgehen wird.

## KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

---

Auch in Stuttgart sorgte ein lebhaftes viertes Quartal für ein Transaktionsvolumen in 2019, das mit knapp 2,5 Mrd. € nahezu dem Vorjahreswert entsprach. Wie in München bevorzugten Anleger auch dort mit 65% Büroimmobilien, deren Anfangsrenditen angesichts eines Nachfrageüberhangs weiter auf 3% zurückgingen.

Im 1. Quartal 2020 übertraf die Nachfrage in Stuttgart das Vorjahr nochmals leicht um rd. +6%. Bei einem Transaktionsvolumen von rd. 470 Mio. € lag der Fokus der Investoren auf gewerblichen Immobilien, wobei im Schwerpunkt mit rd. 59% unverändert Büroimmobilien die bevorzugte Assetklasse blieben. Aufgrund der hohen Nachfrage insbesondere von Seiten der Versicherungen und Pensionskassen, verharrten die Anfangsrenditen zu Beginn des Jahres auf dem unverändert niedrigen Niveau des Vorjahres.

### BÜROMIETMARKT

Nachdem in München bereits Ende September der Flächenumsatz im Bereich der Bürovermietung zurückging, fehlten bis zum Ende Kalenderjahres 2019 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum rd. -20%.

Neben einem nicht vorhandenen Angebot in den begehrten Innenstadtlagen, gab es vor allem im 4. Quartal 2019 deutlich weniger Großabschlüsse als im gleichen Zeitraum 2018. Das insgesamt zu knappe Angebot zeigt sich daran, dass Mieter verstärkt auf Flächen in die Peripherie ausweichen mussten, in denen in 2019 insgesamt gut 30% der Anmietungen stattfanden und damit deutlich mehr als im langjährigen Mittel.

Mit rd. 511.000 m<sup>2</sup> lag der Leerstand zum Jahresende 2019 zwar geringfügig über dem Vergleichswert des Vorjahres, aber immer noch um gut 50% unter dem zehnjährigen Durchschnitt. An der breit aufgestellten Nachfrage, in der die Unternehmen der Informations- und Kommunikationstechnologien sowie die Verwaltungen der Industrieunternehmen und Beratungsgesellschaften die meisten Neuanmietungen in 2019 tätigten, änderte sich indes kaum etwas.

Dem knappen Angebot folgte bis zum Jahresende ein weiterer Anstieg der Büromieten, die im flächengewichteten Mittel im gesamten Marktgebiet von München um knapp +6% auf 20,10 €/m<sup>2</sup> im Monat stiegen. Im Stadtgebiet verteuerten sich die Angebotsmieten dabei im Schnitt um mehr als +10% gegenüber 2018 auf im Mittel 22,80 €/m<sup>2</sup> im Monat. Die Spitzenmiete in den bevorzugten Innenstadtlagen blieb mit 39,50 €/m<sup>2</sup> im Monat im Wesentlichen unverändert zum Geschäftsjahresende und notierte damit um +3,9% über dem Vergleichswert Ende 2018.

Unter dem Einfluss der beginnenden Corona-Krise startete der Bürovermietungsmarkt in München mit einem Flächenumsatz von 184.000 m<sup>2</sup> vergleichsweise gut ins neue Jahr. Das sich hieran vor allem langfristig vermutlich wenig ändern wird, liegt daran, dass der Münchner Bürovermietungsmarkt beinahe voll vermietet ist und vor allem internationale Konzerne, die ihre strategische Expansion auf zehn bis 15 Jahre ausrichten, unverändert Flächen nachfragen.

## KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

---

Hinzu kommt, dass der Bestand an Flächen im Bau nach drei Jahren eines deutlichen Anstiegs mittlerweile wieder eine rückläufige Tendenz aufweist und damit dem Markt wieder weniger moderne Büroflächen zur Verfügung stehen. Mit 21,60 €/m<sup>2</sup> im Monat zogen die Angebotsmieten für Büros in München binnen Jahresfrist im 1. Quartal 2020 nochmals um rd. +12% an.

Inwieweit die Momentaufnahme des Marktes für die weitere Entwicklung in diesem Jahr herangezogen werden kann, bleibt abzuwarten. Denn die spürbaren gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen durch Covid-19 dürften auch am Münchner Büromietmarkt in diesem Jahr nicht unsichtbar bleiben. Vor diesem Hintergrund ist für das Gesamtjahr mit einem niedrigeren Flächenumsatz als in 2019 zu rechnen. Gleiches gilt für die Mietpreisentwicklung, auch wenn hier aufgrund eines tendenziell vorhandenen Nachfrageüberhangs gravierende Rückgänge eher unwahrscheinlich sind.

In Stuttgart erhöhte sich der Flächenumsatz auf dem Bürovermietungsmarkt aufgrund einer Reihe von Großabschlüssen in 2019 auf rd. 319.000 m<sup>2</sup>. Die meisten Vermietungen fanden dabei zwischen 15 €/m<sup>2</sup> und 20 €/m<sup>2</sup> statt. Der Leerstand lag zum Jahresende wenig verändert bei rd. 2%.

Angesichts eines deutlichen Rückgangs großflächiger Anmietungen, verminderte sich die Vermietungsleistung am Stuttgarter Bürovermietungsmarkt zum Jahresauftakt auf gut ein Drittel des Vorjahreswertes. Bei einer Leerstandsquote von unverändert 2% zogen die durchschnittlichen Angebotsmieten in Stuttgart bis Ende März 2020 um +15,1% auf 16,80 €/m<sup>2</sup> im Monat an und erreichten in der Spitze mit 25,00 €/m<sup>2</sup> im Monat einen neuen Höchstwert.

Auch für Stuttgart gilt, dass aufgrund der Corona-Pandemie die Nachfrage nach Büroflächen auf Jahressicht niedriger ausfallen wird.

### EINZELHANDELSMARKT

Nachdem aufgrund der Konkurrenz aus dem Online-Geschäft die Zahl der registrierten Vermietungen und Eröffnungen von Läden in Innenstadtlagen seit 2014 leicht rückläufig waren, verzeichneten die Anmietungen in 2019 mit einem Plus von +13% erstmals wieder einen Anstieg.

Geprägt wurde das Vermietungsjahr durch die Textil- und Gastronomiebranche, die bundesweit zum Jahresende für jeweils gut 23% aller Vertragsabschlüsse standen. Allerdings resultiert dieser Gleichstand im 5-Jahresvergleich aus einem Zuwachs im Bereich der Gastronomie um acht Prozentpunkte, während Mode-Labels trotz einer weitgehend konstanten Anzahl an neu angemieteten Großflächen ab 1.000 m<sup>2</sup> im selben Zeitraum genauso viele Prozentpunkte abgaben. Ein weiterer wichtiger Trend in 2019 zeigt sich in den B-Standorten, in denen gut jede dritte Anmietung auf Gastronomiekonzepte entfiel.

In München führten auch im Vorjahr die Anmietungen von Textileinzelhändlern mit rd. 34% das Ranking nach Sparten an, gefolgt von Lederwaren- und Schuhanbietern, die mit einem deutlichen Abstand für knapp 16% der insgesamt 44 registrierten Neueröffnungen in der City standen.

## KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

---

Ein Schwerpunkt der Neuanmietungen lag in der Kaufingerstraße, in der sich neben Skechers u.a. auch Urban Outfitters auf knapp 2.500 m<sup>2</sup> neu präsentiert. In der Schäfflerstraße hat zuletzt der Lederwarenspezialist Bree seinen Laden eröffnet.

Mit einer Höchstmiete von 370 €/m<sup>2</sup> im Monat steht München aufgrund einer stabil hohen Nachfrage vieler internationaler und nationaler Filialisten bundesweit unverändert auf Platz 1. Aber auch für München geht der Trend zur Flächenoptimierung, der damit den Umstrukturierungsprozessen im Einzelhandel und einem wachsenden Kostendruck Rechnung trägt.

Trotz der erfreulichen Vermietungsleistung im Bereich des Einzelhandels kann deshalb noch kein Ende der Transformationsprozesse – auch in München – ausgerufen werden. Beschleunigt durch die Pandemie verändern sich die Kaufgewohnheiten der Konsumenten weiter in Richtung Online-shopping. Auch deshalb gehören insbesondere die Modebranche, der Buchhandel und Spielwarenläden sowie der Handel mit Wohnaccessoires zu den Verlierern im Markt. Selbst unter den besten Voraussetzungen geht die Handelsforschung in den nächsten Jahren in diesen Segmenten von einem deutlichen Rückgang an innerstädtischen Verkaufsstellen aus, die neben Stadtteillagen vornehmlich Neben- und B-Lagen betreffen werden.

Die kontinuierliche Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch gemischt genutzte Einzelhandelskonzepte mit einem konstant steigenden Anteil an Gastronomie in der City, um dadurch die lokale Identität zu stärken und gemeinsam die Kunden besser anzusprechen, wird die Branche daher auf absehbare Zeit beschäftigen.

Aufgrund der veränderten Kaufgewohnheiten sowie der steigenden Bedeutung von Convenience und damit einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität, lässt sich auch in der Stuttgarter City eine zunehmende Nutzungsmischung beobachten. Dabei ersetzen gastronomische Konzepte zusehends den Bereich Mode, der seine Präsenz in der Innenstadt aufgrund des Wettbewerbsdrucks und der wachsenden Bedeutung des E-Commerce kontinuierlich verringert.

Gleichzeitig werden bei neuen Projekten ab der ersten Etage verstärkt Büro- sowie Wohnnutzungen berücksichtigt. Aufgrund dieser Nachfrageverschiebung werden aktuell besonders kleinere, ebenerdige Flächen gesucht. Im Zusammenhang mit der verhaltenen Nachfrage seitens der Textilanbieter ging die Spitzenmiete im 1. Quartal 2020 leicht auf 265 €/m<sup>2</sup> im Monat zurück.

### WOHNUNGSMARKT

Bei bundesweit knapp 300.000 fertiggestellten Wohnungen in 2019 verteuerten sich die Mieten im gleichen Zeitraum um +3,5%. Deutlich stärker stiegen erneut die Kaufpreise für Wohneigentum um +9,7%.

Bei einem Anstieg der beurkundeten Anzahl an Verträgen von +7% erhöhte sich der Geldumsatz am Münchner Immobilieninvestmentmarkt laut dem Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München im Zeitraum Januar - Dezember 2019 um +33% auf rd. 16,9 Mrd. €. Auf Wohnimmobilien entfielen hiervon rd. 6,2 Mrd. €.

## KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

---

Mit 7.121 fertig gestellten Wohnungen kamen in München in 2019 im Vergleich zu den beiden Vorjahren, als 8.094 bzw. 8.272 Einheiten bezugsfertig wurden, deutlich weniger neue Wohnungen auf den Markt. Genehmigt wurden im gleichen Zeitraum knapp 11.000 Wohnungen und damit gleichfalls deutlich weniger als 2018 und 2017. Im Vergleich zum Beginn der Dekade erhöhte sich die Baurechtschaffung in München zwischen 2015 und 2019 um +56% und die Genehmigungen stiegen um +48%, die Fertigstellungen jedoch nur um +16%. Damit kann in den nächsten Jahren mit einem deutlichen Anstieg fertiggestellter Neubauwohnungen gerechnet werden.

Angesichts der in 2019 deutlich über dem Angebot liegenden Nachfrage erhöhten sich die Angebotsmieten in München im 2. Halbjahr 2019 im Mittel um +3,8%. Im Durchschnitt wurden Wohnungen zu einem mittleren Mietpreis von 20 €/m<sup>2</sup> im Monat angeboten, wobei Wohnungen im Erstbezug sich im Vergleich zu den Bestandswohnungen deutlich unterproportional verteuerten. Nach einem leichten Rückgang im Vorjahr stiegen die Mietpreise der oberen 10% an inserierten Wohnungen sowohl im Bestand als auch im Neubau auf 30 €/m<sup>2</sup> im Monat. Überdurchschnittliche Preissprünge verzeichnete zudem das kleinflächige Wohnsegment bis 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche, dessen Angebotsmieten sich im Schnitt um +4,8% auf 21,15 €/m<sup>2</sup> im Monat verteuerten. Während die günstigsten Neubauwohnungen zum Jahresbeginn 2020 für 16,50 €/m<sup>2</sup> im Monat angeboten werden, liegt der Einstieg im Bestand bei 14,20 €/m<sup>2</sup> im Monat.

Für das Kalenderjahr 2020 ist aufgrund der aktuellen Lage mit einem temporären Rückgang der Angebotsmieten für Neubau- sowie für Bestandswohnungen zu rechnen, die in erster Linie aus einem Nachfragerückgang sowie einem Liquiditätsentzug bei Freiberuflern und Selbständigen resultieren. Hinzu kommen kurzfristige Mietausfälle wegen Zahlungsunfähigkeit, die sich jedoch in Grenzen halten sollten und vor allem zeitlich befristet sind.

Die bis 2025 verlängerte und zum 1. April 2020 weiter verschärfte Mietpreisbremse wird den Anstieg der Wohnungsmieten in München im weiteren Verlauf des Jahres zusätzlich bremsen.

Mit dem höchsten mittleren Mietpreiswachstum unter den bevorzugt nachgefragten Städten stiegen die Angebotsmieten in Stuttgart bis zum Ende des 2. Halbjahres 2019 im Median um +6,8% auf 15,25 €/m<sup>2</sup> im Monat. Während sich dabei die Mietpreise im Spitzensegment und im Einstiegssegment mit Zuwächsen von rd. +5% bzw. +0,7% gegenüber dem Vergleichszeitraum unterproportional verteuerten, stiegen die Angebotsmieten insbesondere für kleinere Wohnungen bis 45 m<sup>2</sup> im gleichen Zeitraum um rd. +13,7% auf 21,80 €/m<sup>2</sup> im Monat. Die günstigsten Neubauwohnungen wurden zum Jahreswechsel 2019 auf 2020 für 14,05 €/m<sup>2</sup> im Monat inseriert. Einschließlich der Bestandswohnungen lag das Einstiegssegment wenig verändert zum Vorjahr bei 10,25 €/m<sup>2</sup> im Monat.

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

Die zum Ende des Berichtsjahres 2018/19 noch in Ausführung befindlichen Umbauten eines Bürogebäudes in ein Schulungsgebäude an der Marsstraße wurden Anfang Dezember 2019 abgeschlossen. In Stuttgart konnten bis Ende März 2020 der Dachgeschossausbau und die weiteren Maßnahmen im Haus an der Rotebühlstraße beendet werden.



## KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

---

In Ausführung befindet sich zum Ende des Berichtszeitraums der Umbau der ehemaligen Brauerei an der Schloßstraße in Dachau, in der bis Ende 2020 insgesamt 19 Wohnungen und 24 Tiefgaragenstellplätze neu entstehen werden.

Weiter in planmäßiger Umsetzung ist der Umbau des 4.-6. Obergeschosses in jeweils abgeschlossene Mieteinheiten in der Marsstraße/Denisstraße, die bis zum Ende des laufenden Geschäftsjahres weitgehend fertiggestellt sein werden. In Stuttgart-Plieningen befinden sich zum Ende des Berichtszeitraums der zweite und dritte Bauabschnitt der Dachgeschossausbauten in planmäßiger Ausführung.

In der Franziskanerstraße entsteht der Neubau eines Wohnhauses mit 46 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit. Ende März waren die Vorbereitungen zum Abriss des Bestandes weitgehend abgeschlossen. Bei einem planmäßigen Verlauf des Rückbaus könnte ab Mitte Juli 2020 mit dem Neubau begonnen werden. Die Bauzeit wird rd. 18 Monate betragen. Fertigstellungstermin wäre damit Januar/Februar 2022.

Begonnen wurde bis Ende März 2020 zudem mit der Aufstockung und dem Ausbau des Dachgeschosses in der Adalbertstraße. Hier entstehen insgesamt vier neue Wohnungen, zwei ehemalige Wirtwohnungen werden saniert und das Haus wird im Zuge der Maßnahmen an das Fernwärmenetz der Stadt München angeschlossen.

An Aufwendungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Bestandsobjekten addierten sich im 1. Halbjahr des Berichtsjahres 2019/20 im Konzern rd. 7,5 Mio. €. Leerstand und Anzahl der Mieterwechsel lagen zum Ende der Berichtsperiode wenig verändert 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.

Die Bilanzsumme im Konzern der Sedlmayr AG stieg zum Ende des 1. Halbjahres des Geschäftsjahres 2019 leicht um 22,9 Mio. € auf 1.056,0 Mio. €.

Im Zusammenhang mit dem Verkauf einer überwiegend gewerblich genutzten Immobilie in München und einer Gaststätte im Teileigentum in Tübingen verminderte sich das Sachanlagevermögen nach Abzug planmäßiger Abschreibungen auf 859,9 Mio. €.

Durch die vorzeitige Tilgung eines vergebenen Darlehens reduzierten sich die Finanzanlagen um 0,8 Mio. € auf 2,7 Mio. €.

Die Realisierung der Projektentwicklung in Berlin-Lankwitz führte bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken und anderen Vorräten zu einem Rückgang um rd. 7,1 Mio. € auf rd. 11,0 Mio. €.



## KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

---

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich im Wesentlichen durch Projektentwicklungen im Konzern um 36,1 Mio. € auf 176,8 Mio. €. Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten verminderten sich zum Halbjahresende um 4,7 Mio. € auf 4,6 Mio. €.

Bei gegenüber dem Geschäftsjahresende 2019 insgesamt wenig veränderten Rückstellungen und Verbindlichkeiten sowie auf Vorjahresniveau liegender latenter Steuern und Rechnungsabgrenzungsposten erhöhte sich das Eigenkapital im Konzern um 22,3 Mio. € auf 291,2 Mio. €. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich damit auf 27,6% (30.9.: 26,0%).

Die Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung stiegen im Konzern zum 31. März 2020 um T€ 1.652 bzw. +3,0% auf T€ 57.358. Einschließlich der Erlöse aus Projektentwicklung von T€ 9.033 nahmen die Umsatzerlöse zum Halbjahresende insgesamt auf T€ 66.391 (Vj. T€ 55.706) zu.

Das Ergebnis vor Steuern erhöhte sich zum Halbjahr deutlich um T€ 5.257 bzw. +22,0% auf T€ 29.121. Neben dem Ergebnisbeitrag aus Projektentwicklung resultierte der Ergebnisanstieg – bei einem leicht verbesserten Zinssaldo aus Aufwand und Ertrag – aus Buchgewinnen der Anlagenabgänge im Konzern in Höhe von T€ 4.925. Damit konnten die zum Ende der Berichtsperiode in erster Linie aufgrund höherer Instandhaltungskosten gestiegenen Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sowie die über dem Vorjahreswert liegenden Aufwendungen für Personal deutlich überkompensiert werden.

Nach Abzug ergebnisbedingt erhöhter Steuern vom Einkommen und Ertrag stieg das Konzernergebnis nach Steuern Ende März 2020 um T€ 3.731 bzw. +19,2% auf T€ 23.173. Abzüglich des Anteils anderen Gesellschaftern zustehender Gewinne sowie sonstiger Steuern, verbesserte sich der Konzernjahresüberschuss zum Ende des 1.Halbjahres des Geschäftsjahres 2019/20 um T€ 3.298 bzw. +18,1% auf T€ 21.497.

## RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

An der Risiko- bzw. Chancenlage und den allgemeinen Rahmenbedingungen im Konzern hat sich gegenüber der Beurteilung, wie im Geschäftsbericht 2018/19 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 2018/19 beschrieben, für das gesamte Berichtsjahr 2019/20 weiterhin grundsätzlich ihre Gültigkeit.

Für das gesamte Geschäftsjahr 2019/20 bleibt es insoweit bei den im Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2018/19 getroffenen Aussagen, allerdings ohne Berücksichtigung der heute noch nicht wirklich abschätzbaren negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Gesellschaft.

## KONZERNZWISCHENABSCHLUSS BILANZ

---

### KONZERNBILANZ (HGB) ZUM 31. MÄRZ 2020

	31.3.2020 T€	30.9.2019 T€
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	35	38
Sachanlagen	859.911	860.973
Finanzanlagen	2.655	3.482
	<b>862.601</b>	<b>864.493</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	10.959	18.089
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	176.824	140.683
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.611	9.272
	<b>192.394</b>	<b>168.044</b>
Rechnungsabgrenzungsposten	976	486
<b>AKTIVA</b>	<b>1.055.971</b>	<b>1.033.023</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Grundkapital	19.092	19.092
Kapitalrücklage	60.925	60.925
Gewinnrücklagen	103.419	101.594
Konzernbilanzgewinn	78.439	58.764
Anteile anderer Gesellschafter	29.359	28.526
	<b>291.234</b>	<b>268.901</b>
Rückstellungen	47.967	46.122
Verbindlichkeiten	677.173	679.038
Rechnungsabgrenzungsposten	2.175	2.162
Passive latente Steuern	37.422	36.800
<b>PASSIVA</b>	<b>1.055.971</b>	<b>1.033.023</b>

## KONZERNZWISCHENABSCHLUSS GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (HGB) FÜR DIE ZEIT VOM 1. OKTOBER 2019 BIS 31. MÄRZ 2020

	T€	Vorjahr T€
Umsatzerlöse	66.391	55.706
Bestandsveränderung	-7.129	-
Sonstige betriebliche Erträge	5.921	890
	<b>65.183</b>	<b>56.596</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-16.694	-13.716
Personalaufwand	-4.171	-3.707
Abschreibungen	-8.328	-8.100
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.758	-1.561
	<b>34.232</b>	<b>29.512</b>
Erträge aus assoziierten Unternehmen und aus Beteiligungen	275	210
Wertpapiererträge / Ausleihungen d. Finanzanlagevermögens	11	19
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	954	515
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-6.351	-6.392
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>29.121</b>	<b>23.864</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-5.948	-4.422
<b>Konzernergebnis nach Steuern</b>	<b>23.173</b>	<b>19.442</b>
Sonstige Steuern	-4	-4
Anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn	-1.672	-1.239
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>21.497</b>	<b>18.199</b>

# KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

---

## KONZERNANHANG ZUM ZWISCHENABSCHLUSS

vom 1. Oktober 2019 bis 31. März 2020

### 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 2019/20 wurden die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet wie im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2018/19. Eine detaillierte Beschreibung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ist im Geschäftsbericht 2018/19 veröffentlicht. Dieser ist im Internet unter [www.sedlmayr-ag.de](http://www.sedlmayr-ag.de) abrufbar.

### ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

#### Anlagevermögen

Das Sachanlagevermögen blieb Ende März 2020 nahezu unverändert bei 859,9 Mio. €. Bei planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 8,3 Mio. € erhöhte sich das Sachanlagevermögen durch aktivierungspflichtige Maßnahmen einschließlich der Anlagen im Bau im Berichtszeitraum um 10,8 Mio. €. Aus den beiden Verkäufen resultierten zeitgleich Buchwertabgänge von 3,6 Mio. €. Die Finanzanlagen verminderten sich im Zusammenhang mit der vorzeitigen Tilgung einer sonstigen Ausleihung um 0,8 Mio. € auf 2,7 Mio. €.

#### Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen stieg insgesamt um 24,4 Mio. € auf 192,4 Mio. €. Neben einem stichtagsbezogenen Rückgang des Guthabens bei Kreditinstituten erhöhte sich der Posten Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände überwiegend im Zusammenhang mit Projektentwicklungen um 36,1 Mio. € auf insgesamt 176,8 Mio. €.

#### Rückstellungen

Die Rückstellungen im Konzern lagen zum Ende der Berichtsperiode im Wesentlichen aufgrund erhöhter sonstiger Rückstellungen mit 48,0 Mio. € um 1,9 Mio. € über dem Wert zum 30. September 2019.

#### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten im Konzern verminderten sich zum Ende des 1. Halbjahres auf 677,2 Mio. € (30.9.: 679,0 Mio. €).

## KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

---

### Umsatzerlöse

Die ausschließlich im Inland erzielten Umsatzerlöse erhöhten sich zum Ende des Berichtszeitraums (1.10. - 31.3.) auf T€ 66.391 (Vj. T€ 55.706). Hierin enthalten sind im Zusammenhang mit der Realisierung einer Projektentwicklung sonstige Erlöse von T€ 9.033.

in T€	1. Hj. 2020	1. Hj. 2019
Mieten aus Wohnungen	18.248	17.943
Mieten aus Gewerbeobjekten	28.191	28.144
Sonstige Mieterlöse/Erlöse	19.952	9.619
<b>Gesamt</b>	<b>66.391</b>	<b>55.706</b>

Die hierin enthaltenen Umsatzerlöse der Dinkelacker Gruppe belaufen sich auf T€ 10.251 (Vj. T€ 10.103).

### Ergebnis vor Steuern

Das Ergebnis vor Steuern erhöhte sich zum Halbjahresende des Geschäftsjahres 2019/20 um T€ 5.257 bzw. um +22,0% auf T€ 29.121 (Vj. T€ 23.864).

### Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der ausgewiesene Aufwand für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von T€ 5.948 (Vj. T€ 4.422) beinhaltet latente Steuern von -T€ 621 (Vj. -T€ 549).

## EREIGNISSE NACH DEM HALBJAHRESSTICHTAG

Mit dem Herunterfahren der wirtschaftlichen Aktivitäten in Deutschland Mitte März 2020 im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ergaben sich wesentliche Ereignisse nach dem Ende der Berichtsperiode, die sich nicht im Abschluss der Zwischenberichtsperiode (1. Oktober 2019 bis 31. März 2020) widerspiegeln.

Eine seriöse Aussage zu den Auswirkungen auf das Konzernergebnis der Gesellschaft ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Insbesondere ist es aktuell nicht abschätzbar, ob es aufgrund von möglichen Insolvenzen bei Geschäftspartnern im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2019/20 zu Zahlungsausfällen und damit zu erforderlichen Wertberichtigungen oder Abschreibungen kommen wird, die das Ergebnis negativ belasten werden. Sicher erscheint, dass die Forderungen aus Vermietung und Verpachtung am Geschäftsjahresende aufgrund von Stundungsvereinbarungen durch die Corona-Pandemie deutlich über dem Vorjahreswert liegen werden.

## **KONZERNZWISCHENABSCHLUSS**

---

Die zur Ausschüttung vorgeschlagene Dividende von € 29,- je dividendenberechtigter Stückaktie zuzüglich eines Bonus von € 15,- je dividendenberechtigter Stückaktie für das Geschäftsjahr 2018/19 kam aufgrund des Beschlusses der virtuellen Hauptversammlung vom 27. Mai 2020 am Dienstag, den 2. Juni 2020 zur Auszahlung. Die Ausschüttung belief sich insgesamt auf € 32.308.892,-.

München, 23. Juni 2020

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)