

DINKELACKER AG  
STUTTGART

GESCHÄFTSBERICHT 2013/2014

## DINKELACKER-KONZERN

Kennzahlen in T€	2013/2014	2012/2013	2011/2012	2010/2011
Umsatz	16.576	16.255	14.889	14.057
Anzahl Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt	10	10	11	11
Personalaufwand	1.802	1.693	1.410	1.615
Investitionen	7.849	19.058	4.750	6.478
Bilanzsumme	117.984	117.258	108.763	112.923
Abschreibungen	2.406	2.408	2.260	2.187
Konzernerneigenkapital	79.065	80.688	80.686	82.015
Konzernjahresüberschuss	6.560	7.591	6.267	6.096
Jahresüberschuss Dinkelacker AG	7.563	8.167	7.455	7.530
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.653	9.300	5.128	8.125
Dividende je dividendenberechtigter Stückaktie	€ 17,00	€ 17,00	€ 17,00	€ 17,00
Bonus je dividendenberechtigter Stückaktie	€ 11,00	€ 11,00	€ 9,00	€ 9,00

# INHALT

Kennzahlen .....	2
Organe .....	4
Bericht des Aufsichtsrats .....	6
Übersicht Dinkelacker-Konzern .....	8
Übersicht Immobilienbestand .....	9
Lagebericht und Konzernlagebericht .....	10
Bilanz der Dinkelacker AG .....	22
Gewinn- und Verlustrechnung der Dinkelacker AG .....	24
Anhang .....	25
Bestätigungsvermerk Jahresabschluss .....	31
Anlagespiegel .....	32
Konzernbilanz .....	34
Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung .....	36
Kapitalflussrechnung Konzern .....	37
Konzern-Anlagespiegel .....	38
Konzern-Eigenkapitalspiegel .....	40
Konzernanhang .....	42
Bestätigungsvermerk Konzernabschluss .....	49

## AUFSICHTSRAT

**Wolfgang Dinkelacker**, Stuttgart  
(Vorsitzender)  
Geschäftsführer der Dinkelacker Brauerei  
Geschäftsführung GmbH, Stuttgart

---

**Dr. jur. Jobst Kayser-Eichberg**, München  
(stellvertretender Vorsitzender)  
ehem. geschäftsführender pers. haftender Gesellschafter der  
Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA, München  
bzw. der vormaligen Gabriel Sedlmayr  
Spaten-Franziskaner-Bräu KGaA

---

**Melitta Henzler**, Nürtingen \*)  
Kfm. Angestellte

---

### Mitgliedschaften in Aufsichtsräten oder vergleichbaren Gremien:

Mitglied des Beirates der

- Dinkelacker-Schwaben Bräu GmbH & Co. KG, Stuttgart
- Mauritius Brauerei GmbH, Zwickau

---

Vorsitzender des Aufsichtsrats bei folgenden Gesellschaften:

- Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA, München
- Löwenbräu AG, München

Aufsichtsrats-, Stiftungsrats- bzw. Beiratsmitglied bei  
folgenden Gesellschaften:

- Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden
- Schörghuber Stiftung & Co. Holding KG  
(stv. Vorsitzender), München
- Sedlmayr-Investa Immobilien GmbH, München

---

\*) Arbeitnehmervertreterin

# VORSTAND

Mitgliedschaften in Aufsichtsräten oder vergleichbaren Gremien:

Werner Hübler, Rheinabern

---

Thomas Wagner, Kaufering

---

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013/2014

Während des Geschäftsjahrs 2013/2014 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat in enger Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand die Leitung des Unternehmens und die Strategie der Dinkelacker AG im Rahmen seiner Überwachungsfunktion begleitet.

Der Aufsichtsrat hat sich über den Gang der Geschäfte und die Lage des Unternehmens laufend unterrichtet und die Geschäftsführung des Vorstands der Gesellschaft im Wege schriftlicher und mündlicher Berichterstattung überwacht. Pro Kalenderhalbjahr haben zwei Sitzungen des Aufsichtsrats, der keine Ausschüsse gebildet hat, stattgefunden, somit vier im Geschäftsjahr. Des Weiteren wurde der Aufsichtsrat auch durch vierteljährliche, gegebenenfalls schriftliche Berichte über die Planung, den Geschäftsgang und etwaige Planabweichungen sowie über Fragen der Risikolage und des Risikomanagements zeitnah und umfassend informiert. Vorgänge mit grundsätzlicher Bedeutung, die sich im laufenden Tagesgeschäft ergaben, wurden unmittelbar an den Vorsitzenden des Aufsichtsrats kommuniziert. Bei Geschäften, zu denen die Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich war, hat der Aufsichtsrat die Beschlussvorlagen geprüft und Entscheidungen getroffen. Alle für das Unternehmen bedeutenden Geschäftsvorgänge wurden anhand der Berichte des Vorstands vom Aufsichtsrat ausführlich diskutiert, hinterfragt und kritisch begleitet. Von seinen Rechten zur Überprüfung der Bücher und von Vermögensgegenständen gemäß § 111 Abs. 2 AktG machte der Aufsichtsrat im Berichtsjahr keinen Gebrauch. Außerhalb der Aufsichtsratssitzungen stand der Aufsichtsratsvorsitzende regelmäßig in Kontakt mit dem Vorstand. Er besichtigte angebotene Immobilienobjekte und hat sich über die aktuelle Geschäftslage und wesentliche Geschäftsvorfälle informieren lassen.

## Schwerpunkte der Arbeit des Aufsichtsrats im Berichtsjahr

Regelmäßige Beratungsthemen der Sitzungen waren neben der Umsatz- und Ergebnisentwicklung des Konzerns die allgemeine Unternehmensplanung und Unternehmensstrategie sowie die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage. Ferner waren die Durchführung von Projekten, der Erwerb neuer Objekte sowie die Vermietungssituation regelmäßige Beratungsthemen.

In der Sitzung vom 28. November 2013 wurde über die Geschäftslage, das zu erwartende Jahresergebnis und über den Stand der Vermietungstätigkeit und geplante Modernisierungsmaßnahmen bzw. Investitionen berichtet. Der Vorstand stellt das Neubauprojekt Hauptstätter Str. 124 A/B vor. Der Aufsichtsrat erteilt die Genehmigung, das Projekt zunächst bis zur Ausführungsreife voranzutreiben.

In der Sitzung des Aufsichtsrats vom 21. Januar 2014 wurde nach eingehender Erörterung und Prüfung der Unterlagen der Jahresabschluss festgestellt und der Konzernabschluss gebilligt. Dem Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung wurde zugestimmt.

Die schriftliche Beschlussfassung des Aufsichtsrats vom 5. Februar 2014 hatte die Genehmigung zum Erwerb eines Wohngebäudes mit 10 Wohneinheiten in der Libanonstraße in Stuttgart von einem Projektentwickler zum Gegenstand.

Die Sitzung vom 9. April 2014 hatte die Wahl des Vorsitzenden und des stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats sowie einen Bericht über die Geschäftslage zum Gegenstand. Außerdem hat der Aufsichtsrat die grundsätzliche Zustimmung zur Veräußerung von zwei Baugrundstücken in Stuttgart-Möhringen an der Schelmenwasenstraße, sowie eines Erbteils an einem Gaststättengrundstück in Stuttgart Bad-Cannstatt in der Bahnhofstraße erteilt.

Die schriftliche Beschlussfassung des Aufsichtsrats vom 12. Mai 2014 hatte die Genehmigung zur Veräußerung eines Gaststättengebäudes in Zwickau zum Gegenstand.

Mit seiner schriftlichen Beschlussfassung vom 26. Juni 2014 genehmigte der Aufsichtsrat den Abschluss eines notariellen Verkaufsangebotes eines gewerblichen Grundstücks in Heilbronn an einen Projektentwickler.

Im Rahmen der Sitzung vom 29. Juli 2014 wurden die Unternehmenspläne der Dinkelacker AG und der Tochtergesellschaften für 2014/2015 eingehend diskutiert und gebilligt. Der Vorstand berichtete über die Vermietungssituation und den Stand der Modernisierungsmaßnahmen und der Neubaumaßnahme in der Cottastraße. Außerdem stimmt der Aufsichtsrat dem Verkauf des Wohn- und Geschäftsgebäudes

Rosenbergstr. 12/14 in Heilbronn und einem als Gaststätte genutzten Teileigentum in Ravensburg zu.

### **Jahresabschluss und Konzernabschluss**

Der Jahresabschluss der Dinkelacker AG und der Konzernabschluss zum 30. September 2014 sowie der für die Dinkelacker AG und den Konzern zusammengefasste Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2013/2014 ist von dem durch die Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer, der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Prüfungsschwerpunkte der Abschlussprüfer waren: Analyse des Prozesses der Jahresabschlusserstellung, Prüfung von Ansatz und Bewertung des Sachanlagevermögens sowie der Anteile an verbundenen Unternehmen, Prüfung der Vollständigkeit und Bewertung der Rückstellungen sowie die Prüfung des Konzernanhangs auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Der Abschlussprüfer bestätigte, dass der Jahresabschluss insgesamt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt.

Der Jahresabschluss der Dinkelacker AG und der Konzernabschluss zum 30. September 2014, der zusammengefasste Lagebericht sowie der Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers lagen dem Aufsichtsrat rechtzeitig vor. Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben die Jahresabschlussunterlagen selbst geprüft. Zur Erläuterung der Prüfungen und der Prüfungsergebnisse stand während der Bilanz-Aufsichtsratssitzung, die über die Feststellung des Jahresabschlusses und die Billigung des Konzernabschlusses zu beschließen hatte, der Abschlussprüfer zur Verfügung und hat über die wesentlichen Ergebnisse berichtet. Nach Diskussion einzelner Punkte hat der Aufsichtsrat die Ergebnisse der Prüfung zustimmend zur Kenntnis genommen.

Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses, des für die AG und den Konzern zusammengefassten Lageberichts sowie des Vorschlags für die Gewinnverwendung durch den

Aufsichtsrat waren Einwendungen nicht zu erheben. Den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss der Dinkelacker AG zum 30. September 2014, den zusammengefassten Lagebericht und den Konzernabschluss hat der Aufsichtsrat gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns stimmt der Aufsichtsrat zu.

### **Abhängigkeitsbericht**

Der vom Vorstand gemäß § 312 AktG aufgestellte Bericht über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen („Abhängigkeitsbericht“) wurde vom Aufsichtsrat auf Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft.

Der Abschlussprüfer hat den Abhängigkeitsbericht geprüft und den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind und
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war oder Nachteile ausgeglichen worden sind.“

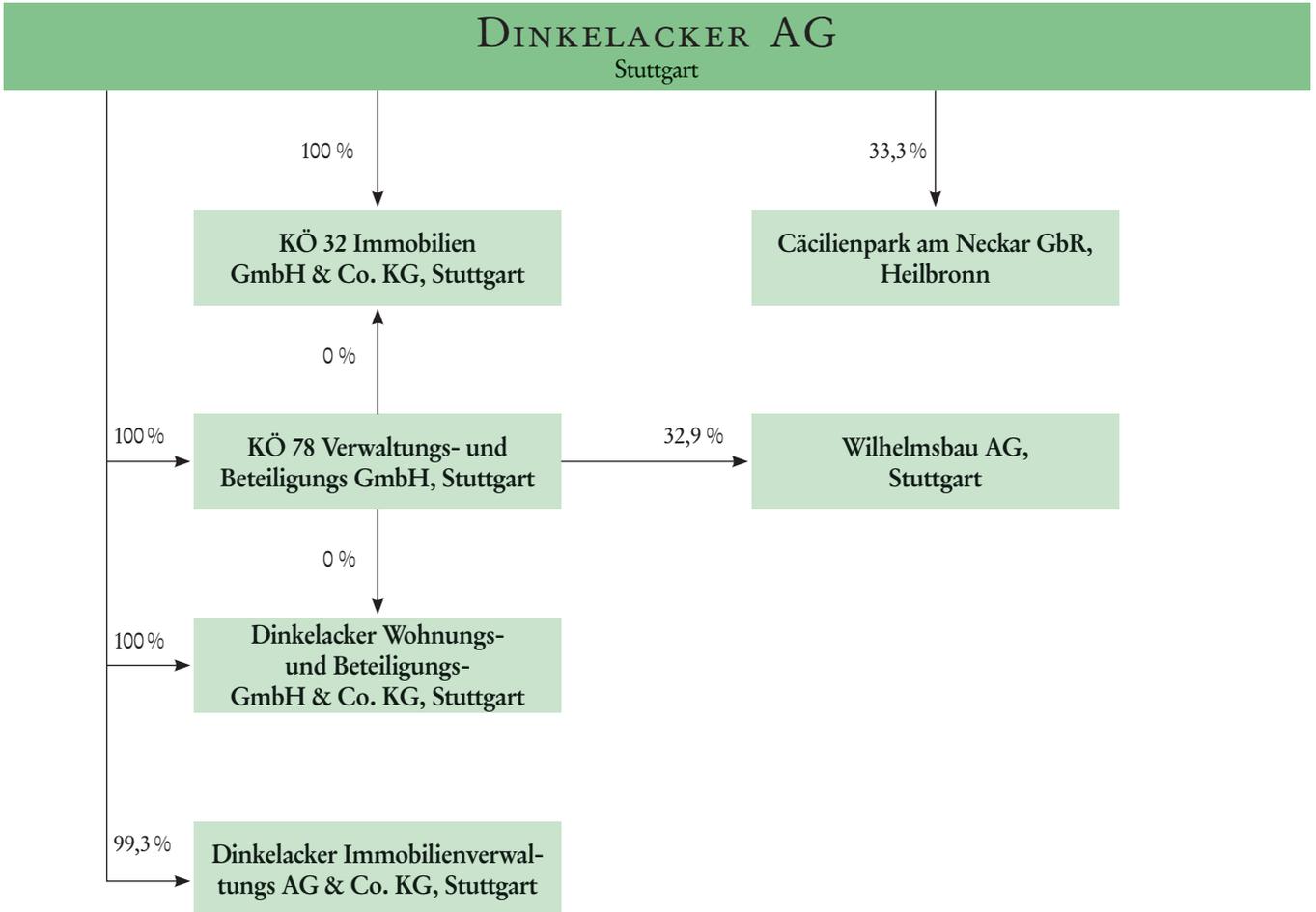
Der Aufsichtsrat hat bei seiner eigenen Prüfung des Abhängigkeitsberichts keine Ansatzpunkte für Beanstandungen festgestellt und nahm das Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers zustimmend zur Kenntnis. Der Aufsichtsrat erhebt nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung keine Einwendungen gegen die am Schluss des Abhängigkeitsberichts abgegebene und in den Lagebericht aufgenommene Erklärung des Vorstands.

Der Aufsichtsrat der Dinkelacker AG bedankt sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand für die erfolgreiche und vertrauensvolle Zusammenarbeit im vergangenen Geschäftsjahr.

Der Aufsichtsrat

Stuttgart, den 20. Januar 2015

Wolfgang Dinkelacker  
Aufsichtsratsvorsitzender



## Immobilienbestand der Dinkelacker-Gruppe per 30. September 2014

Ort <sup>*)</sup>	Objekte Anzahl	Gebäude Anzahl	Grund- stücksfläche in m <sup>2</sup>	Nutz- fläche in m <sup>2</sup>	davon Büro-/ Ladenge- schäft in m <sup>2</sup>	davon Gastronomie in m <sup>2</sup> (inkl. Nebenräume)	davon Wohnungen in m <sup>2</sup>	davon Lager in m <sup>2</sup>	HGB Buchwert in T€	Netto- mieten 2013/2014 in T€
Stuttgart-Zentrum	20	20	10.902	37.239	21.745	4.744	9.201	1.549	40.050	7.681
Stuttgart-Ost	11	16	8.347	7.113	176	1.446	5.415	76	8.363	619
Stuttgart-Süd	19	27	23.567	21.221	4.416	1.084	15.241	480	31.883	2.292
Stuttgart-Nord	9	14	6.519	9.217	2.062	691	5.831	633	12.630	1.074
Stuttgart-West	9	15	7.292	12.970	1.679	1.543	9.581	167	14.657	1.575
Esslingen	3	3	1.658	2.406	874	1.324	168	40	1.706	236
Heilbronn	3	5	5.365	5.495	2.450	255	1.679	1.111	1.067	389
Pforzheim	2	1	1.717	813		225	588		259	59
Zwickau	1	1	870	1.328		846	482		184	20
sonstige Standorte	4	4	1.871	1.081	150	588	63	280	365	98
<b>Summe</b>	<b>81</b>	<b>106</b>	<b>68.108</b>	<b>98.883</b>	<b>33.552</b>	<b>12.746</b>	<b>48.249</b>	<b>4.336</b>	<b>111.164</b>	<b>14.043</b>
<b>unbebaute Grundstücke der Immobiliengesellschaften</b>										
	2		9.153						908	9
<b>land- und forstwirtschaftliche Grundstücke der Immobiliengesellschaften</b>										
	2		12.746						3	2
<b><sup>*)</sup> Erläuterungen zum Immobilien-Standort:</b>										
Stuttgart-Nord inkl. Feuerbach, Weilimdorf, Zuffenhausen										
Stuttgart-Ost inkl. Bad Cannstatt, Wangen										
Stuttgart-Süd inkl. Degerloch, Möhringen, Leinfelden-Echterdingen, Plieningen										
Stuttgart-West inkl. Botnang										

# LAGEBERICHT DER DINKELACKER AG UND DES KONZERNS

## Struktur des Konzerns

Die Aktivitäten des Dinkelacker-Konzerns werden durch die Gesellschaften Dinkelacker AG, Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG sowie die Beteiligung an der Wilhelmsbau AG bestimmt. Der Konzern befasst sich mit der Verwaltung von eigenem Immobilienvermögen, dessen Wert durch eine nachhaltige Bewirtschaftung weiterentwickelt wird und damit den Anteilseignern eine dauerhafte Steigerung des Unternehmenswertes sichert.

## Konzernstrategie und Geschäftstätigkeit

Auch im abgelaufenen Berichtszeitraum wurde das Ziel verfolgt, im Rahmen einer aktiven Portfoliostrategie ein solides Wachstum durch Zukäufe, Modernisierungen und Mietanpassungen zu generieren.

Dabei konzentrieren wir uns auf das Gebiet der Stadt Stuttgart, das aufgrund der guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bei den gewerblichen Flächen ausreichend Nachfrage erwarten lässt. Im wohnungswirtschaftlichen Bereich profitieren wir von der starken Nachfrage bei einem weiter zu geringen Angebot. Die Objekte außerhalb der Stadt Stuttgart in Pforzheim, Heilbronn und Ravensburg sowie außerhalb Baden-Württembergs in Zwickau sollen kurz- bis mittelfristig veräußert werden. Natürlich soll eine solche Portfoliobereinigung durch entsprechende Zukäufe, vor allem in Stuttgart, den Wegfall an Umsatz mehr als kompensieren und damit das Ergebnis im Konzern nachhaltig steigern.

Trotz des äußerst knappen Angebots sind uns Ankäufe bisher gelungen. Zur Steigerung des Ergebnisses beigetragen hat auch die laufende Verbesserung der Bestandsqualität, durch die ein Anstieg der Miet- und Pächterlöse erzielt werden konnte. Ebenso tragen unsere Marktkenntnis, eine flache Hierarchie in den Fachbereichen, kurze Entscheidungswege und die hohe Bewirtschaftungskompetenz unserer Mitarbeiter zu diesem Ergebnis bei.

Die Finanzierung der Investitionen in den Bestand sowie der laufenden Geschäftstätigkeit erfolgt in aller Regel aus dem erwirtschafteten Cash-Flow. Größere Maßnahmen am Bestand sowie Zukäufe werden in der Regel aus Fremdmitteln finanziert.

Unabhängig von konkret anstehenden Investitionsvorhaben pflegen wir einen engen Kontakt zu unseren Banken und Finanzdienstleistern, um im Bedarfsfall jederzeit Zugang zu unterschiedlichen Finanzierungsquellen sicherzustellen.

## Konzernsteuerung

Die Dinkelacker AG übernimmt für ihre Tochtergesellschaften zentral die Aufgaben in den Fachbereichen der kaufmännischen und technischen Objektverwaltung, der Finanz- und Bilanzbuchhaltung sowie in den Bereichen Personal, EDV und Controlling. Unterstützt werden wir im IT-Bereich bei SAP-Anwendungen von unserer Konzernmutter, der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA in München, sowie von externen Dienstleistern. Daneben wird auch der Bereich Datenschutz von externen Dienstleistern begleitet.

Die Steuerung des Konzerns orientiert sich an Kenngrößen die über einen Planungsprozess generiert werden. Diese werden zu einer Cash-Flow-Planung mit detaillierter Umsatz- und Kostenplanung aggregiert. Im Rahmen der unterjährigen Überprüfungen werden die Planzahlen in regelmäßigen Abständen der aktuellen Geschäftsentwicklung gegenübergestellt und Abweichungen analysiert.

In turnusmäßigen Sitzungen des Vorstandes sowie in regelmäßigen Teambesprechungen mit den Fachbereichen werden aktuelle Themen, der Geschäftsverlauf und die Ergebnisentwicklung besprochen und im Bedarfsfall geeignete Anpassungsmaßnahmen eingeleitet.

Darüber hinaus werden die für einen Immobilienkonzern relevanten Kennzahlen wie Leerstand, Anzahl der Mieterwechsel, Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung und deren Rentabilität, Verschuldungsgrad und Mietpreisentwicklung wiederkehrend analysiert und bewertet und soweit möglich sinnvoll mit den Kennzahlen der Wettbewerber verglichen.

## Wirtschaftsbericht

### Gesamtwirtschaftliche Situation

Das Wachstum der Weltwirtschaft ist nach einem moderaten Anstieg im Schlussquartal 2013 im ersten Halbjahr 2014 hinter den Erwartungen zurückgeblieben. Ausschlaggebend hierfür war die unterschiedliche Entwicklung der wichtigen Volkswirtschaften. Neben den USA, England und auch China, deren gesamtwirtschaftliche Produktion von einem guten bis kräftigen Wachstum geprägt war, ging das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Japan zurück, nachdem es im Winter noch zu einem kräftigen Anstieg durch Vorzieheffekte infolge der Mehrwertsteueranhebung zum 1. April 2014 gekommen war. Dagegen verharrte die Wirtschaftsleistung im Euro-Raum aufgrund einer sehr uneinheitlichen Entwicklung der Wirtschaft in den Mitgliedsstaaten auf niederem Niveau. Während Frankreich und Italien weiter mit einer Stagnation bzw. einem Rückgang des BIP kämpfen, leisten u. a. die Niederlande, Spanien und Deutschland einen positiven Beitrag zum Wachstum. Obwohl sich die Stimmung in den meisten Ländern seit dem Sommer 2014 aufgehellt hat und verschiedene Faktoren durchaus eine Aufwärtsentwicklung erwarten lassen, nahm der IWF seine Prognose für das Wachstum der Weltwirtschaft in 2014 um 0,4 Prozentpunkte auf 3,3 % zurück.

In Deutschland hatte sich der wirtschaftliche Aufschwung nach dem Jahreswechsel 2013/2014 zunächst weiter gefestigt. Neben dem privaten Konsum und dem Wohnungsbau trugen auch Ausrüstungsinvestitionen zu dieser Aufwärtsbewegung bei. Dieses nachfrageseitig breit getragene Wirtschaftswachstum wurde durch zwar moderate, aber recht stetig aus dem Ausland kommende Impulse abgerundet. Störimpulse aus dem internationalen Umfeld konnten die gute Stimmung der hiesigen Unternehmen und Verbraucher nicht beeinträchtigen. Einen großen Einfluss auf diese positive Entwicklung hatte zudem das Wetter. Denn der außergewöhnliche warme und trockene Winter behinderte die wirtschaftlichen Aktivitäten in den Außenberufen nur wenig. Dies bedeutete aber auch, dass die saison- und kalenderbereinigte Zuwachsrate ab dem 2. Quartal 2014 zwangsläufig deutlich verhaltener wachsen, wenn nicht sogar fallen würde. Der weitere Verlauf bestätigte diese Erwartung. Im Mai und Juni verlor die wirtschaftliche Aufwärtsbewegung merklich an Schwung. Die Aktivität der Baubranche blieb saisonbereinigt hinter dem

sehr hohen Niveau des Winters zurück. Auch im Industriesektor gingen die Umsätze zurück.

Nach einem kurzzeitigen Anstieg im Juli erfolgte im August wiederum ein Einbruch. Wesentlich für dieses Auf und Ab war in erster Linie eine zeitliche Verschiebung der Schulferien in einigen Bundesländern vom Juli in die beiden Folgemonate. Dies betraf vor allem die Automobilproduktion, bei der sich die Werksferien 2014 in den August verlagerten.

Vergleicht man den Durchschnitt der Sommermonate so zeigt sich im 3. Quartal 2014 zum 2. Quartal 2014 eine weitere Abschwächung der Industriekonjunktur. Dies gilt sowohl für die Erzeugung als auch für den Auftragseingang und steht in Einklang mit der Eintrübung der Stimmung im Unternehmenssektor. Auch vom Bau kamen im gleichen Zeitraum keine größeren Impulse mehr. Dem stand bis zuletzt eine recht gute Konsumkonjunktur gegenüber, die von einem kräftigen Beschäftigungswachstum und den spürbaren Reallohnsteigerungen profitierte. Die Aussichten für das Schlussquartal 2014 sind angesichts des schleppenden Auftragseingangs und der eingetrübten Unternehmensstimmung jedoch eher verhalten.

Sofern die geopolitischen Krisen die wirtschaftliche Entwicklung nicht weiter belasten, dürfte die Wirtschaftsleistung nach Einschätzung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung -DIW- im kommenden Jahr allmählich wieder anziehen. Die Exporterwartungen haben sich zuletzt aufgehellt und die Auslandsnachfrage wird wohl allmählich zulegen. Bei zunehmenden Ausfuhren dürften die Unternehmen dann auch verstärkt das günstige Finanzierungsumfeld nutzen, um die Ausrüstungsinvestitionen auszuweiten. Der private Verbrauch sollte sich, getragen von den unterm Strich merklichen Einkommenszuwächsen, robust entwickeln.

### Der Immobilienmarkt

Der deutsche Immobilienmarkt befindet sich seit 2009 im sechsten Jahr in Folge in einem Aufwärtstrend. Nach einer langen Phase der Stagnation bzw. des Preisrückgangs verzeichnete die Branche in diesem Zeitraum einen kontinuierlichen Preisanstieg. Dieser Aufschwung hat sich seit dem Jahr 2012 weiter verstärkt. Trotzdem zeigt ein Blick auf die

europäischen Immobilienmärkte, dass es sich überwiegend immer noch um einen Nachholeffekt handelt. Dabei nahm das reale Preisniveau in Deutschland seit Mitte der 1990er Jahre nach einem durch die Wiedervereinigung ausgelösten Bauboom fortwährend ab. Dies dokumentiert auch der Rückgang der Beschäftigtenzahl im Hochbau. Diese verringerte sich von 2001 bis 2011 von 431.000 Personen auf 335.000 Personen. Auch liegt der Anteil der Bauinvestitionen am BIP mit ca. 10 % im Jahr 2012 unter dem langjährigen Durchschnittswert von 11,1 %. Der Höchstwert betrug 1994 14,5 % und ging dann bis 2005 auf 8,9 % zurück.

Die Trendumkehr bei den Bauinvestitionen erfolgte etwa ab 2009 und war wesentlich durch die niedrigen Kapitalmarktzinsen begünstigt, von denen sowohl Anleger als auch Investoren profitierten. Gepaart mit einer positiven Wirtschaftsentwicklung in Deutschland nach dem Ende der akuten Phase der Finanzmarktkrise und aufgrund von Migrationsbewegungen entstand ein Nachfrageüberhang, der nicht kurzfristig abgebaut werden kann. Schließlich erfordert die Schaffung zusätzlichen Wohnraums neben der eigentlichen Baumaßnahme auch einen Planungs- und Genehmigungsprozess, wodurch leicht ein Zeitverzug von mehreren Jahren entstehen kann.

Das Transaktionsvolumen auf dem Investmentmarkt für Immobilien entwickelte sich in den letzten Monaten scheinbar unbeeindruckt von den geopolitischen Spannungen und den etwaigen Folgen für die deutsche Konjunktur weiterhin positiv. Gegenüber dem letzten Jahr wird das laufende Jahr nochmals einen Umsatzanstieg bei den Investments in Immobilien erfahren und wohl das beste Jahr seit 2007 werden. Auch die gegenüber den Mieten deutlich schneller steigenden Kaufpreise und die damit zusammenhängende nur mäßige Performance der Vermietungsmärkte, entfaltet bislang noch keine negativen Konsequenzen. Zu sehr wird der aktuelle Nachfrageboom vom quasi zinslosen Umfeld durch das historische Tief des Leitzinses von 0,05 % der Europäischen Zentralbank dominiert. Der deutsche Investmentmarkt profitiert zweifellos von dieser Geldpolitik. Trotz abflauender Dynamik der deutschen Wirtschaft strömt nach wie vor sehr viel Kapital in den vermeintlich sicheren Anlagehafen Deutschland. Damit wird deutlich, dass der Zins seit Beginn der Finanzmarktkrise nicht mehr als Gradmesser für die ihm zugrunde liegenden Fundamentaldaten gelten kann. Er befeuert aber die Nach-

frage, die neben dem niedrigen Zinsniveau durch ein zuletzt noch moderat steigendes Mietwachstum und weiter steigende Preise für Immobilien gestützt wurde.

Vor diesem Hintergrund wurden auf dem deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien in den ersten drei Quartalen 2014 25,4 Mrd. € umgesetzt. Dies ist das beste Neun-Monats-Ergebnis seit 2007. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht das einer Steigerung um rund ein Drittel bzw. um rd. 6,3 Mrd. €. Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt profitiert dabei weiterhin vom starken Zufluss ausländischen Kapitals, auf das mit 11,9 Mrd. € fast die Hälfte der Investitionen entfällt. Hierbei bleiben Büroimmobilien weiterhin die gefragteste Assetklasse mit knapp 13 Mrd. € bzw. einem Anteil am Gesamtvolumen von 51 %. An zweiter Stelle folgen Handelsimmobilien mit knapp 6,4 Mrd. €, was rund 25 % entspricht. Auch der Boom im Handel mit Logistikimmobilien setzt sich mit knapp 2,4 Mrd. € (9,4 %) weiter fort. Dabei sorgt der Nachfrageüberhang im Core-Segment im Büro- und großflächigen Einzelhandelssegment für weiter steigenden Druck auf die Anfangsrenditen. Der Fokus der Investoren bleibt dabei auf die sieben Immobilienhochburgen gerichtet, in denen bis Ende September rd. 14 Mrd. € investiert wurden. Mit einem Plus von jeweils 38 % fiel das Transaktionsvolumen im Jahresvergleich sowohl in Stuttgart als auch in Hamburg überdurchschnittlich aus. Nur knapp dahinter liegt München mit einem Plus von 34 %. Wie schon im Vorjahr steht die bayerische Landeshauptstadt damit an der Spitze (Q1 – Q3 2014: 3,5 Mrd. €). Während Berlin und Düsseldorf sich ebenfalls über Zuwächse freuen konnten, lagen sowohl Köln als auch – etwas überraschend – Frankfurt leicht im Minus. Bis zum Jahresende wird auf dem Gewerbeimmobilienmarkt ein Transaktionsvolumen von 35,0 bis 40,0 Mrd. € erwartet.

In deutsche Büroimmobilien wurden in den vergangenen neun Monaten knapp 13 Mrd. € investiert. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist dies ein Anstieg um 4,5 Mrd. € bzw. 51 %. Gemessen am gesamten in deutsche Gewerbeimmobilien investierten Volumen bleiben Büroimmobilien damit die am stärksten nachgefragte Anlageklasse. Die stärkste Investorengruppe waren Offene Immobilien- und Spezialfonds mit 3,5 Mrd. € bzw. 27 %, die ihr Engagement am deutschen Büroinvestmentmarkt somit im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verdoppelten. Auf Verkäuferseite stellten Projektent-

wickler und Bauträger die aktivste Gruppe. Sie trennten sich von Büroimmobilien für insgesamt 3,4 Mrd. € oder mehr als ein Viertel des Gesamtvolumens in diesem Segment. Dabei ist der relative Anteil der Top Investmentzentren am Gesamthandelsvolumen gesunken, obwohl absolut mehr investiert wurde. Dies ist auf das stark eingeschränkte Angebot im Core-Segment in den bevorzugten Standorten zurückzuführen, das die Investoren zunehmend in B-Standorte ausweichen lässt. Die Spitzenrenditen stabilisierten sich daher auch auf niedrigem Niveau. Im Schnitt über alle sieben Hochburgen liegt die Spitzenrendite bei 4,55 % und damit um 18 Basispunkte unter dem Vorjahreswert.

Weniger positiv zeigt sich der Deutsche Büovermietungsmarkt, der einen leichten Rückgang verzeichnet. In Folge der sich eintrübenden Erwartungen an die eigene wirtschaftliche Entwicklung haben viele Unternehmen im Gegensatz zu den Investoren vorsichtiger agiert, geplante Personalzuwächse und Umzüge zurückgestellt. Das wirkt sich auch auf die Vermietungsleistung aus. Kumuliert erreichte der Büroflächenumsatz in den ersten neun Monaten in den sieben Topzentren rund 2,06 Mio. m<sup>2</sup> und liegt damit rd. 7 % unter dem Vorjahresniveau. Das Minus hat sich in den vergangenen drei Monaten zwar vergrößert, die einzelnen Märkte zeigen sich allerdings insgesamt sehr uneinheitlich. Berlin und Hamburg wiesen ein Umsatzplus von 11 % aus. In Köln und Düsseldorf wurde ein Rückgang um 28 % bzw. 25 % verzeichnet. Frankfurt musste ein Minus von 17 % in der Statistik verbuchen. Auch Umsatzspitzenreiter München verzeichnete einen Rückgang von 6 %, während in Stuttgart mit 2 % der Rückgang unterdurchschnittlich ausfiel. Gestützt wurde dieser Umsatz in Stuttgart allerdings durch zwei große Eigennutzerdeals. Bis zum Jahresende ist landesweit mit keiner bedeutenden Nachfrageveränderung mehr zu rechnen. Demzufolge ist für das Gesamtjahr 2014 von einem Umsatzvolumen von 2,8 bis 2,9 Mio. m<sup>2</sup> auszugehen. Dieses läge dann rd. 4 % unter dem Wert von 2013. Allerdings bleibt auch hierbei die Nettoabsorption von Flächen im positiven Bereich, denn der belegte Bestand nimmt immer noch zu und von einem Beschäftigungsabbau sind die bevorzugten deutschen Bürostandorte noch weit entfernt.

In der Summe über die sieben Top-Standorte wurden bis Ende September 2014 rund 586.000 m<sup>2</sup> Neubau oder umfassend revitalisierte Flächen fertiggestellt. Im vierten Quartal

werden weitere 470.000 m<sup>2</sup> erwartet, sodass in 2014 insgesamt knapp 1,1 Mio. m<sup>2</sup> Neubaufäche entstehen, was einem Zuwachs von rd. 19 % gegenüber 2013 entspräche. Bei einer hohen Vorvermietungsquote stehen im Durchschnitt an den sieben Standorten lediglich noch 23.000 m<sup>2</sup> den Nutzern zur Verfügung. Die gemittelte Leerstandsquote liegt bei 79 % und damit 60 Basispunkte unter dem für den Vorjahreszeitraum ermittelten Wert. Die Spitzenmieten sind nur geringfügig gestiegen, da es für das obere Marktsegment etwas an Nachfrage mangelt. Der Zyklus der durchweg steigenden Spitzenmieten scheint daher zunächst unterbrochen zu sein.

Im Einzelhandel ist die Strahlkraft der Top-Lagen indes ungebrochen. Die 1A-Verkaufsflächen profitieren weiter vom Boom der Metropolen mit ihren anhaltend kräftig wachsenden Einwohnerzahlen. Mit einem Gesamtvolumen von 421.500 m<sup>2</sup> für die ersten drei Quartale liegt das laufende Vermietungsjahr bereits jetzt ca. 40.000 m<sup>2</sup> über dem Vorjahresvergleichswert. Der Anteil der BIG-10-Städte am Vermietungsmarkt liegt in den ersten drei Quartalen konstant bei ca. 40%. 121 Anmietungsverträge wurden im dritten Quartal allein in den Metropolen abgeschlossen. Dies ist den aktuellen Centerneuentwicklungen – in Stuttgart sind dies das Milaneo und das Gerber – oder den in Gang gekommenen Revitalisierungen der Ex-Hertie-Kaufhäuser geschuldet. So haben auch die Spitzenmieten nochmals zugelegt. München liegt mit einem Höchstwert von 320 €/m<sup>2</sup> im Monat immer noch weit vorn. Das Verfolgerfeld besteht aus zwei Gruppen. Während sich Berlin, Frankfurt und Hamburg im Bereich der durchschnittlichen Spitzenmiete von rund 270 €/m<sup>2</sup> bewegen, beträgt diese in Düsseldorf, Köln und Stuttgart rund 240 €/m<sup>2</sup> im Monat. Allerdings scheint mit diesem Preisniveau häufig die Schmerzgrenze der Flächennachfrager erreicht zu sein.

Der deutsche Transaktionsmarkt mit Wohnportfolios hat solide neun Monate hinter sich. Bis Ende September 2014 wurden mit ca. 9,7 Mrd. € für Wohnportfolios etwas mehr als im Vorjahreszeitraum umgesetzt (9,5 Mrd. €) und mit etwas weniger als 170.000 Wohnungen wechselten rund 25.000 Wohnungen mehr die Eigentümer als noch vor einem Jahr (+19%). Trotz der aktuellen Diskussion um die Mietpreisbremse bei Neuvermietung ist die Nachfrage nach Wohnportfolios damit weiterhin hoch und übersteigt das derzeitige Angebot bei Weitem, insbesondere in den bevor-

zugten Standorten. Aus diesem Grund hat sich der Investmentfokus in den vergangenen Monaten in zunehmendem Maße auch auf wirtschaftlich starke Universitäts- und Mittelstädte verlagert. Aufgrund des geringen Angebots und sinkender Renditen wird jedoch auch wieder verstärkt auf Standorte in Nordrhein-Westfalen sowie in Nord- und Ostdeutschland ausgewichen. Das hohe Transaktionsvolumen von Projektentwicklungen und die Bereitschaft der institutionellen Investoren in Wohnungen zu investieren ist dabei nicht nur Folge der fehlenden Anlagealternativen auf den Geld- und Anleihemärkten, sondern auch eine Reaktion des Transaktionsmarktes auf die steigende Nachfrage nach Mietwohnungen in den Ballungsräumen, ausgedrückt durch den beschleunigten Mietanstieg der letzten Jahre. Im laufenden Jahr wird das Transaktionsvolumen das Rekordniveau des Vorjahres zwar nicht erreichen, dennoch ist ein Wert über 11 Mrd. € sehr wahrscheinlich.

Die Mietwohnungsmärkte der Top-Standorte bleiben angespannt, obwohl in vielen Regionen mehr gebaut wird. Der Zuwachs reicht aber nicht aus, um vor allem dem kräftigen Einwohnerzuwachs in den Metropolen gerecht zu werden. Außerdem hat sich in den letzten Jahren eine erhebliche Angebotslücke aufgebaut. Trotzdem wird erwartet, dass sich der seit 2010 beschleunigte Mietanstieg allmählich verlangsamt. Diese Entwicklung ist bereits seit Ende 2013 zu beobachten. Daneben werden die Mieter aber weiter durch spürbar gestiegene Mietnebenkosten zusätzlich belastet. An den Top-Standorten waren die Erstbezugsmieten gegenüber dem Vorjahr in 2013 noch um 4,3% gestiegen. 2014 werden 3,1% erwartet und 2015 noch 1,8%. Die Quadratmetermiete beträgt damit für 2013 im Durchschnitt bei Erstbezug 11,90 €/m<sup>2</sup> im Monat. 2014 werden 12,30 €/m<sup>2</sup> erwartet und 2015 12,50 €/m<sup>2</sup>.

**Der Stuttgarter Immobilienmarkt** ist weiterhin im Aufwind. Die sechstgrößte deutsche Stadt profitiert von einem 2,5 Millionen Einwohner großen und wirtschaftsstarke Einzugsgebiet mit einer überdurchschnittlich hohen Kaufkraft. Viele erfolgreiche Unternehmen, insbesondere aus dem Automobil-Bereich sind stark vertreten und haben in der Region ihren Sitz. Dies bestätigt der Geschäftsklimaindex der IHK Stuttgart. Die Bewertung der aktuellen Geschäftslage erreichte im Sommer ihr Allzeithoch. Auch im Herbst befindet sich die Südwestwirtschaft weiterhin in einer überdurch-

schnittlich guten Lage, auch wenn die im Frühsommer noch intakten, breit gefächerten Auftriebskräfte in den Sommermonaten an Kraft verloren haben. So ist der Investmentmarkt durch eine hohe Anzahl an Transaktionsgeschäften und ein überdurchschnittliches Transaktionsvolumen gekennzeichnet, wobei die Transfers großer Bürobestandsobjekte das Geschehen am Markt geprägt haben. Dazu gehörte z.B. mit 145 Mio. € der Kronprinzbau, der von Hines Immobilien erworben wurde. Ebenso sicherte sich Hines für über 70 Mio. € das Caleido am Österreichischen Platz von der Hochtief Projektentwicklung. Insgesamt wurde im 1. Halbjahr mit 580 Mio. € der höchste Umsatz seit dem Boomjahr 2007 erzielt. Gleichzeitig zeigt sich die Rendite über alle Assetklassen hinweg auf historisch niedrigem Niveau stabil. Für Bürogebäude beträgt sie noch rd. 5% bzw. liegt auch schon darunter. Für Einzelhandelsobjekte tendiert die Rendite in Richtung 4%.

In der Anlageklasse Wohnen waren infolge eines geringen Angebots im Verlauf des Jahres keine großen Transaktionen zu vermelden. Die Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau erreichten 2013 rund 1.370 Wohneinheiten, davon entstanden 83% der neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Das Neubauvolumen sinkt seitdem wieder deutlich ab. Damit erfährt der seit 2004 eingesetzte Anstieg der Bautätigkeit seinen stärksten Einbruch und das, obwohl die Nachfrage nach Wohnraum in Stuttgart aufgrund der hohen Zuzugszahlen im selben Zeitraum deutlich angestiegen ist. Unter Berücksichtigung der Baugenehmigungszahlen ist auch für das gesamte Jahr 2014 keine Erholung der Neubautätigkeit zu erwarten. Die Fertigstellungszahlen bleiben somit in Stuttgart wie seit vielen Jahren unterhalb des Bedarfs, der vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) auf rund 2.500 Wohneinheiten pro Jahr geschätzt wird. Bremsende Faktoren sind die Baulandpreise, nachbarschaftliche Proteste und steigende energetische und städtebauliche Anforderungen an Neubauprojekte. Der Nachfrageüberhang wirkt sich dabei gleichermaßen auf die Marktpreise für Eigentumswohnungen und vermietete Wohnungen in Mehrfamilienhäusern aus. So sind die Preise für Eigentumswohnungen aller Altersklassen im ersten Halbjahr 2014 auf durchschnittlich 2.970 €/m<sup>2</sup> gestiegen, was auf Jahressicht einem Anstieg um 18,5% entspricht. Den größten Preisanstieg hat dabei das mittlere Preissegment erfahren. Die Angebotskaufpreise für Neubauwohnungen stiegen um 12% auf durchschnittlich

4.080 €/m<sup>2</sup>. Damit setzt sich der hohe Wachstumstrend fort, wobei die unterschiedlichen Steigerungsraten darauf hindeuten, dass die Käufer zunehmend in ältere und damit preiswerte Objekte ausweichen. Bei der Analyse der Preisentwicklung ist zu berücksichtigen, dass der Stuttgarter Wohnungsmarkt zwischen 2004 und 2009 noch von einer sinkenden bis stagnierenden Preisentwicklung geprägt war. Für den gesamten Betrachtungszeitraum seit 2004 ergibt sich somit nur ein Plus von jährlich 3%. Aufgrund des geringen Angebots erscheint ein weiterer Preisanstieg jedoch sehr wahrscheinlich.

Der Mietwohnungsmarkt spiegelt diese Entwicklung - wenn auch verhaltener - gleichermaßen wieder. Im ersten Halbjahr 2014 verteuern sich die Angebotsmieten in Stuttgart auf Jahressicht um 4% und erreichen im Mittel 11,00 €/m<sup>2</sup> im Monat. Den stärksten Preisanstieg verzeichnet dabei das untere Marktsegment mit Neuvermietungen von durchschnittlich 8,45 €/m<sup>2</sup> im Monat. Während die Mieten im mittleren und gehobenen Segment mit durchschnittlich 13,00 €/m<sup>2</sup> leicht ansteigen, sinken sie im Spitzensegment bei Neuvermietungspreisen von durchschnittlich 17,00 €/m<sup>2</sup> geringfügig. Allerdings ist hierfür auch ein geringeres Angebot an hochwertigen Neubaumietwohnungen verantwortlich. Seit 2007 verteuerten sich die Mieten insgesamt um fast ein Drittel oder um 3,8% pro Jahr. Für den gesamten Betrachtungszeitraum seit 2004 beträgt das Plus hingegen nur rund 26%, nachdem in den Jahren vor 2007 sich die Mietpreise leicht rückläufig entwickelt hatten. Dennoch liegt das Mietpreiswachstum auch in diesem Zeitraum oberhalb der Inflationsrate der Verbraucherpreise. Im ersten Halbjahr 2014 werden für Neubauwohnungen in Stuttgart im Mittel rund 12,75 €/m<sup>2</sup> aufgerufen, was einem Preisrückgang von 1,5% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht. Allerdings resultieren die sinkenden Preise in erster Linie aus weniger hochpreisigen Projektentwicklungen und nicht auf einen Preisverfall bei Mieten für Neubauten. Dabei weisen die Medianmieten eine Spreizung von 11,65 €/m<sup>2</sup> im Stuttgarter Norden bis 14,10 €/m<sup>2</sup> in den Innenstadtbezirken aus.

Der Bürovermietungsmarkt in Stuttgart verzeichnet einen hohen Flächenumsatz, der durch Eigennutzer geprägt ist. Diese haben bis 30. September 2014 mehr als 50% der Nachfrage getragen, die insgesamt rd. 192.000 m<sup>2</sup> betrug und damit etwa 23% über dem fünfjährigen Durchschnitt

liegt. Der Leerstand zum Ende des dritten Quartals 2014 verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 4.000 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem Rückgang der Leerstandsquote um 0,1 Prozentpunkte auf aktuell 5,3%. Die Spitzenmiete bleibt im dritten Quartal stabil bei max. 19,00 €/m<sup>2</sup> im Monat. Dieser Wert sollte auch bis Jahresende 2014 unverändert bleiben. 54% aller Mietverträge in den ersten neun Monaten wurden in den Zentrumslagen abgeschlossen. 38% in der City und im Bereich der Innenstadt. Die Mietpreisspanne bewegt sich bei einer Durchschnittsmiete von 15,60 €/m<sup>2</sup> in der City zwischen 10,00 und 20,70 €/m<sup>2</sup> im Monat. In der Innenstadt beträgt die Durchschnittsmiete 12,30 €/m<sup>2</sup> bei einer Spanne von 8,50 bis 17,00 €/m<sup>2</sup>.

Mit einem Transaktionsvolumen von 910 Mio. € in den ersten drei Quartalen 2014 konnte der Investmentmarkt in Stuttgart das Ergebnis des Vorjahreszeitraums um 38% steigern. Dabei wurden fast zwei Drittel des Umsatzes mit Büroimmobilien erzielt. Die Bürospitzenrendite war im dritten Quartal unverändert bei 4,7%.

Der Einzelhandelsstandort Stuttgart hat mit der Eröffnung des Gerber und des Milaneo seit diesem Herbst ca. 280 Läden mit rd. 70.000 m<sup>2</sup> mehr. Dagegen wird die Karstadtfiliale im nächsten Jahr ihre Pforten schließen. Auch haben einige inhabergeführte Geschäfte in der Innenstadt zunehmend Probleme und werden dem Wettbewerbsdruck auf Dauer vermutlich nicht standhalten. Es bleibt abzuwarten, ob die beiden Center am Rand der Citylagen mittel bis langfristig den Kern der City schwächen - wie es für die Stadtteile des Umlandes erwartet wird - oder insgesamt die Anziehungskraft der Innenstadt erhöhen. Bislang hat zumindest die Königstraße ihre Spitzenstellung nicht eingebüßt. Mit 12.600 Besuchern ist sie deutschlandweit unter den Top 3. Die Spitzenmiete erhöhte sich dabei gegenüber 2013 im Halbjahr nochmals leicht von 240 €/m<sup>2</sup> auf 245 €/m<sup>2</sup> im Monat. Der Spielraum für weitere Mietzuwächse dürfte damit aber zunächst ausgeizt sein.

#### Die Immobiliensituation im Dinkelacker-Konzern

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir wieder in erheblichem Umfang investiert. Dies betraf sowohl einen Zukauf als auch Modernisierungsmaßnahmen und Ausbauten im Bestand.

Der Zukauf betraf ein Wohngebäude mit 10 Wohneinheiten zum 1. August 2014 in der Libanonstraße. Die Wohnungen sind überwiegend saniert und für das Dachgeschoss liegt eine Genehmigung zum Ausbau mit einer Wohnung vor. Der Kaufpreis betrug mit 1,33 Mio. € rd. 2.600 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Mit einer durchschnittlichen Miete bei Kauf von 12,20 €/m<sup>2</sup> ergab sich eine Rendite von anfänglich rd. 5,6%. Mit dem Ausbau des Dachgeschosses haben wir zwischenzeitlich begonnen. Die Fertigstellung wird im Frühjahr 2015 erfolgen. Unseren Neubau zweier Wohnhäuser mit insgesamt 22 Wohneinheiten mit Tiefgarage an der Tübinger Straße/ Ecke Cottastraße haben wir plangemäß im August fertiggestellt und ab September 2014 vermietet. Die Wohnungen wurden vom Markt sehr gut angenommen. Durch eine hochwertige Innenausstattung, zusätzlich mit Einbauküchen, erzielten wir eine durchschnittliche Miete von 13,20 €/m<sup>2</sup> im Monat. So ergab sich auch unter Berücksichtigung des Bodenwertes für das vorhandene Grundstück eine Rendite von 5,5%.

In der Wannestraße erfolgte ab Januar 2014 wie geplant der Umbau einer alten Villa, die ursprünglich als Wohngebäude konzipiert, aber seit Jahrzehnten als Bürogebäude genutzt wurde. Die Räume entsprachen zwischenzeitlich nicht mehr den Anforderungen an moderne marktgerechte Büros. Darüber hinaus war beim Gebäude eine Erneuerung der Fenster, der Heizung und des Daches erforderlich. Im Hinblick hierauf und die damit verbundenen Auflagen durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) hatten wir uns entschlossen, das Gebäude wieder einer Wohnnutzung zuzuführen. So entstanden auf 550 m<sup>2</sup> fünf großzügige Wohnungen im Neubaustandard.

Neue Wohnungen entstanden ebenfalls in den Dachgeschossen zweier Gebäude. In der Schwabstraße haben wir bereits im November 2013 den Umbau von Dachkammern zu einer Wohnung fertiggestellt. In der Kolbstraße kamen im Sommer zwei Einheiten hinzu. Gleichzeitig wurde in diesem Zusammenhang das Dach komplett saniert, die Fenster ausgetauscht und die Fassade aufgefrischt.

Nach Abschluss der Planung im Geschäftsjahr 2012/2013 und dem Erhalt der Baugenehmigung haben wir im Berichtszeitraum mit dem Ausbau des Dachgeschosses unseres Gebäudes in der Libanonstraße begonnen. Parallel dazu erfolgte die

Sanierung des Daches, der Austausch der Fenster und eine Überarbeitung der Jugendstilfassade. Die Arbeiten wurden Ende November 2014 komplett abgeschlossen.

Begonnen wurde auch mit der Revitalisierung des Gebäudes Rotebühlstraße, in dem sich das Theater der Altstadt befindet. Hier wurden im Untergeschoss zunächst die für den Dachgeschossausbau notwendigen Maßnahmen an der Versorgungstechnik vorgenommen. Derzeit läuft die statische Ertüchtigung verschiedener Tragteile. Anschließend wird der eigentliche Ausbau des Dachgeschosses mit vier neuen Wohnungen erfolgen. Damit der Theaterbetrieb nicht beeinträchtigt wird, erfolgen wesentliche Eingriffe in das Gebäude während der Theaterferien im Sommer 2015. Der Ausbau soll im Herbst 2015 fertiggestellt sein.

Zwei Projekte werden in Kürze in Angriff genommen. Es handelt sich um ein Gebäude in der Heinrich-Baumann-Straße und ein Gebäude in der Olgastraße. In der Heinrich-Baumann-Straße liegt die Genehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses vor. Wie bereits bei anderen Maßnahmen wird in diesem Zusammenhang das Dach erneuert und energetisch saniert. Neue Fenster und eine Verstärkung der elektrischen Anlage runden das Paket ab. Da das Gebäude im Sanierungsgebiet Stuttgart-Stöckach liegt, verhandeln wir derzeit noch mit der Stadt über die Gewährung von Zuschüssen. In der Olgastraße wird eine Gaststätte in eine Ladennutzung überführt. Die über der Gaststätte gelegenen Büroräume werden zu einer Wohnung umgebaut. Ergänzend hierzu erfolgt der Einbau einer Zentralheizung und die Sanierung der Bäder. Die Arbeiten werden im Januar 2015 mit Beendigung des Gaststättenpachtvertrages beginnen.

Daneben beschäftigen wir uns mit der Revitalisierung eines in die Jahre gekommenen Bürogebäudes an der Heilbronner Straße / Ecke Im Kaisemer. Dieses Gebäude steht ab Januar 2016 nach Ende des derzeitigen Mietverhältnisses zur erneuten Vermietung an. Wir konkurrieren dort sowohl mit sehr preiswerten Flächen in der Umgebung als auch mit hochwertigen Flächen, die im City-Gate und Milaneo angeboten werden.

Weitere Ausbauten und Umnutzungen im Bestand werden aktuell untersucht, bzw. befinden sich bereits in der Planungsphase.

Die Cäcilienpark am Neckar GbR in Heilbronn, an der die Dinkelacker AG zu einem Drittel beteiligt ist, leistet nur noch einen geringen Beitrag zum Ergebnis. Im Bestand der Gesellschaft befindet sich nur noch eine Gewerbeeinheit die vom Betreuungsträger für die Umsetzung des Betreuungskonzeptes genutzt wird. Hier laufen Gespräche die Einheit abzugeben.

Bei der Wilhelmsbau AG lag der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2013 bei rd. T€ 1.222 (Vorjahr T€ 1.160) und damit um rd. 5,3% über dem Vorjahreswert. An der Gesellschaft halten wir unverändert zum Vorjahr einen Anteil von 32,9%.

## Geschäftsverlauf in der AG und im Konzern

### Investitionen und Finanzierung

Bei der Dinkelacker AG wurden T€ 2.790 in Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände investiert, im Konzern beliefen sich diese Investitionen auf T€ 7.850.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen betragen bei der Dinkelacker AG im Berichtsjahr T€ 334. Im Konzern belaufen sich die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen auf T€ 2.406.

Die Neuinvestitionen wurden durch die Aufnahme eines Bankdarlehens und aus laufenden Zahlungsmittelzuflüssen und Zahlungsmittelbeständen finanziert. Der Finanzmittelbestand belief sich im Konzern am Bilanzstichtag auf T€ 528 (Vj. T€ 4.149).

### Vermögens- und Ertragslage

Im Jahresabschluss der Dinkelacker AG wurde die Vermögens- und Ertragslage durch die Vermietungstätigkeit bestimmt. Weiter ergaben sich Sondereffekte aus der Auflösung von Rückstellungen für Pensionen und sonstigen Rückstellungen.

Der Anteil der immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen an der Bilanzsumme ist leicht gestiegen und liegt bei 16,1%. Die ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 61.701 (Vj. T€ 59.576)

betreffen im Wesentlichen die Beteiligung an der Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG (T€ 52.700 (Vj. T€ 50.575)), an der Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG (T€ 7.378) sowie an der KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG (T€ 1.435).

Der Anteil des bilanziellen Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt 67,3% (Vj. 70,4%). Der Rückgang ergab sich durch die weitere Aufnahme von Fremdmitteln zur teilweisen Finanzierung der Investitionen in der AG bzw. im Konzern.

Die Umsatzerlöse der Dinkelacker AG haben sich im Berichtsjahr auf T€ 4.991 vermindert (Vj. T€ 5.167). Dies resultierte im Wesentlichen aus dem Verkauf von Immobilien im vorangegangenen Geschäftsjahr.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind insbesondere durch den Wegfall von Gewinnen aus Immobilienveräußerungen gegenüber dem Vorjahr auf T€ 991 zurückgegangen (Vj. T€ 1.916). Größere Posten sind noch Erträge aus der Auflösung von Sonstigen Rückstellungen in Höhe von T€ 501 (Vj. T€ 611) sowie aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 194 (Vj. T€ 282).

Der Personalaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 109 auf T€ 1.802 erhöht. Dies war im Wesentlichen auf einen Anstieg bei den Aufwendungen für Altersversorgung zurückzuführen.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 28 auf T€ 334 angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 389 auf T€ 1.819. Die darin enthaltenen Instandhaltungs- und Reparaturaufwendungen lagen mit T€ 619 um T€ 284 unter dem Wert des Vorjahres. Die Erträge aus Beteiligungen in Höhe von T€ 8.139 sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 119 angestiegen und betreffen die Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG (T€ 4.201), die KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH (T€ 392), die KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG (T€ 1.184), die Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG (T€ 2.339) und die Cäcilienpark am Neckar GbR (T€ 23).

Außerordentliche Aufwendungen ergaben sich aus der fortgeführten Anpassung der Pensionsrückstellungen im Zusammenhang mit den geänderten Bewertungsvorschriften nach BilMoG in Höhe von T€ 191 (Vj. T€ 191).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beliefen sich in der AG auf T€ 1.367 (Vj. T€ 1.499). Hierin sind Steuernachzahlungen aus Vorjahren in Höhe von T€ 51 enthalten.

Für die Dinkelacker AG ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 7.653 (Vj. T€ 8.167). Unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages aus dem Vorjahr und einer Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen in Höhe von T€ 530 beläuft sich der Bilanzgewinn auf T€ 8.152.

Der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands sieht die Ausschüttung einer Dividende von € 17,00 je dividendenberechtigter Stückaktie zuzüglich eines Bonus von € 11,00 je dividendenberechtigter Stückaktie vor. Ausschüttung und Bonus ergeben zusammen € 28,00 pro dividendenberechtigter Stückaktie (Vj. € 28,00).

Im Konzern war die Vermögenslage ebenfalls durch die Vermietungstätigkeit bestimmt. Sondereffekte ergaben sich auch hier aus der Auflösung von Rückstellungen für Pensionen und sonstigen Rückstellungen.

Der Anteil der immateriellen Vermögengegenstände und Sachanlagen an der Bilanzsumme ist bedingt durch Investitionen in Immobilien von 91,3% auf 95,5% angestiegen.

Der Anteil des bilanziellen Eigenkapitals an der Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr aufgrund der weiteren Aufnahme eines Bankdarlehens zurückgegangen und beträgt nun 67,0% (Vj. 68,8%).

Die Anteile an assoziierten Unternehmen betreffen die Cäcilienpark am Neckar GbR mit T€ 308 (Vj. T€ 633) und die Wilhelmsbau AG mit T€ 1.623 (Vj. T€ 1.615).

Die Umsatzerlöse im Konzern sind im Berichtsjahr auf T€ 16.576 (Vj. T€ 16.255) angestiegen. Hier wirkten sich neben Mietanpassungen bei Anschlussvermietungen neu geschaffene Mietflächen bzw. Neuerwerbe aus.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.733 auf T€ 1.459 zurückgegangen. Darin enthalten waren im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Sonstigen Rückstellungen in Höhe von T€ 604 (Vj. T€ 813) sowie von Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 194 (Vj. T€ 282). Ferner ergaben sich Erträge aus Schadenersatzleistungen und Versicherungsansprüchen in Höhe von T€ 267 (Vj. T€ 296) sowie Zuschreibungen bei Immobilien in Höhe von T€ 165 (Vj. T€ 770).

Die Abschreibungen im Konzern liegen nahezu unverändert bei T€ 2.406 (Vj. T€ 2.408).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 245 auf T€ 4.407 zurückgegangen. Gestiegenen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung stand ein Rückgang bei Instandhaltungen und den sonstigen Aufwendungen gegenüber.

Die Erträge aus assoziierten Unternehmen sind von T€ 436 auf T€ 100 zurückgegangen. Einem Anstieg bei der Wilhelmsbau AG auf T€ 402 (Vj. T€ 381) stand ein Rückgang bei der Cäcilienpark am Neckar GbR aufgrund einer Bewertungskorrektur um T€ 325 auf T€ ./ T€ 302 (Vj. T€ 55) gegenüber.

Die Konzernposten sonstige Zinsen und ähnliche Erträge sowie Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr jeweils leicht angestiegen.

Der Ertragsteueraufwand im Konzern ist um T€ 620 auf T€ 1.294 zurückgegangen. Dies war auf einen Rückgang bilanzierter latenter Steuern sowie auf Steuernachzahlungen im Vorjahr zurückzuführen.

Der Konzernjahresüberschuss beträgt T€ 6.560 (Vj. T€ 7.591).

### Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Insgesamt sind wir mit der Entwicklung und dem Verlauf des Berichtsjahres 2013/2014 zufrieden. Die hohe Nachfrage hält den Leerstand auf einem niedrigen Niveau. Im Bereich Wohnen können wir Vollvermietung melden. Im gewerblichen Bereich blieben die ehemalige Schleckerfiliale in Denkendorf und eine Gartengeschossfläche im Bürogebäude in Lein-

felden-Echterdingen zum Ende des Geschäftsjahres unvermietet. Damit sinkt die Leerstandsquote zum 30. September 2014 leicht um 0,1 % auf 2,1 %. (Vorjahr 2,2 %).

Unter Berücksichtigung unserer Investitionen in den Bestand setzten wir im Berichtszeitraum bei Mieterwechseln marktkonforme Anpassungen der Wohnungsmieten durch. Die durchschnittlichen Mieten für Bestandswohnungen konnten im Zuge der Neuvermietungen auf jetzt 11,86 €/m<sup>2</sup> im Monat angehoben werden (Vorjahr 10,94 €/m<sup>2</sup>). Dabei wurden im Rahmen der Neuvermietungen 24 Wohnungen modernisiert (Vorjahr 35). Insgesamt fanden im Berichtszeitraum 125 Wohnungsneuvermietungen (Vorjahr 91) statt. Darin enthalten sind 21 Einheiten im Neubau an der Tübinger Straße / Ecke Cottastraße sowie acht weitere Wohnungen, die neu entstanden sind. Damit ergeben sich 96 Mieterwechsel bzw. eine Mieterfluktuation von 13,4 % (Vorjahr 12 %). Die im Vergleich mit anderen Marktteilnehmern (Fluktuation 8-10 %) hohe Anzahl an Mieterwechsel ist dem Marktsegment geschuldet, das von uns angeboten wird. Wir haben sehr viele Wohnungen in der Innenstadt, die häufig von Mietern nachgefragt werden, deren berufliches Umfeld eine hohe Veränderungsbereitschaft erfordert.

### Vergleich mit Prognosen der Vorperiode

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten die geplanten Umsatzerlöse im Konzern und in der AG erreicht werden. Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ergaben sich Mehraufwendungen gegenüber der Planung von rd. T€ 389 (rd. 8,5 %). Diese sind dem gewachsenen Wohnungsbestand verbunden mit Kostensteigerungen bei den Betriebskosten geschuldet.

### Chancen- und Risikobericht

Nicht verändert haben wir das Risikomanagement im Immobilienbereich. Die Handhabung erfolgt entsprechend unserer bisherigen Praxis. Dabei haben wir unseren Immobilienbestand systematisiert und nach Risikokriterien geordnet. Wir nehmen Neuerwerbungen und Verkäufe immer auch unter Beachtung des Gesichtspunktes der Risikominimierung vor. Wir sind weiter bemüht, den Anteil Wohnen im Immobilienportfolio zu erhöhen und uns im Rahmen dieses Bestandsumbaus von einzelnen schwächeren Objekten zu trennen.

Unsere Chancen sehen wir weiterhin durch eine verstärkte Präsenz am Stuttgarter Markt. Stuttgart ist mit rd. 600.000 Einwohnern die sechstgrößte Stadt Deutschlands. Bezogen auf das gesamte Einzugsgebiet von rd. 2,5 Millionen Menschen rangiert Stuttgart allerdings auf dem vierten Platz hinter Berlin, Hamburg und München. Entsprechend punktet die schwäbische Metropole mit hoher Lebensqualität bei gleichzeitig hoher Kaufkraft. Vorderste Plätze beim bundesweiten Städteranking belegen dies. Alle Ampeln stehen hinsichtlich der künftigen Entwicklung auf grün. Das sorgt für stabile Erträge und eröffnet uns weiterhin Möglichkeiten, durch gezielte Investitionen das Portfolio zu vergrößern sowie die Wohnungen den geänderten Bedürfnissen der Bewohner und Mietinteressenten anzupassen, um die Ertragskraft weiter zu stärken.

Risiken sehen wir derzeit durch die von der Politik diskutierten Instrumente. Dazu gehört die Mietpreisbremse, die in das Marktgeschehen eingreift und Ertragspotentiale beschneidet. Dazu gehört die weitere Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV), welche Sanierungen verteuert oder völlig unwirtschaftlich macht. Zu beachten ist auch die Überarbeitung der Landesbauordnung in Baden-Württemberg, die im Januar 2015 in Kraft tritt. Sie sieht künftig u.a. bindend die Begrünung von Fassaden und Flachdächern vor, sowie die Schaffung von Fahrradabstellplätzen ohne Reduzierung der Kfz-Stellplätze, sowie zwei behindertengerechte Wohnungen bei jedem neuen Bauvorhaben. Zu erwähnen bleibt abschließend eine mögliche Vermögensteuer, welche Erträge abschöpft, die für weitere Investitionen fehlen. Alle Instrumente kürzen grundsätzlich die Ertragskraft des Unternehmens.

Risiken bei Geldanlagen treten durch marktbedingte Schwankungen von Zinssätzen und Kursen auf. Um Risiken zu minimieren, legen wir verfügbare Mittel – soweit vorhanden – in Festgelder bei verschiedenen inländischen Kreditinstituten an. Aufgrund der zwischenzeitlich erkennbaren Tendenzen seitens verschiedener Geldinstitute für Festgelder negative Zinsen zu verlangen, haben wir die für das Tagesgeschäft notwendigen Guthaben bei Kreditinstituten soweit reduziert, dass dieser Aspekt für uns auszuschließen ist.

Zinsänderungsrisiken ergeben sich derzeit durch die zu variablen Konditionen aufgenommenen Fremdmittel, bei denen

wir vom niedrigen Zinsniveau profitieren. Hier gilt es, bei einem steigenden Zinsniveau rechtzeitig günstige Konditionen für eine Festlaufzeit zu sichern.

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem soll im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess gewährleisten, dass unternehmerische Sachverhalte bilanziell richtig erfasst, aufbereitet und gewürdigt und in die Rechnungslegung übernommen werden. Die Ausgestaltung des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems ergibt sich aus der Organisation unseres Rechnungslegungs- und Finanzberichterstattungsprozesses. Eine der Kernfunktionen dieses Prozesses ist die Steuerung der Gesellschaft und des Konzerns. Fundament des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems sind die allgemein verbindlichen Richtlinien und Gesetze.

Hinsichtlich der operativen Entwicklung erarbeiten wir einmal im Jahr eine Planung für das jeweils bevorstehende Geschäftsjahr und stimmen diese mit dem Aufsichtsrat ab. Für laufende Geschäftsjahre erfolgen regelmäßig Vergleiche der Ist-Zahlen mit der Ergebnis-, Finanz- und Investitionsplanung. Der Vorstand unterrichtet den Aufsichtsrat mit vierteljährlichen Berichten über den Geschäftsgang und etwaige Planabweichungen.

Bei allen rechnungslegungsrelevanten Prozessen wird das Vier-Augen-Prinzip angewendet.

Die Überprüfung der gegenwärtigen Risikosituation ergab, dass im Berichtszeitraum keine den Fortbestand des Unternehmens bzw. des Konzerns gefährdende Risiken bestanden haben und auch für die Zukunft bestandsgefährdende Risiken nicht erkennbar sind.

## Nachtragsbericht

Aus dem Verkauf zweier Objekte in Heilbronn und Zwickau im Dezember 2014 erzielten wir einen Buchgewinn von rund 1,7 Mio. €.

## Angaben nach §§ 289 Abs. 4 und 315 Abs. 4 HGB

Das gezeichnete Kapital der Dinkelacker AG in Höhe von T€ 7.800 setzt sich ausschließlich aus 300.000, auf den Inha-

ber lautenden Stückaktien zusammen. Die Aktien verleihen die gleichen Rechte. Sonderrechte bestehen nicht. Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffend, liegen nicht vor.

An unserer Gesellschaft sind die Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA, München, mit 70,13% und Herr Wolfgang Dinkelacker mit 25,39% beteiligt (Angabe jeweils zum 9. April 2014).

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen bei der Gesellschaft nicht.

Der Vorstand besteht gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung aus einer oder mehreren Personen. Die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands erfolgt gemäß §§ 84 und 85 AktG.

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.

Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen, liegen nicht vor.

## Ausblick

Das Institut für Weltwirtschaft an der Universität Kiel hat für 2014 eine stockende Expansion der Weltwirtschaft ermittelt, ausgelöst durch geopolitische Entwicklungen und Turbulenzen an den Finanzmärkten. Für 2015 wird derzeit mit einer Wachstumsrate von 3,7% gerechnet. Für Deutschland zeichnet sich ebenfalls eine sich verlangsamende Expansion ab. Auch als Folge der Zuspitzung des Konflikts in der Ukraine schwächten sich die Exporterwartungen ab und inländische Unternehmen hielten sich mit Investitionen zurück. Trotz des aktuell bestehenden Gegenwinds für die Konjunktur bleibt es bei dem mittelfristigen Szenario eines

Aufschwungs, der maßgeblich durch die extrem niedrigen Zinsen getragen wird. Nach einer annähernden Stagnation im dritten Quartal dieses Jahres dürfte die gesamtwirtschaftliche Produktion im Schlussquartal 2014 wieder leicht wachsen. Somit sollte das Bruttoinlandsprodukt in diesem Jahr insgesamt um 1,4% zunehmen. Im kommenden Jahr wird der Aufschwung weiter an Fahrt gewinnen, vorausgesetzt die politischen Spannungen lassen nach und es gibt keine neuen Hiobsbotschaften von der Krise im Euroraum. Dann dürfte das deutsche Bruttoinlandsprodukt um 1,9% zulegen, wobei die größten Impulse von der Binnenkonjunktur kommen werden. Die Lage auf dem Arbeitsmarkt, der sich bislang von der Flaute unbeeindruckt gezeigt hat, sollte sich trotz Mindestlohn weiter verbessern.

Die langfristigen Realzinsen nahe 0% mit Tendenzen zu Negativzinsen und eine anhaltend stabile Einkommensentwicklung deuten darauf hin, dass die aktuelle Boomphase, vor allem im Wohnungsbau, in Deutschland noch mehrere Jahre anhalten dürfte. Die Investitionen sollen dort in diesem und im kommenden Jahr um jeweils 3,3% zunehmen.

Diese positiven Rahmenbedingungen gelten auch für Stuttgart. Neben den Handelsimmobilien werden insbesondere für Wohnimmobilien weiter steigende Mieten bei einer hohen Nachfrage und einer geringen Angebotsreserve erwartet. Wir werden daher versuchen unser Portfolio trotz eines unzureichenden Angebots an geeigneten Objekten weiter mit dem Schwerpunkt auf Wohnen zu entwickeln. Dazu gehören neben gezielten Zukäufen Modernisierungen und Ausbauten.

Natürlich soll daneben im gewerblichen Bereich durch eine langfristige vertragliche Bindung der Bestandsmieter die Ertragslage auf dem derzeitigen guten Niveau erhalten und weiter ausgebaut werden.

Wir gehen daher für das laufende Geschäftsjahr 2014/2015 von einem weiterhin stabilen Konzernergebnis aus und erwarten aus heutiger Sicht für den Konzern einen planmäßigen Verlauf mit einem Umsatz von rund 170 Mio. € aus der operativen Tätigkeit ohne Sondereffekte.

Sondereffekte können sich aus Objektverkäufen ergeben. Derzeit laufen Verhandlungen über die Veräußerung weiterer Objekte. Die Strategie, uns vom Standort Heilbronn zurück-

zuziehen, wollen wir nach der erfolgten Veräußerung eines von drei Objekten weiter fortsetzen.

Für das Geschäftsjahr 2014/2015 erwarten wir daher für die AG bei einem Umsatz von rund 5,0 Mio. € aus der operativen Tätigkeit ein Jahresergebnis in etwa der gleichen Höhe wie im laufenden Geschäftsjahr.

### **Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gem. § 312 AktG**

Der Vorstand der Dinkelacker AG hat für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2013 bis 30. September 2014 einen Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gem. § 312 AktG aufgestellt. Der Bericht enthält folgende Schluss-erklärung:

„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 2013/2014 sind keine berichtspflichtigen Maßnahmen getroffen oder unterlassen worden.“

Stuttgart, 5. Januar 2015

Der Vorstand

Werner Hübler    Thomas Wagner

# DINKELACKER AG, STUTTGART

## BILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2014

AKTIVA	T€	T€	30. 9. 2014 T€	30. 9. 2013 T€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Software, Nutzungsrechte und ähnliche Werte		287		28
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	13.865			11.684
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	101			99
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>93</u>			<u>84</u>
		14.059		
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	61.701			59.576
2. Beteiligungen	208			208
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11			11
4. Sonstige Ausleihungen	<u>16</u>			<u>18</u>
		<u>61.936</u>	76.282	<u>71.708</u>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>				
<b>I. Vorräte</b>				
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		31		<u>29</u>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	94			105
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	11.015			8.012
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.160</u>			<u>1.878</u>
		12.269		<u>9.995</u>
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>		<u>364</u>	12.664	<u>4.065</u>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			<u>64</u>	<u>65</u>
			<u>89.010</u>	<u>85.862</u>

## PASSIVA

	T€	30. 9. 2014 T€	30. 9. 2013 T€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	7.800		7.800
– Inhaberaktien – ./. Nennbetrag eigener Anteile	<u>231</u>		<u>231</u>
	7.569		7.569
<b>II. Kapitalrücklage</b>	874		874
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
Andere Gewinnrücklagen	43.276		43.806
<b>IV. Bilanzgewinn</b>	<u>8.152</u>	59.871	<u>8.211</u> ..... 60.460
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	14.936		15.073
2. Steuerrückstellungen	223		237
3. Sonstige Rückstellungen	<u>267</u>		<u>768</u>
		15.426	<u>16.078</u> .....
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.300		9.000
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	212		155
3. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>189</u>		<u>163</u>
		13.701	<u>9.318</u> .....
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		12	..... 6
		<u>89.010</u>	<u>85.862</u> .....

DINKELACKER AG, STUTTGART  
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. 10. 2013 bis zum 30. 9. 2014

	T€	T€	30. 9. 2014 T€	30. 9. 2013 T€
1. Umsatzerlöse			4.991	5.167
2. Sonstige betriebliche Erträge			991	1.916
			<u>5.982</u>	<u>7.083</u>
3. Materialaufwand				
Aufwendungen für bezogene Leistungen	10			12
4. Personalaufwand				
a) Gehälter	834			816
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	968			877
– davon für Altersversorgung T€836 (Vj. T€ 749) –				
		1.812		
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		334		306
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>1.819</u>		<u>2.208</u>
			<u>3.965</u>	<u>4.219</u>
			<u>2.017</u>	<u>2.864</u>
7. Erträge aus Beteiligungen	8.139			8.020
– davon aus verbundenen Unternehmen T€ 8.116 (Vj. T€ 7965) –				
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	111			87
– davon aus verbundenen Unternehmen T€ 69 (Vj. T€ 49) –				
		8.250		<u>8.107</u>
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		963		942
– davon an verbundene Unternehmen T€ 19 (Vj. T€ 10) –				
– davon Aufwendungen aus der Aufzinsung T€ 803 (Vj. T€ 860) –				
			<u>7.287</u>	<u>7.165</u>
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			<u>9.304</u>	<u>10.029</u>
11. Außerordentliche Aufwendungen		191		191
– davon Aufwendungen aus der Anwendung der Art. 66 und 67 Abs. 1 bis 5 EGHGB (Übergangsvorschriften zum BilMoG) T€ 191 (Vj. T€ 191) –				
12. Außerordentliches Ergebnis			<u>- 191</u>	<u>- 191</u>
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.367		1.499
14. Sonstige Steuern		<u>183</u>		<u>172</u>
			<u>1.550</u>	<u>1.671</u>
15. Jahresüberschuss			<u>7.563</u>	<u>8.167</u>
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr			59	44
17. Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen			530	0
18. Bilanzgewinn			<u>8.152</u>	<u>8.211</u>

# ANHANG DER DINKELACKER AG 2013/2014

## Allgemeine Erläuterungen

Der vorliegende Jahresabschluss für den Zeitraum 1.10.2013 bis 30. 9. 2014 wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. Handelsgesetzbuch sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für kleine Kapitalgesellschaften. Aufgrund der Geschäftsbedingungen für den Freiverkehr der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse, Stuttgart, wurden die größenabhängigen Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften nicht in Anspruch genommen. Die größenabhängigen Erleichterungen für mittelgroße Kapitalgesellschaften wurden teilweise in Anspruch genommen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Um die Klarheit der Darstellung zu verbessern, haben wir einzelne Posten der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst und daher in diesem Anhang gesondert aufgliedert und erläutert. Aus dem gleichen Grunde wurden die Angaben zur Mitzugehörigkeit zu anderen Posten und Davon-Vermerke ebenfalls an dieser Stelle gemacht.

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

### Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden, sofern sie der Abnutzung unterliegen, über die zu erwartende Nutzungsdauer von 3 bis 6 Jahren linear abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, vermindert um planmäßige Abschreibungen bzw. zu niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt.

Die Abschreibungen erfolgen linear nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer. Die Nutzungsdauer bei

Gebäuden und Gebäudeteilen liegt zwischen 12 und 50 Jahren, bei anderen Anlagen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung zwischen 3 und 20 Jahren. Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, soweit der beizulegende Wert niedriger als der Buchwert ist.

Für Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken, die bis 2005 zugegangen sind, und Betriebs- und Geschäftsausstattung, die bis 2010 zugegangen ist, wird teilweise die degressive Abschreibungsmethode angewandt. Zur linearen Methode wird in dem Jahr, für welches die lineare Methode erstmals zu höheren Jahresabschreibungsbeträgen führt, übergegangen.

Geringwertige Anlagegüter werden - wenn die Anschaffungs-/Herstellungskosten zwischen € 150 und € 1.000 liegen - vereinfachend in einem jahresbezogenen Sammelposten zusammengefasst und einheitlich über 5 Jahre linear abgeschrieben.

### Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und Wertpapiere werden mit den Anschaffungskosten bzw. niedrigeren beizulegenden Werten bilanziert.

Die sonstigen Ausleihungen sind zum Nennwert angesetzt.

### Vorräte

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

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Risiken wurden durch Einzel- und Pauschalwertberichtigungen angemessen berücksichtigt.

### Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen sind nach der Anwartschaftsbarwertmethode auf Basis der „Richttafeln 2005 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt worden.

Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bei einer restlichen Laufzeit von 15 Jahren von 4,66 % (Vj. 4,91 %) gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 verwendet. Erwartete Gehaltssteigerungen wurden mit 2,4 % (Vj. 2,4 %) und erwartete Rentensteigerungen mit 2,0 % (Vj. 2,0 %) berücksichtigt. Die Fluktuation wurde mit einer Rate von 0,0 % (Vj. 0,0 %) berücksichtigt.

Unter Inanspruchnahme des Wahlrechts nach Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB wird der sich aus der Änderung der Rückstellungsbilanzierung nach §§ 249 Abs. 1 Satz 1 und 253 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 HGB durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) ergebende Zuführungsbetrag über den Höchstzeitraum von 15 Jahren verteilt.

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe des Erfüllungsbetrags nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und der Höhe nach noch nicht feststehenden Verbindlichkeiten.

### Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

### Finanzanlagen

An folgenden Gesellschaften besteht unmittelbar oder mittelbar ein Anteilsbesitz von mehr als 20 % (§ 285 Nr. 11 HGB):

	Anteil am Kapital %	Eigen- kapital T€	Jahres- ergebnis T€
Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart	99,3	11.792	4.231
Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	52.700	2.339
KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	728	1.184
KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart	100,0	581	392
Wilhelmsbau AG, Stuttgart <sup>1)</sup>	32,9 <sup>2)</sup>	7.656	1.222
Cäcilienpark am Neckar GbR, Heilbronn <sup>1)</sup>	33,3	600	69

<sup>1)</sup> Geschäftsjahr = Kalenderjahr 2013

<sup>2)</sup> mittelbare Beteiligung der Dinkelacker AG über KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH

### Latente Steuern

Für die Ermittlung latenter Steuern aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Aktive und passive Steuerlatenzen werden verrechnet. Die Aktivierung sich daraus ergebender aktiver latenter Steuern unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechts.

### Erläuterungen zur Bilanz

#### Anlagevermögen

#### Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagespiegel.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen den Barwert des Körperschaftsteuererminderungsguthabens gemäß § 37 KStG in Höhe von T€ 1.051 (Vj. T€ 1.389).

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Ansprüche in Höhe von T€ 701 (Vj. T€ 1.040) enthalten, die eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aufweisen.

### Eigenkapital

Das Grundkapital der Dinkelacker AG beträgt € 7800.000,00 und ist eingeteilt in 300.000 nennwertlose Stückaktien.

Am Stichtag 30. 9. 2014 hält die Gesellschaft 8.865 Stückaktien als eigene Aktien.

Der Bilanzgewinn entwickelte sich wie folgt:

	T€
Bilanzgewinn am 30. 9. 2013	8.211
Dividende für 2012/2013	- 8.152
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	59
Entnahme aus andere Gewinnrücklagen	530
Jahresüberschuss 2013/2014	7.563
Bilanzgewinn am 30. 9. 2014	8.152

Der Posten Andere Gewinnrücklagen entwickelte sich wie folgt:

	T€
Andere Gewinnrücklagen am 1. 10. 2013	43.806
Entnahme 2013/2014	530
Andere Gewinnrücklagen am 30. 9. 2014	43.276

Die Posten Kapitalrücklage in Höhe von T€ 874 ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

### Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der noch in künftigen Perioden anzusammelnde Fehlbetrag gemäß Art. 67 Abs. 2 EGHGB beträgt T€ 2.103.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten sowie Rückstellungen für Personalaufwand.

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von T€ 13.300 (Vj. T€ 9.000) sind in Höhe von T€ 12.000 (Vj. T€ 9.000) durch Grundpfandrechte gesichert und haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind, wie im Vorjahr, solche mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von T€ 173 (Vj. T€ 53) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von T€ 4 (Vj. T€ 99) enthalten. Die sonstigen Verbindlichkeiten haben in Höhe von T€ 187 (Vj. T€ 98) eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, in Höhe von T€ 0 (Vj. T€ 35) eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahre und in Höhe von T€ 0 (Vj. T€ 29) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

### Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Als unbeschränkt haftender Gesellschafter haftet die Gesellschaft für die Verbindlichkeiten der Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart.

Mit einer Inanspruchnahme aus Haftungsverhältnissen wird in Anbetracht der Eigenkapitalausstattung und Ertragslage der Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart, nicht gerechnet.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen umfassen Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen in Höhe von T€ 108 (Vj. T€ 154).

### Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von T€ 4.991 (Vj. T€ 5.167) entfallen vollständig auf inländische Erlöse aus Mieten, Pachten und sonstige Erlöse.

#### Sonstige betriebliche Erträge

In diesem Posten sind enthalten:

	2013/2014 T€	2012/2013 T€
Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	501	611
Gewinne aus Anlageabgängen	14	351
Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen	194	282
Erträge aus dem Abgang von Wertpapieren des Anlagevermögens	0	32
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	13	0
Versicherungsentschädigungen	33	23

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Darin enthalten sind die Instandhaltungsaufwendungen, Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sowie die Verwaltungsaufwendungen.

#### Steuern

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 51 enthalten.

### Sonstige Angaben

#### Beschäftigte

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 10 (Vj. 10) Arbeitnehmer beschäftigt. Bei den Arbeitnehmern handelt es sich um Angestellte.

#### Organbezüge

Die Bezüge der ehemaligen Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebenen betragen T€ 496 (Vj. T€ 482).

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsratsgremiums betragen T€ 45 (Vj. T€ 45).

Für die Verpflichtungen gegenüber den früheren Mitgliedern des Vorstands bzw. der Geschäftsführung oder deren Hinterbliebenen bestehen Rückstellungen in Höhe von T€ 5.233 (Vj. T€ 5.148).

Auf die Angabe der Vorstandsbezüge wird unter Bezugnahme auf § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

#### Treuhandkonten

Von Mietern geleistete Mietkautionen in Höhe von T€ 341 werden auf Treuhandkonten gehalten.

### Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen bzw. Personen zu nicht marktüblichen Bedingungen wurden nicht getätigt.

**Organe****Aufsichtsrat**

**Wolfgang Dinkelacker**, Stuttgart  
(Vorsitzender)  
Geschäftsführer der Dinkelacker Brauerei  
Geschäftsführung GmbH, Stuttgart

Mitglied des Beirates der  
– Dinkelacker-Schwaben Bräu GmbH & Co. KG, Stuttgart  
– Mauritius Brauerei GmbH, Zwickau

**Dr. jur. Jobst Kayser-Eichberg**, München  
(stellvertretender Vorsitzender)  
ehem. geschäftsführender pers. haftender Gesellschafter der  
Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA, München  
bzw. der vormaligen Gabriel Sedlmayr Spaten-Franziskaner-  
Bräu KGaA

Vorsitzender des Aufsichtsrats bei folgenden Gesellschaften:  
– Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA, München  
– Löwenbräu AG, München

Aufsichtsrats-, Stiftungsrats- bzw. Beiratsmitglied bei  
folgenden Gesellschaften:  
– Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden  
– Schörghuber Stiftung & Co. Holding KG  
(stv. Vorsitzender), München  
– Sedlmayr-Investa Immobilien GmbH, München

**Arbeitnehmervertreter**

**Melitta Henzler**, Nürtingen  
Kfm. Angestellte (Dinkelacker AG)

**Vorstand**

**Werner Hübler**, Rheinabern

**Thomas Wagner**, Kaufering

**Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG**

Durch den Wechsel in das Handelssegment Freiverkehr Plus der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse ist § 20 AktG anzuwenden.

Die Gabriel Sedlmayr Spaten-Franziskaner Bräu KGaA (jetzt: Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA), München, hat im November 1993 gem. § 20 AktG mitgeteilt, dass sie eine Mehrheitsbeteiligung im Sinne von § 16 Abs. 1 AktG erworben hat.

**Angaben gemäß § 285 Abs. 1 Nr. 14 HGB**

Der Jahresabschluss der Dinkelacker AG wird in den Konzernabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA, München, einbezogen. Dieser wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

### Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vorstand der Dinkelacker AG wird dem Aufsichtsrat und der Hauptversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2013/2014 in Höhe von € 8.152.406,71 zur Ausschüttung einer Dividende von € 17,00 je dividendenberechtigter Stückaktie und eines Bonus in Höhe von € 11,00 je dividendenberechtigter Stückaktie zu verwenden. Der Restbetrag soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Stuttgart, 5. Januar 2015

Der Vorstand

Werner Hübler    Thomas Wagner

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Zu dem Jahresabschluss und dem Lagebericht, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst wurde, haben wir folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„An die Dinkelacker Aktiengesellschaft

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst wurde, der Dinkelacker Aktiengesellschaft, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2013 bis 30. September 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die

Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Stuttgart, 9. Januar 2015

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Göhner  
Wirtschaftsprüfer

Schulenburg  
Wirtschaftsprüfer

# DINKELACKER AG, STUTTGART

## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

für den Zeitraum vom 1. 10. 2013 bis zum 30. 9. 2014

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				30. 9. 2014 T€
	1. 10. 2013 T€	Zugänge T€	Umgliederung T€	Abgänge T€	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Software, Nutzungsrechte und ähnliche Werte	63	294	0	0	357
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	30.671	2.404	35	0	33.110
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	323	48	0	72	299
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	84	44	- 35	0	93
	31.078	2.496	0	72	33.502
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	59.576	2.125	0	0	61.701
2. Beteiligungen	208	0	0	0	208
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11	0	0	0	11
4. Sonstige Ausleihungen	18	0	0	2	16
	59.813	2.125	0	2	61.936
	90.954	4.915	0	74	95.795

1. 10. 2013	Abschreibungen		30. 9. 2014	Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge		30. 9. 2014	30. 9. 2013
T€	T€	T€	T€	T€	T€
35	35	0	70	287	28
18.987	258	0	19.245	13.865	11.684
224	41	67	198	101	99
0	0	0	0	93	84
19.211	299	67	19.443	14.059	11.867
0	0	0	0	61.701	59.576
0	0	0	0	208	208
0	0	0	0	11	11
0	0	0	0	16	18
0	0	0	0	61.936	59.813
19.246	334	67	19.513	76.282	71.708

DINKELACKER AG, STUTTGART  
 KONZERNBILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2014

AKTIVA	T€	30. 9. 2014 T€	30. 9. 2013 T€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte		288	28
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	112.075		105.666
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	101		99
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>237</u>		<u>1.305</u>
		112.413	<u>107070</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	1.931		2.248
2. Beteiligungen	8		8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11		11
4. Sonstige Ausleihungen	<u>49</u>		<u>58</u>
		1.999	<u>2.325</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		72	72
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	214		203
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.695</u>		<u>2.412</u>
		1.909	<u>2.615</u>
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		528	4.149
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		234	244
<b>D. Aktive latente Steuern</b>		541	755
		<u>117984</u>	<u>117258</u>

PASSIVA	T€	30. 9. 2014 T€	30. 9. 2013 T€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>			
1. Grundkapital	7.800		7.800
2. ./.. Eigene Anteile	<u>- 230</u>	7.570	<u>- 230</u>
<b>II. Kapitalrücklage</b>		874	874
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
Andere Gewinnrücklagen		62.440	64.002
<b>IV. Konzernbilanzgewinn</b>		8.152	8.211
<b>V. Anteile in Fremdbesitz</b>		<u>29</u>	<u>31</u>
		79.065	<u>80.688</u>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	14.936		15.073
2. Steuerrückstellungen	224		263
3. Sonstige Rückstellungen	<u>615</u>		<u>2.215</u>
		15.775	<u>17.551</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.300		9.000
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	645		642
3. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>314</u>		<u>236</u>
		14.259	<u>9.878</u>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		64	<u>34</u>
<b>E. Passive latente Steuern</b>		8.821	<u>9.107</u>
		<u>117.984</u>	<u>117.258</u>

DINKELACKER AG, STUTTGART  
 KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. 10. 2013 bis zum 30. 9. 2014

	T€	2013/2014 T€	2012/2013 T€
1. Umsatzerlöse	16.576		16.255
2. Sonstige betriebliche Erträge	<u>1.459</u>		<u>3.192</u>
		18.035	19.447
3. Materialaufwand			
Aufwendungen für bezogene Leistungen		10	12
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	834		816
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>968</u>		<u>877</u>
		1.802	
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.406		2.408
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>4.407</u>		<u>4.652</u>
		6.813	
7. Erträge aus assoziierten Unternehmen	100		436
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	42		39
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>964</u>		<u>932</u>
		- 822	
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		8.588	10.225
11. Außerordentlicher Aufwand (Außerordentliches Ergebnis)		191	191
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.294		1.914
13. Sonstige Steuern	<u>543</u>		<u>529</u>
		1.837	
14. Konzernjahresüberschuss		6.560	7.591
15. Konzernergebnisvortrag		59	44
16. Entnahme aus den Gewinnrücklagen		1.562	607
17. Fremdanteile am Konzernjahresergebnis		<u>- 29</u>	<u>- 31</u>
18. Konzernbilanzgewinn		<u>8.152</u>	<u>8.211</u>

KAPITALFLUSSRECHNUNG KONZERN

	2013/2014 T€	2012/2013 T€
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Periodenergebnis (einschließlich Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern) vor außerordentlichen Posten	6.751	7.782
Fortschreibung des Beteiligungsansatzes assoziierter Unternehmen	317	- 19
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.241	1.565
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	- 1.967	- 1.271
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	- 72	383
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Anlageabgängen	- 14	- 364
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	286	882
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	111	342
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>7.653</b>	<b>9.300</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	449	1.960
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Anlagevermögen	- 7.849	- 19.059
Einzahlungen (+) aus Darlehenstilgungen	9	10
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>- 7.391</b>	<b>- 17.089</b>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Auszahlungen (-) an Aktionäre	- 8.152	- 7.570
Auszahlungen (-) an Minderheiten	- 31	- 19
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	4.300	10.000
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	0	- 1.000
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 3.883</b>	<b>1.411</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 - 3)	- 3.621	- 6.378
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.149	10.527
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>528</b>	<b>4.149</b>
<b>5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Liquide Mittel	528	4.149
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>528</b>	<b>4.149</b>

# DINKELACKER AG, STUTTGART

## ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS

für den Zeitraum vom 1. 10. 2013 bis zum 30. 9. 2014

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				30. 9. 2014
	1. 10. 2013	Zugänge	Umgliederung	Abgänge	
	T€	T€	T€	T€	T€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	63	294	0	0	357
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	147.867	7.339	1.236	0	156.442
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	323	48	0	72	299
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.305	168	- 1.236	0	237
	149.495	7.555	0	72	156.978
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	2.248	425	0	417 <sup>1)</sup>	2.256
2. Beteiligungen	8	0	0	0	8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11	0	0	0	11
4. Sonstige Ausleihungen	58	0	0	9	49
	2.325	425	0	426	2.324
	151.883	8.274	0	498	159.659

<sup>1)</sup> Davon vereinnahmte Gewinne T€ 417.

<sup>2)</sup> Ausserplanmäßige Abschreibung.

1. 10. 2013	Abschreibungen			30. 9. 2014	Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge	Zu- schreibungen		30. 9. 2014	30. 9. 2013
T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
35	34	0	0	69	288	28
42.201	2.331	0	165	44.367	112.075	105.666
224	41	67	0	198	101	99
0	0	0	0	0	237	1.305
42.425	2.372	67	165	44.565	112.413	107070
0	325	0	0	325 <sup>2)</sup>	1.931	2.248
0	0	0	0	0	8	8
0	0	0	0	0	11	11
0	0	0	0	0	49	58
0	325	0	0	325	1.999	2.325
42.460	2.731	67	165	44.959	114.700	109.423

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

	Mutterunternehmen		
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen Übrige Gewinnrücklagen
	T€	T€	T€
<b>30. 9. 2012</b>	7.570	874	64.609
Entnahme Gewinnrücklage	0	0	- 607
Ausschüttungen	0	0	0
	0	0	- 607
Konzern-Jahresüberschuss	0	0	0
<b>30. 9. 2013</b>	7.570	874	64.002
Entnahme Gewinnrücklage	0	0	- 1.562
Ausschüttungen	0	0	0
	0	0	- 1.562
Konzern-Jahresüberschuss	0	0	0
<b>30. 9. 2014</b>	7.570	874	62.440

Erwirtschaftetes Konzern- eigenkapital	Eigenkapital	Minderheits- gesellschafter	Konzern- eigenkapital
		Minderheiten- kapital	
T€	T€	T€	T€
7.613	80.666	20	80.686
607	0	0	0
- 7.570	- 7.570	- 20	- 7.590
- 6.963	- 7.570	- 20	- 7.590
7.561	7.561	31	7.592
8.211	80.657	31	80.688
1.562	0	0	0
- 8.152	- 8.152	- 31	- 8.183
- 6.590	- 8.152	- 31	- 8.183
6.531	6.531	29	6.560
8.152	79.036	29	79.065

## KONZERNANHANG 2013/2014

### (A) Allgemeine Hinweise

Der vorliegende Konzernabschluss wurde gemäß §§ 290 ff. HGB aufgestellt.

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Um die Klarheit der Darstellung zu verbessern, haben wir einzelne Posten der Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst und daher in diesem Konzern-Anhang gesondert aufgliedert und erläutert. Aus dem gleichen Grund wurden die Angaben zur Mitzugehörigkeit zu anderen Posten und Davon-Vermerke ebenfalls an dieser Stelle gemacht.

### (B) Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

#### Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss werden die Abschlüsse der Dinkelacker AG und vier von ihr beherrschte Unternehmen (Tochterunternehmen) einbezogen. Die Beteiligungen an zwei assoziierten Unternehmen, bei denen der Konzern einen maßgeblichen Einfluss ausübt, werden unverändert zum Vorjahr nach der Equity-Methode bewertet.

	Anteil am Kapital <sup>1)</sup> %
a) Tochterunternehmen	
Dinkelacker Immobilien- verwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart	99,3
Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0
KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0
KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart	100,0
b) Assoziierte Unternehmen	
Wilhelmsbau AG, Stuttgart	32,9
Cäcilienpark am Neckar GbR, Heilbronn	33,3

<sup>1)</sup> Es liegt keine Veränderung gegenüber dem Vorjahr vor.

### Konsolidierungsgrundsätze

Die Tochterunternehmen werden ab dem Erwerbs- bzw. Gründungszeitpunkt voll konsolidiert. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt bei vollkonsolidierten Tochtergesellschaften bei Zugängen bis zum 30. September 2010 nach der Buchwertmethode durch Verrechnung der Beteiligungen mit dem Buchwert des anteiligen Eigenkapitals. Die aus der Erstkonsolidierung stammenden aktiven Unterschiedsbeträge wurden im Wesentlichen entsprechend ihrem Charakter den Grundstücken und Gebäuden zugerechnet und fortgeführt.

Alle konzerninternen Transaktionen, Umsätze, Aufwendungen und Erträge, Gewinne und Verluste, Forderungen und Verbindlichkeiten werden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert.

### (C) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Konzernabschlusses waren im Wesentlichen unverändert zur Vergleichsperiode die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert und werden, sofern sie der Abnutzung unterliegen, über die zu erwartende Nutzungsdauer von 3 bis 6 Jahren linear abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, vermindert um planmäßige Abschreibungen bzw. zu niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt.

Für Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken, die bis 2005 zugegangen sind und Betriebs- und Geschäftsausstattung, die bis 2010 zugegangen ist, wird teilweise die degressive Abschreibungsmethode angewandt. Zur linearen Methode wird in dem Jahr, für welches die lineare Methode erstmals zu höheren Jahresabschreibungsbeträgen führt, übergegangen.

Geringwertige Anlagegüter werden – wenn die Anschaffungs-/Herstellungskosten zwischen € 150 und € 1.000 liegen – vereinfachend in einem jahresbezogenen Sammelposten zusammengefasst und einheitlich über 5 Jahre linear abgeschrieben.

Bei den Finanzanlagen werden die Anteile an assoziierten Unternehmen, Beteiligungen und Wertpapiere des Anlagevermögens mit den Anschaffungskosten bzw. niedrigeren beizulegenden Werten bilanziert.

Die sonstigen Ausleihungen sind zum Nennwert angesetzt.

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

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Risiken wurden durch Einzel- und Pauschalwertberichtigungen angemessen berücksichtigt. Unverzinsliche oder niedrig verzinsliche Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr zinsten wir ab.

Die Rückstellungen für Pensionen sind nach der Anwartschaftsbarwertmethode auf Basis der „Richttafeln 2005 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt worden.

Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bei einer restlichen Laufzeit von 15 Jahren von 4,66 % (Vj. 4,91 %) gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 verwendet. Erwartete Gehaltssteigerungen wurden mit 2,4 % (Vj. 2,4 %) und erwartete Rentensteigerungen mit 2,0 % (Vj. 2,0 %) berücksichtigt. Die Fluktuation wurde mit einer Rate von 0,0 % (Vj. 0,0 %) berücksichtigt.

Unter Inanspruchnahme des Wahlrechts nach Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB wird der sich aus der Änderung der Rückstellungsbilanzierung nach §§ 249 Abs. 1 Satz 1 und 253 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 HGB durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) ergebende Zuführungsbetrag über den Höchstzeitraum von 15 Jahren verteilt.

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe des Erfüllungsbetrags nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und der Höhe nach noch nicht feststehenden Verbindlichkeiten.

Die Verbindlichkeiten wurden mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

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

## **(D) Erläuterungen zur Konzernbilanz**

### **Anlagevermögen**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagespiegel.

Im Berichtsjahr wurden Wertaufholungen aufgrund höherer Mieterträge in Höhe von T€ 165 (Vj. T€ 843) erfasst, die in der Gewinn- und Verlustrechnung in dem Posten Sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen wurden.

### **Anteile an assoziierten Unternehmen**

Die Wilhelmsbau AG, Stuttgart, und die Cäcilienpark am Neckar GbR, Heilbronn, werden als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bewertet.

Der Konzern hält zum Vorjahr unverändert 32,9 % der Anteile an der Wilhelmsbau AG, Stuttgart. Der Equity-Wertansatz der Beteiligung in der Konzernbilanz zum 30. 9. 2014 beträgt T€ 1.623 (Vj. T€ 1.615).

An der Cäcilienpark am Neckar GbR, Heilbronn, wird zum Vorjahr unverändert eine Drittelbeteiligung gehalten. Der Equity-Wertansatz der Beteiligung in der Konzernbilanz zum 30. 9. 2014 beträgt T€ 308 (Vj. T€ 633).

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände beinhalten in Höhe von T€ 702 (Vj. T€ 1.041) Guthaben mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Bei den Forderungen sind Pauschal- und Einzelwertberichtigungen in angemessenem Umfang vom Nennwert abgesetzt.

### Aktive latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern resultieren aus Differenzen bilanzieller Wertansätze in Handelsbilanz und Steuerbilanz für Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen, für sonstige Rückstellungen sowie aus latenten Steueransprüchen auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von T€ 104 (Vj. T€ 183). Der Berechnung wurde ein Steuersatz von 30,525 % (Vj. 30,525 %) zugrunde gelegt, auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge ein Steuersatz von 14,7 % (Vj. 14,7 %).

### Eigenkapital

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist aus der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zu ersehen.

Das gezeichnete Kapital beträgt unverändert T€ 7800 und ist eingeteilt in 300.000 nennwertlose Stückaktien mit gleichen Rechten, die vollständig ausgegeben und eingezahlt sind.

Die Gesellschaft hält unverändert 8.865 Stückaktien im eigenen Bestand. Dies entspricht einem Betrag von T€ 230 oder einem Anteil von 2,96 % am Grundkapital. Die eigenen Anteile sind durch die Verschmelzung der Dinkelacker Unterstützungskasse e.V. auf die Dinkelacker Aktiengesellschaft im Geschäftsjahr 2004/2005 zugegangen.

Die Kapitalrücklage beträgt unverändert T€ 874. In der Kapitalrücklage werden die Beträge ausgewiesen, die bei der Ausgabe der Aktien über den rechnerischen Wert hinaus erzielt wurden.

Das gezeichnete Kapital und die Kapitalrücklage entsprechen den bei der Muttergesellschaft ausgewiesenen Bilanzposten.

Die Gewinnrücklagen umfassen neben denen der Muttergesellschaft die Gewinnrücklagen und Bilanzergebnisse der in den Konzern einbezogenen verbundenen Unternehmen. Darüber hinaus enthält das Eigenkapital Beträge aus der Verrechnung sonstiger Konsolidierungsmaßnahmen.

Der Bilanzgewinn des Konzerns entspricht dem der Muttergesellschaft.

Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital betreffen den konzernfremden Anteil am Eigenkapital der Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart.

Aus dem Bilanzgewinn der Dinkelacker AG für das Geschäftsjahr 2012/2013 in Höhe von € 8.211.020,67 wurden auf Beschluss der Hauptversammlung vom 9. April 2014 eine Dividende von € 17,00 je dividendenberechtigter Stückaktie und ein Bonus in Höhe von € 11,00 je dividendenberechtigter Stückaktie ausgeschüttet. Die Ausschüttung belief sich insgesamt auf € 8.151.780,00 (Vj. € 7.569.510,00). Der Restbetrag in Höhe von € 59.240,67 wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

Der Vorstand der Dinkelacker AG hat beschlossen, dem Aufsichtsrat und der Hauptversammlung vorzuschlagen, den Bilanzgewinn der Dinkelacker AG für das Geschäftsjahr 2013/2014 in Höhe von € 8.152.406,71 zur Ausschüttung einer Dividende von € 17,00 je dividendenberechtigter Stückaktie und eines Bonus in Höhe von € 11,00 je dividendenberechtigter Stückaktie zu verwenden. Der Restbetrag soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

### Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der noch in künftigen Perioden anzusammelnde Fehlbetrag gemäß Art. 67 Abs. 2 EGHGB beträgt T€ 2.103 (Vj. T€ 2.294).

### Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Risikoversorge, Rückstellungen für Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten sowie Rückstellungen für Personalaufwand.

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von T€ 13.300 (Vj. T€ 9.000) sind in Höhe von T€ 12.000 (Vj. T€ 9.000) durch Grundpfandrechte gesichert und haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind wie im Vorjahr solche mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von T€ 260 (Vj. T€ 119) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von T€ 4 (Vj. T€ 99) enthalten. Die sonstigen Verbindlichkeiten haben in Höhe von T€ 314 (Vj. T€ 172) eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, in Höhe von T€ 0 (Vj. T€ 35) eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahre und in Höhe von T€ 0 (Vj. T€ 29) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

### Passive latente Steuern

Die passiven latenten Steuern resultieren aus Differenzen bilanzieller Wertansätze in Handelsbilanz und Steuerbilanz für Sachanlagen, Anteile an assoziierten Unternehmen sowie Sonderposten mit Rücklageanteil. Der Berechnung wurde der jeweilige individuelle Steuersatz von 14,7 % (Vj. 14,7 %) bzw. 30,525 % (Vj. 30,525 %) zugrunde gelegt.

### Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen keine Eventualschulden aus Haftungsverhältnissen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus abgeschlossenen Miet- und Leasing- und Dienstleistungsverträgen in Höhe von T€ 108 (Vj. T€ 154). Hiervon sind T€ 58 (Vj. T€ 61) innerhalb eines Jahres, T€ 50 (Vj. T€ 93) zwischen einem und fünf Jahren fällig. Die Verträge enden zwischen 2015 und 2016.

### Geschäftsbeziehungen

#### mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen bzw. Personen zu nicht marktüblichen Bedingungen wurden nicht getätigt.

### Erläuterungen zur

#### Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung

### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2013/2014 T€	2012/2013 T€
Erlöse aus Mieten und Pachten	14.054	13.800
Erlöse aus Mietnebenkosten	2.465	2.381
Sonstige Umsatzerlöse	57	74
<b>Miet- und Pächterlöse</b>	<b>16.576</b>	<b>16.255</b>

### Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind enthalten:

	2013/2014 T€	2012/2013 T€
Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	604	813
Erträge aus Zuschreibungen auf Sachanlagen	165	843
Gewinne aus Anlageabgängen	14	351
Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen	194	282
Erträge aus Schadensersatzleistungen	171	264
Erträge aus Versicherungsansprüchen	96	32

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind vor allem Aufwendungen für Instandhaltung, Hausbewirtschaftung und Verwaltung sowie sonstige Aufwendungen enthalten.

**Personalaufwendungen**

Darin enthalten sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von T€ 836 (Vj. T€ 749).

**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen ergab sich ein Zinsaufwand in Höhe von T€ 803 (Vj. T€ 860).

**Außerordentliches Ergebnis**

Aus geänderten Bewertungsvorschriften des BilMoG bei den Pensionsrückstellungen ergab sich ein außerordentlicher Aufwand in Höhe von T€ 191 (Vj. T€ 191).

**Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind Erträge aus der Veränderung bilanzierter latenter Steuern in Höhe von T€ 73 (Vj. Aufwendungen T€ 383) enthalten.

**Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung**

Die Kapitalflussrechnung stellt die Veränderungen des Finanzmittelbestandes aus den drei Bereichen laufende Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit dar.

Der Finanzmittelfonds setzt sich aus dem Bilanzposten „Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten“ zusammen.

Ertragsteuern wurden in Höhe von T€ 3.024 (Vj. T€ 1.301), Zinsen wurden in Höhe von T€ 450 (Vj. T€ 70) bezahlt.

Die erstatteten Ertragsteuern lagen im Berichtsjahr bei T€ 753 (Vj. T€ 540), die erhaltenen Zinsen bei T€ 26 (Vj. T€34).

Die Veränderungen der Bilanzposten, die für die Entwicklung der Kapitalflussrechnung herangezogen werden, wurden um nicht zahlungswirksame Effekte bereinigt. Aus diesem Grund sind die Veränderungen der betreffenden Bilanzposten mit den entsprechenden Werten aus der veröffentlichten Konzernbilanz nicht unmittelbar abstimbar.

Bei den nicht zahlungswirksamen Aufwendungen und Erträgen handelt es sich im Wesentlichen um Veränderungen der langfristigen Ertragsteuerforderungen, Zinsabgrenzungen sowie um Steuerrückstellungen.

**Sonstige Angaben****Beschäftigte**

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 10 Arbeitnehmer (Vj. 10) beschäftigt. Bei den Arbeitnehmern handelt es sich um Angestellte.

### Organbezüge

Die Bezüge der ehemaligen Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebenen betragen T€ 496 (Vj. T€ 482).

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsratsremiums betragen T€ 45 (Vj. T€ 45).

Für die Verpflichtungen gegenüber den früheren Mitgliedern des Vorstands bzw. der Geschäftsführung oder deren Hinterbliebenen bestehen Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 5.233 (Vj. T€ 5.148).

Auf die Angabe der Vorstandsbezüge wird unter Bezugnahme auf § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

### Inanspruchnahme von § 264b HGB

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

### Prüfungs- und Beratungshonorare

Das für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar des Abschlussprüfers des Konzerns setzt sich wie folgt zusammen:

	2013/2014
	T€
Abschlussprüfungshonorar	67
Steuerberatungshonorar	69
	<u>136</u>

Im Posten Abschlussprüfung sind die gesamten als Aufwand erfassten Honorare für die Abschlussprüfung des Einzelabschlusses und des Konzernabschlusses enthalten, im Posten Steuerberatungshonorar sämtliche Honorare für die Steuerberatungsleistungen an die Dinkelacker AG und deren verbundene Unternehmen. Darüber hinaus wurden keine weiteren Honorare für den Abschlussprüfer als Aufwand erfasst.

Stuttgart, 5. Januar 2015

Der Vorstand

Werner Hübler

Thomas Wagner

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES KONZERNABSCHLUSSPRÜFERS

Zu dem Konzernabschluss und dem Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst wurde, haben wir folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„An die Dinkelacker Aktiengesellschaft

Wir haben den von der Dinkelacker Aktiengesellschaft, Stuttgart, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalpiegel und Anhang – und den Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst wurde, für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2013 bis 30. September 2014 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst

die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Stuttgart, 9. Januar 2015

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Göhner  
Wirtschaftsprüfer

Schulenburg  
Wirtschaftsprüfer

Dinkelacker AG  
Stuttgart

Königstraße 18, 70173 Stuttgart  
Telefon (07 11) 22 21 57 - 0 · Telefax (07 11) 22 21 57 - 29  
E-Mail: [investor.relations@dinkelacker-ag.de](mailto:investor.relations@dinkelacker-ag.de)  
Internet: [www.dinkelacker-ag.de](http://www.dinkelacker-ag.de)

DINKELACKER AG  
KÖNIGSTRASSE 18 · 70173 STUTTGART