

DINKELACKER AG
STUTTGART

GESCHÄFTSBERICHT 2014/2015

DINKELACKER-KONZERN

Kennzahlen in T€	2014/2015	2013/2014	2012/2013	2011/2012
Umsatz	16.311	16.576	16.255	14.889
Anzahl Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt	10	10	10	11
Personalaufwand	3.184	1.802	1.693	1.410
Investitionen	14.566	7.849	19.058	4.750
Bilanzsumme	130.377	117.984	117.258	108.763
Abschreibungen	2.523	2.406	2.408	2.260
Konzernerneigenkapital	81.565	79.065	80.688	80.686
Konzernjahresüberschuss	10.681	6.560	7.591	6.267
Jahresüberschuss Dinkelacker AG	11.556	7.563	8.167	7.455
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.825	7.653	9.300	5.128
Dividende je dividendenberechtigter Stückaktie	€ 18,00	€ 17,00	€ 17,00	€ 17,00
Bonus je dividendenberechtigter Stückaktie	€ 12,00	€ 11,00	€ 11,00	€ 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	24
Gewinn- und Verlustrechnung der Dinkelacker AG	26
Anhang	27
Bestätigungsvermerk Jahresabschluss	33
Anlagespiegel	34
Konzernbilanz	36
Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung	38
Kapitalflussrechnung Konzern	39
Konzern-Anlagespiegel	40
Konzern-Eigenkapitalspiegel	42
Konzernanhang	44
Bestätigungsvermerk Konzernabschluss	51

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

Vorsitzender des Aufsichtsrats bei folgenden Gesellschaften:
• Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA, München
• Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden
• Löwenbräu AG, München

Stiftungsrats- bzw. Beiratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:
• 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 2014/2015

Während des Geschäftsjahres 2014/2015 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Satzung auferlegten 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 im Wege schriftlicher und mündlicher Berichterstattung überwacht. Pro Kalenderhalbjahr haben zwei Sitzungen des Aufsichtsrats, der keine Ausschüsse gebildet hat, stattgefunden. 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 dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats mitgeteilt. 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 Aufsichtsratsitzungen 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 Themen 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 ständige Beratungsthemen.

Die schriftliche Beschlussfassung des Aufsichtsrats vom 3. November 2014 hatte die Genehmigung zum Erwerb von 4 Wohneinheiten im Gebäude Cottastr. 7 in Stuttgart zum Gegenstand.

In der Sitzung vom 27. November 2014 wurde über die Geschäftslage, das zu erwartende Jahresergebnis und über den Stand der Vermietungstätigkeit und geplante Modernisierungsmaßnahmen bzw. Investitionen berichtet. Der Vorstand stellte zwei Projekte vor. Es handelte sich um ein Wohngebäude mit 10 Wohneinheiten in der Rotebühlstraße in Stuttgart und ein Wohnungsportfolio mit 58 Einheiten in 4 Objekten im Stadtgebiet von Stuttgart. Der Aufsichtsrat stimmte den Ankäufen zu.

In der Sitzung des Aufsichtsrats vom 20. Januar 2015 wurde nach eingehender Erörterung und Prüfung der Unterlagen der Jahresabschluss festgestellt und der Konzernabschluss gebilligt. Dem Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung wurde zugestimmt.

Die Sitzung vom 16. April 2015 hatte die Wahl des Vorsitzenden und des stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats sowie einen Bericht über die Geschäftslage zum Gegenstand.

Im Rahmen der Sitzung vom 11. August 2015 wurden die Unternehmenspläne der Dinkelacker AG und der Tochtergesellschaften für 2015/2016 eingehend diskutiert und gebilligt. Der Vorstand berichtete über die Vermietungssituation und den Stand der Modernisierungsmaßnahmen. Außerdem stimmte der Aufsichtsrat einem Abriss des gewerblich genutzten Gebäudes Tannenbergr. 47 in Kirchheim/Teck mit anschließender Wohnbebauung zu.

Jahresabschluss und Konzernabschluss

Der Jahresabschluss der Dinkelacker AG und der Konzernabschluss zum 30. September 2015 sowie der für die Dinkelacker AG und den Konzern zusammengefasste Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2014/2015 ist von dem durch die Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer, der Ernst & Young GmbH Wirtschafts-

prüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Schwerpunkte 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 Plausibilität der dem Konzernlagebericht zugrunde liegenden Prämissen und Prognosen. Der Abschlussprüfer bestätigte, dass der Jahresabschluss insgesamt ein objektives 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 2015, 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. Der Abschlussprüfer stand zur Erläuterung der Prüfung und des Prüfungsergebnisses während der Aufsichtsratssitzung, die über die Feststellung des Jahresabschlusses und die Billigung des Konzernabschlusses zu entscheiden hatte, zur Verfügung. Nach Diskussion einzelner Punkte hat der Aufsichtsrat das Ergebnis der Prüfung zustimmend zur Kenntnis genommen.

Den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss der Dinkelacker AG zum 30. September 2015, 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.“

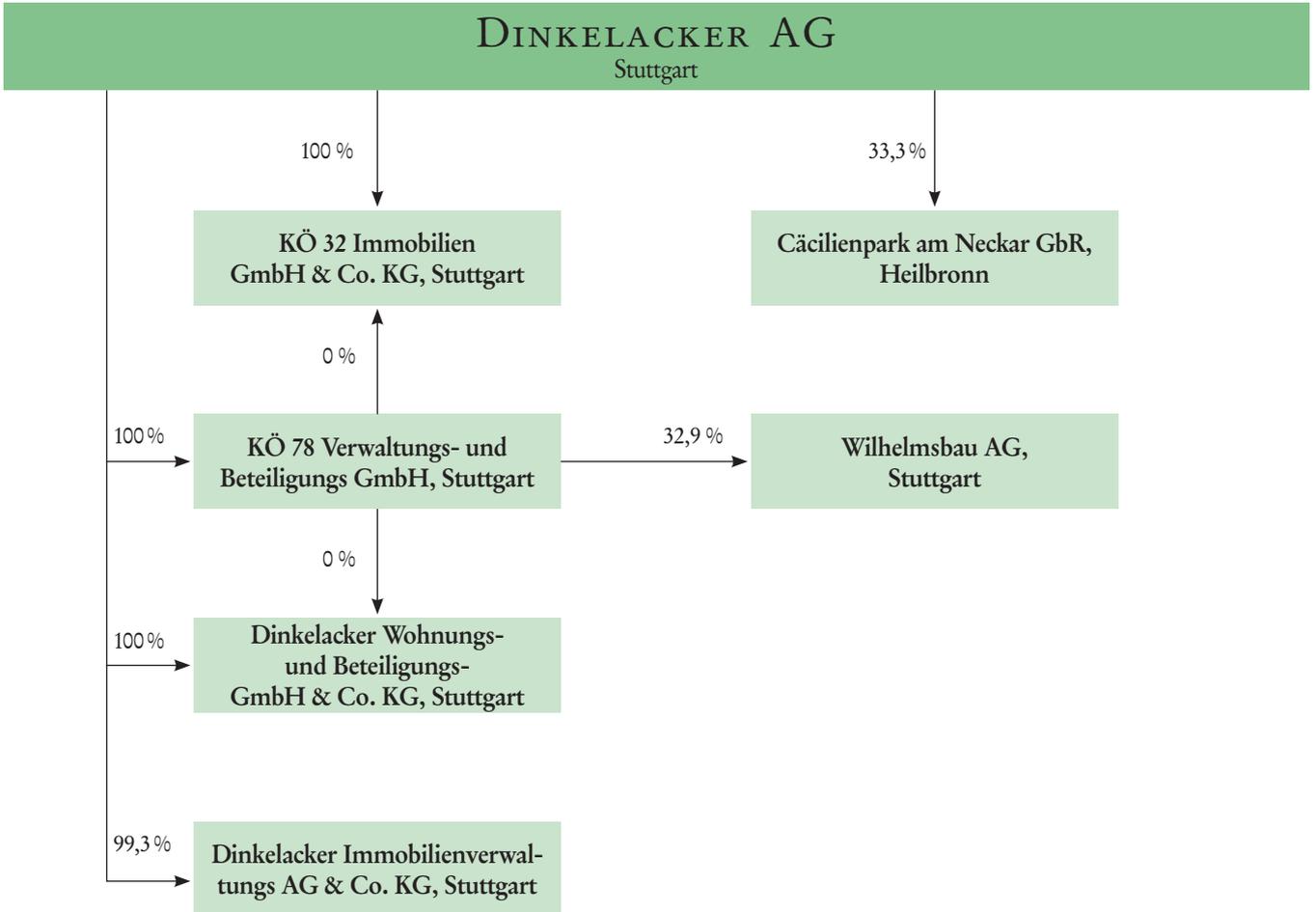
Der Aufsichtsrat erhebt nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung keine Einwendungen gegen die am Schluss des Abhängigkeitsberichts abgegebene und in den Lagebericht aufgenommene Erklärung des Vorstands.

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 21. Januar 2016

Wolfgang Dinkelacker
Aufsichtsratsvorsitzender



Immobilienbestand der Dinkelacker-Gruppe per 30. September 2015

Ort ^{*)}	Objekte Anzahl	Gebäude Anzahl	Grund- stücksfläche in m ²	Nutz- fläche in m ²	davon Büro-/ Laden- geschäft in m ²	davon Gastronomie in m ² (inkl. Nebenräume)	davon Wohnungen in m ²	davon Lager in m ²	HGB Buchwert in T€	Netto- mieten 2014/2015 in T€
Stuttgart-Zentrum	20	20	10.902	37.057	21.855	4.437	9.216	1.549	40.043	7.135
Stuttgart-Ost	12	17	8.584	7.684	176	1.446	5.986	76	9.899	695
Stuttgart-Süd	24	35	27.238	25.648	4.727	1.084	19.357	480	40.077	2.598
Stuttgart-Nord	9	14	6.519	9.217	2.062	691	5.831	633	12.602	1.071
Stuttgart-West	10	16	7.523	13.632	1.744	1.543	10.178	167	16.243	1.759
Esslingen	4	3	1.658	2.406	874	1.324	168	40	1.681	184
Heilbronn	1	1	534	1.103		255	848		369	305
Pforzheim	2	1	1.717	813		225	588		254	75
sonstige Standorte	3	3	1.807	934	150	441	63	280	222	92
Summe	85	110	66.482	98.494	31.588	11.446	52.235	3.225	121.390	13.914
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke der Immobiliengesellschaften										
	2		12.746						3	2
Summe insgesamt	87	110	79.228	98.494	31.588	11.446	52.235	3.225	121.393	13.916
^{*) Erläuterungen zum Immobilien-Standort:}										
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 und Strukturierung des Portfolios weiterentwickelt wird und damit den Anteilseignern eine dauerhafte Steigerung des Unternehmenswertes sichert.

Konzernstrategie und Geschäftstätigkeit

Im abgelaufenen Berichtszeitraum haben wir wiederum das Ziel verfolgt, im Rahmen einer aktiven Portfoliostrategie, die auch eine Trennung von nicht mehr passenden Objekten mit einschließt, ein solides Wachstum durch Zukäufe, Modernisierungen und Mietanpassungen zu generieren.

Dabei konzentrieren wir uns in erster Linie 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. Wir überprüfen daher auch, ob gut erreichbare Standorte in der Region Stuttgart mit Entwicklungspotenzial künftig als Investitionsstandort in Frage kommen. Den Standort außerhalb Baden-Württembergs und den in Ravensburg haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr planmäßig aufgegeben. Ziel ist weiter, im Rahmen der fortwährenden Portfoliobereinigung und -entwicklung, einen Wegfall an Umsatz durch entsprechende Zukäufe mehr als zu kompensieren und damit das Konzernergebnis nachhaltig zu steigern.

Trotz des äußerst knappen Angebots in dem von uns bevorzugten Gebiet der Stadt Stuttgart ist uns erneut der Ankauf eines Wohnungsportfolios gelungen. Daneben hat die weitere Verbesserung der Bestandsqualität sich positiv auf das Konzernergebnis ausgewirkt. Hierzu tragen auch unsere Marktkenntnis, eine flache Hierarchie in den Fachbereichen, kurze Entscheidungswege und das große Engagement unserer Mitarbeiter bei.

Die Finanzierung der Investitionen in den Bestand sowie der laufenden Geschäftstätigkeit erfolgt in aller Regel aus dem erwirtschafteten operativen Cash-Flow. Größere Maßnahmen am Bestand sowie Zukäufe werden auch 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 weiteren externen Dienstleistern. Ebenso 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 zusammengefasst. 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 und sinnvoll mit den Kennzahlen der Wettbewerber verglichen.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Situation

Das moderate Expansionstempo der Weltwirtschaft im letzten Jahresviertel 2014 basierte u. a. auf dem Wachstum in den Industrieländern.

In den großen Schwellenländern waren die Grundtendenzen zum Jahresende 2014 weiterhin recht unterschiedlich. Während sich in China und Indien die – für die Verhältnisse dieser Länder – moderate gesamtwirtschaftliche Aufwärtsbewegung fortsetzte, blieb die Konjunktur in Russland und Brasilien schwach. Die Wirtschaftsleistung im Euro-Raum wuchs dagegen wegen der guten Entwicklung in Deutschland etwas schwungvoller als zuvor. Dennoch blieben die Risiken einer stärkeren konjunkturellen Abkühlung hoch. Die Entscheidung der chinesischen Zentralbank, den Renminbi gegenüber dem US-Dollar abzuwerten, ist ein Indiz hierfür. Auch die Rezession der brasilianischen und russischen Wirtschaft sprechen nicht für ein Wachstum.

In Deutschland setzte sich der 2014 in Gang gekommene wirtschaftliche Aufschwung nach dem Jahreswechsel fort. Die Inlandsnachfrage expandierte weiter kräftig. Dabei schloss der Anstieg des privaten Verbrauchs fast nahtlos an die hohe Dynamik der zweiten Jahreshälfte 2014 an. Das Auslandsgeschäft der deutschen Unternehmen konnte zum Geschäftsjahresende hingegen nicht den Schwung aus dem ersten Halbjahr 2015 beibehalten. Denn die Auftragseingänge in der Industrie verringerten sich im Jahresverlauf bis August saisonbereinigt recht kräftig. Maßgeblich hierfür war eine erhebliche Rückstufung der Aufträge aus Ländern außerhalb des Euro-Raums (–8%).

Demgegenüber bringt die Binnennachfrage im Herbst 2015 einen ordentlichen Schub für die Wirtschaft. Vor allem Bauunternehmen und Dienstleister bewerteten ihre aktuelle Lage so gut wie zuletzt vor über 20 Jahren. Diese Wirtschaftszweige profitieren vor allem von Sonderfaktoren wie den Niedrigzinsen und dem Ölpreisrückgang, der zusammen mit der guten Einkommensentwicklung die Kaufkraft der Bevölkerung bis zuletzt stärkte. In den kommenden Monaten wird die wirtschaftliche Entwicklung stärker von der internationalen Nachfrage abhängen.

Der Immobilienmarkt

Die Dynamik am deutschen Immobilienmarkt ist ungebrochen hoch und befindet sich nun seit sieben Jahren in Folge in einem kontinuierlichen Aufwärtstrend. Der deutsche Immobilienmarkt profitiert nach wie vor von den wirtschaftlichen Rahmendaten und der Situation auf dem Finanzierungsmarkt. Die hohe Marktliquidität sorgt zudem dafür, dass sich insbesondere großvolumige Immobilien oder entsprechende Pakete als sehr fungibel erweisen und den Markt befeuern. Attraktive Verkaufsflächen und Büros in guten Lagen sind begehrt und der Wohnungsmarkt ist „wie leergefegt“. Auch der seit Jahren anhaltende Anstieg der Handels-, Büro- und Wohnungsmieten setzt sich in den sieben größten deutschen Städten – das sind Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart – weiter fort.

Insgesamt beträgt das Transaktionsvolumen auf dem gewerblichen Investmentmarkt in Deutschland zum 30. September 2015 rund 38,2 Mrd. € und damit deutlich mehr als im Vergleichszeitraum 2014. Der Umsatz von 25,5 Mrd. € aus dem Vorjahr konnte damit um beachtliche 50% übertroffen werden. Somit wurde bereits in den ersten drei Quartalen beinahe das Gesamtvolumen aus dem Vorjahr (39,8 Mrd. €) erreicht. Auch in Bezug auf die Top-7-Standorte ist ein Umsatzplus von 30% auf 19,3 Mrd. € festzuhalten.

Markttreiber waren in diesem Zusammenhang einmal mehr Portfolio- und Großtransaktionen, welche einen Marktanteil von 38% am Gesamtumsatz hatten. Gut die Hälfte des eingesetzten Kapitals stammte in den ersten neun Monaten aus dem Ausland.

Bei den Einzeltransaktionen liegt der Fokus der Käufer ganz klar auf den Top-7-Märkten, obwohl die Mietrenditen dort schon spürbar gefallen sind. Die Entscheidung für ein Engagement in diesen Städten basiert vor allem auf den guten Perspektiven der Metropolen, für die steigende Einwohner- und Beschäftigtenzahlen vorhergesagt werden.

Bürogebäude und Einzelhandelsimmobilien blieben dort weiterhin die begehrteste Anlageklasse. Dabei konnten Bürogebäude ihren Vorsprung gegenüber dem Halbjahreswert weiter auf etwa 42 % ausbauen, gefolgt von durch den Einzelhandel genutzte Gebäude, die auf knapp 34 % kamen. In gleich zwei Immobilienhochburgen – Frankfurt am Main und München – pendelte sich das Transaktionsvolumen im Bereich der 4-Milliarden-Euro-Marke ein.

Auch Stuttgart kam auf ein Plus von knapp 36 % und verzeichnete so ein Umsatzvolumen von gut 1 Mrd. €. Ausgehend von der sehr hohen Nachfrage nach Core-Produkten bei einem immer kleiner werdenden Angebot war der Renditerückgang für Top-Objekte in beinahe allen Assetklassen spürbar. Während Büroobjekte in München (3,75 %) und Stuttgart (4,30 %) am teuersten sind, ist der Renditedruck auch in Berlin (4,50 %) immer deutlicher zu spüren.

Überaus positiv zeigte sich auch der deutsche Büovermietungsmarkt, der für die ersten neun Monate das höchste Umsatzergebnis seit 2011 verzeichnete. Der Aufwärtstrend am Büromarkt fußt dabei im Wesentlichen auf zwei Faktoren. Während sich im Fahrwasser der günstigen Arbeitsmarktlage auch die Zahl der Bürobeschäftigten kräftig erhöhte, haben die Büroflächen in den letzten Jahren deutlich langsamer zugelegt. So hat die zurückliegende Wirtschaftskrise die Büromieten und den Bau von Büroflächen deutlich stärker als den Arbeitsmarkt beeinträchtigt. Vor allem in den Wirtschaftsmetropolen wächst die Zahl der Bürobeschäftigten anhaltend. Von 2004 bis 2014 stieg deren Zahl an den Top-Standorten zusammengenommen um rund 300.000. Bei angenommenen 35 m² je Bürobeschäftigten sind das rund 10,5 Mio. m² zusätzlicher Flächenbedarf. Gestiegen ist die Bürofläche aber lediglich um 6 Mio. m². Deshalb waren in den vergangenen Jahren an allen Standorten neue attraktive Flächen stark nachgefragt, Überkapazitäten konnten abgebaut werden. So sank die Leerstandsquote im Durchschnitt von 2010 bis 2014 um über 2 Prozentpunkte. Während Berlin, Hamburg, Köln, München und Stuttgart relativ niedrige Werte im mittleren einstelligen Bereich ausweisen, sind die Leerstände in Düsseldorf und Frankfurt noch knapp zweistellig.

Insgesamt stieg der Büroflächenumsatz in den sieben größten deutschen Immobilienzentren zum Ende des dritten Quartals auf rd. 2.358.000 m². Dabei war unter den Top-Standorten eine starke regionale Differenzierung zu beobachten. Deutliche Zugewinne konnten vor allem in den beiden größten Büovermietungsmärkten Berlin und München registriert werden, während in Frankfurt und Köln das Vorjahresergebnis nur geringfügig übertroffen wurde. Den geringsten Flächenumsatz verzeichnete Stuttgart. Aus einem Minus von 3 % gegenüber dem Vorjahr resultierten zum Ende des dritten Quartals 188.100 m². Fast die Hälfte hiervon mieteten Firmen aus dem verarbeitenden Gewerbe an.

Die Durchschnitts- und Spitzenmieten in den Top-7-Standorten entwickelten sich bis Ende des dritten Quartals 2015 insgesamt verhalten. Nur in Frankfurt, dem teuersten Standort, wick die Durchschnittsmiete um mehr als +3 % vom Vorjahreswert ab. In München blieb die Durchschnittsmiete konstant bei 15,60 €/m², die Spitzenmiete notierte aufgrund der geringen Verfügbarkeit an hochwertigen Flächen weiterhin bei 33,50 €/m². In Stuttgart wurden im Vergleich dazu im Schnitt 12,30 €/m² bzw. 21 €/m² in der Spitze bezahlt. Der bis 2010 jahrelang stagnierende Einzelhandelsumsatz konnte 2014 wieder zulegen und wird dies aller Voraussicht nach auch in diesem Jahr tun. Vor allem die gute Einkommensentwicklung durch die steigende Beschäftigung unterstützt dabei das gute Konsumklima.

Angesichts dieser im Vergleich zum europäischen Ausland guten Rahmenbedingungen blieb die Nachfrage insbesondere durch internationale Einzelhändler weiterhin sehr hoch. Mit einem Flächenumsatz von rd. 582.000 m² übertraf die Vermietungsleistung im Jahr 2014 das Vorjahresergebnis um 20 %. Dabei konnten sich vor allem die zentralen Einkaufslagen in den bevorzugten Städten aufgrund ihrer Attraktivität, ihrer Angebotsvielfalt und ihrer guten verkehrstechnischen Erreichbarkeit bislang erstaunlich gut gegen den Wettbewerb der digitalen Einkaufswelten behaupten, auch wenn der stationäre Bekleidungshandel in 2014 und 2015 Umsatz zu Gunsten des Onlinehandels abgeben musste.

Nach dem sehr guten Vorjahreswert fehlten in den ersten neun Monaten des Kalenderjahres 2015 bei rd. 800 registrierten Neuvermietungen und einer Vermietungsleistung von knapp über 375.000 m² rd. 11 % zum Vorjahr.

Angesichts einer in einzelnen kleineren Märkten leicht rückläufigen Spitzenmiete verlangsamte sich das durchschnittliche Mietpreiswachstum für Ladenflächen im Bundesgebiet in der ersten Jahreshälfte auf ein bescheidenes Plus von 0,4 %. Auf Jahressicht stiegen die Mieten im Mittel noch um +1,7 %.

Das Segment der Wohnimmobilien zählt weiterhin zu den beliebtesten Anlagezielen auf dem deutschen Immobilienmarkt. Das ist nicht weiter verwunderlich. Deutsche Wohnimmobilien erscheinen mit Mietrenditen von 2 – 4 %-Punkten über den Renditen der 10-jährigen Bundesanleihen als attraktive Anlagealternativen. Ebenso verschieben die in den letzten Monaten nochmals stark gefallen Hypothekenzinsen die Entscheidung privater Haushalte, eine Wohnung zu kaufen oder zu mieten, deutlich zu Gunsten des Kaufs.

Bis Ende des dritten Quartals wurden seitens nationaler und internationaler Investoren insgesamt 18,2 Mrd. € in Wohnpakete und Wohnanlagen ab einer Größenordnung von mindestens 50 Wohneinheiten investiert. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht dies einer Steigerung um 8,3 Mrd. € bzw. 84 %. Gemessen an der Anzahl der Transaktionen als auch am Transaktionsvolumen haben überwiegend börsennotierte Immobilienunternehmen in den ersten neun Monaten bei rd. 194 registrierten Portfolio-transaktionen rd. 279.000 Wohneinheiten (+62 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum) mit knapp 17,4 Mio. m² Wohnfläche gehandelt. Hierin waren allerdings auch die besonders großvolumigen Unternehmensübernahmen der GAGFAH und der Süddeutschen Wohnen durch die Deutsche Annington, jetzt Vonovia, enthalten, die das Marktgeschehen erkennbar überzeichnen.

Die Dynamik auf dem deutschen Wohninvestmentmarkt dürfte sich bis zum Jahresende aufgrund angekündigter Unternehmensübernahmen weiter fortsetzen. Für 2015 ist daher mit einem Transaktionsvolumen zu rechnen, das deutlich über dem bisherigen historischen Rekordjahr 2005 liegt.

Eine Folge der hohen Nachfrage bei gleichzeitig geringerer Angebotsausweitung sind weiter steigende Preise. In den letzten sechs Jahren stiegen diese bundesweit durchschnittlich bereits um 30 % und in einigen Städten sogar um 50 %. Auch im Jahr 2014 verteuerten sich Wohnimmobilien bundesweit um 5,4 % gegenüber dem Vorjahr. Damit hat sich die Preisdynamik zwar nominal abgeschwächt (2012/2013 jeweils 6,3 %), inflationsbereinigt lag der Preisanstieg aber in den letzten drei Jahren nahezu konstant bei rund 4,5 %. Dem gegenüber zog die durchschnittliche Erstbezugsmiete der sieben Top-Standorte im Spitzensegment – den oberen 10 % aller Angebote – seit 2000 um über 40 % auf heute durchschnittlich über 17 €/m² an. Dabei reicht die Spanne von etwa 15 €/m² in Berlin und Köln bis zu 22 €/m² in München.

Der Stuttgarter Immobilienmarkt ist weiter von der Wirtschaftskraft der Landeshauptstadt Stuttgart und deren guten Entwicklung geprägt. Die Landeshauptstadt Stuttgart ist nicht nur das politische, wirtschaftliche und kulturelle Zentrum Baden-Württembergs, sondern zugleich der Mittelpunkt eines Ballungsraumes mit 2,5 Millionen Menschen. Stuttgart selbst hat rund 600.000 Einwohner und liegt damit in Deutschland mit knappem Vorsprung vor Düsseldorf auf dem sechsten Platz der größten Städte. Im Unterschied zu den anderen deutschen Metropolen mit einer stärkeren Ausrichtung auf Dienstleistungen ist die Stuttgarter Wirtschaft deutlich industriell geprägt. Während an den anderen Topstandorten zwischen 9 % und 17 % der Werk-tätigen im verarbeitenden Gewerbe tätig sind, kommt Stuttgart auf einen Anteil von 22 % der Beschäftigten.

Der Stuttgarter Immobilienmarkt erlebte im Jahr 2015 beim Transaktionsvolumen einen Höhepunkt. Mit etwa 1,8 Mrd. € in den ersten drei Quartalen des Jahres 2015 entsprach der Umsatz von Gewerbeimmobilien und Wohnungsportfolios einem Rekordergebnis. Etwa 752 Mio. € Euro entfielen auf den Wohnungsbau. Wesentlichen Anteil an diesem Ergebnis hatte die Deutsche Annington, die mit 650 Mio. € ein Wohnungspaket in Stuttgart erwarb. Gewerbliche Investments bildeten ein Volumen von ca. 1 Mrd. €.

Insbesondere im zweiten und dritten Jahresquartal standen größere Abschlüsse im Fokus der Investoren wie der Verkauf des „Zeppelin-Carrés“ in der Stuttgarter Innenstadt für über 160 Mio. € sowie der Verkauf des ebenfalls innerstädtischen „Bosch-Areals“ für ca. 110 Mio. €.

Nach Büroimmobilien verzeichnete die Assetklasse der Einzelhandelsimmobilien mit ca. 146 Mio. € das zweithöchste Transaktionsvolumen. Hierzu trug insbesondere der Verkauf des „Tübinger Carré“ an Union Investment für ca. 50 Mio. € bei. Dabei gingen die Spitzenrenditen über alle Assetklassen während des dritten Jahresquartals noch einmal deutlich zurück. So sank die Spitzenrendite für Büroobjekte auf 4,3 % (Vj. 5,1 %), für innerstädtische Einzelhandelsobjekte auf 3,9 % (Vj. 4,2 %).

Aufgrund des vermutlich weiterhin moderaten Anstiegs des internationalen Zinsniveaus wird auch zukünftig für den Immobilieninvestmentmarkt eine hohe Nachfrage und ein anhaltend niedriges Renditeniveau erwartet.

Auch auf dem Stuttgarter Büovermietungsmarkt (inklusive Leinfeld-Echterdingen) blieb die Nachfrage stark. Insgesamt wurden bis zum 30.09.2015 in der Landeshauptstadt Baden-Württembergs ca. 188.100 m² Bürofläche angemietet und somit beinahe der Vorjahreswert erreicht. Angesichts dieser Entwicklung hält der Rückgang des Leerstands unvermindert an. So standen Mietinteressenten zum Ende des dritten Quartals ca. 13.700 m² weniger Bürofläche zur Auswahl als noch drei Monate zuvor. Bei einem Flächenbestand von ca. 76 Millionen m² und einem verfügbaren Angebot von ca. 269.500 m² verringerte sich die Leerstandsquote zum Berichtsjahresende auf nunmehr ca. 3,6 %. Allerdings konnte nicht in allen Teilmärkten ein Rückgang des Leerstandes beobachtet werden. So verzeichnete die Stuttgarter City gegenüber dem Vorquartal einen Anstieg um ca. 8.200 m² auf 56.600 m².

Die Entwicklung der Mietpreise am Stuttgarter Büovermietungsmarkt ist aktuell von Kontinuität gekennzeichnet. So konnte die zum Ende des zweiten Quartals erzielte Spitzenmiete von 21,00 €/m² auch zum 30.09.2015 bestätigt

werden. Insbesondere im dritten Quartal wurden jedoch nur wenige hochpreisige Abschlüsse beobachtet, wobei die Durchschnittsmiete mit 12,30 €/m² sich gegenüber dem Vorquartal kaum veränderte. Im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt (12,60 €/m²) bedeutet dies jedoch einen Rückgang um ca. 2,4 %.

Wie die anderen bevorzugten Standorte ist auch Stuttgart ein gefragter Wohnort. Dazu trägt neben den günstigen Rahmenbedingungen vor allem der feststellbare Bevölkerungsanstieg bei. Rund 13 % dieses Anstiegs gehen mittlerweile auf einen Geburtenüberschuss zurück, der eine Folge des Zuzugs vor allem junger Familien ist. Beliebtestes Wohngebiet der Zuzügler sind die Innenstadtbezirke, die durch die Verjüngung ihrer Bevölkerungsstruktur auch den höchsten Geburtenüberschuss aufweisen. Dabei ist das Wohnungsangebot knapp und wird der hohen Nachfrage nicht gerecht. Eine kräftige Ausweitung des Neubaus ist jedoch durch die Kessellage kaum möglich. Insgesamt entstanden in 2014 in Stuttgart rund 1.690 Neubauwohnungen, davon rund 92 % in Mehrfamilienhäusern. Im Süden Stuttgarts, in Möhringen, wurden durch den Abschluss der Bauarbeiten im Seepark am Probstsee rund 490 Wohnungen fertiggestellt und dabei fast genauso viele Einheiten neu gebaut, wie in den Innenstadtbezirken zusammen. Insgesamt blieben die Fertigstellungszahlen damit weit hinter dem Bedarf zurück, der sich aufgrund der hohen Zuzüge durch Flüchtlinge zukünftig noch erhöhen dürfte.

Damit wird trotz der politischen Eingriffe der Druck auf die Mietpreise anhalten. Im ersten Halbjahr 2015 erhöhten sich die Angebotsmieten in Stuttgart auf Jahressicht um 8,5 % und erreichen im Mittel 11,95 €/m². Die größten Mietsteigerungen im Bestand finden zurzeit in Bad Cannstatt (Bezirk Nord-Ost) statt. Einen etwas geringeren Mietzuwachs als die anderen Bezirke erfahren die Stadtteile im Osten Stuttgarts, die zugleich zu den günstigsten Wohnlagen zählen. Die preiswertesten Bestände der Stadt befinden sich jedoch in Zuffenhausen und Stammheim (Nord) und werden ab 8,20 €/m² angeboten. Auf der anderen Seite des Preisspektrums stehen Wohnungen in den Halbhöhenlagen der Innenstadt, die in der Spitze bei 20,00 €/m² liegen und sich im ersten Halbjahr weiter um fast 1,00 €/m² verteuerten.

Nochmals deutlich gestiegen sind auch die Preise für Eigentumswohnungen. Auch wenn Neubauwohnungen dazu beigetragen haben, resultierte das stärkste Preiswachstum seit 2004 überwiegend aus der Preisentwicklung bei den Bestandswohnungen. Im Vergleich zum vorherigen Halbjahr lagen die Kaufpreise um 11,3% bzw. 340 €/m² höher und sind damit seit der ersten Jahreshälfte 2010 kontinuierlich mit einer Wachstumsrate von rund 10% pro Jahr gestiegen. Angesichts eines weiterhin unzureichenden Angebots sollte sich hieran in absehbarer Zeit wenig ändern. Für diesen Umstand spricht auch, dass die Kaufpreise trotz des jüngsten Anstiegs durch die Kaufkraft in der Region im Vergleich zu anderen Großstädten noch verhältnismäßig moderat sind. Daher scheint ein weiterer Preisanstieg für Eigentumswohnungen in Stuttgart wahrscheinlich, obgleich die Wachstumsraten voraussichtlich nicht mehr ganz so hoch ausfallen werden wie in den Jahren seit 2010. Denn Neubauwohnungen, die ab 2011 errichtet wurden, verteuern sich auf Jahressicht um über 21% auf nun 4.940 €/m², was den höchsten Preisanstieg aller Baualtersklassen darstellt. Im Gegensatz dazu stiegen die Angebotspreise im Altbausegment, das bis 1919 gebaut wurde, nicht mehr. Auch in den Nachkriegsbeständen sind nur sehr geringe Anstiege zu beobachten.

Die Immobiliensituation im Dinkelacker-Konzern

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir die Ertragskraft unseres Portfolios durch An- und Verkäufe gestärkt und daneben auch wieder in erheblichem Umfang im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen in Bestandsobjekte investiert.

Verkauft wurden entsprechend unserer Portfoliostrategie fünf Liegenschaften.

Ende Dezember 2014 veräußerten wir ein Wohn- und Gaststättengebäude in Zwickau in Sachsen. Die Mieterlöse gingen dort seit Jahren aufgrund zunehmender Vermietungsschwierigkeiten kontinuierlich zurück. Gleichzeitig ist der Instandhaltungsrückstau stetig angewachsen.

Ein weiterer Verkauf wurde durch die Abgabe eines Wohngebäudes in der Rosenbergstraße in Heilbronn realisiert. Dieses Wohngebäude mit 12 Wohnungen und zwei separaten Gewerbeeinheiten in einem ehemaligen Garagenhaus im Hof war altersbedingt sanierungsbedürftig. Da sich im Heilbronner Markt auch bei neuwertigen Wohnungen in durchschnittlichen Lagen kaum Mieten über 9,00 – 10,00 €/m² realisieren lassen, haben wir uns in Anbetracht der zu erwartenden geringen Rendite bei einer Nachinvestition in das Gebäude dazu entschlossen, die Immobilie zu veräußern. Der Eigentümerwechsel fand zum Jahresende 2014 statt.

Ebenfalls veräußert wurde das zweite von drei Objekten in Heilbronn. Es handelte sich um ein Büro- und Geschäftsgebäude in der Sülmerstraße, das nach Auszug eines Hauptmieters seit 2011 nicht mehr vollständig vermietet war. Trotz intensiver Bemühungen war für diesen Standort kein langfristiger Mieter zu finden, der die Räume übernehmen wollte. 2014 konnten wir einen Projektentwickler gewinnen, der für das Gesamtareal eine Nutzungsuntersuchung erstellte und für diese nach einjähriger Planung auch Umsetzungschancen sah. Nachdem wir in Heilbronn keine Investitionen mehr tätigen wollen, traf es sich gut, dass der angestrebte Verkauf Anfang September 2015 umgesetzt werden konnte.

Der vierte Verkaufsvorgang umfasste zwei Gewerbegrundstücke in Stuttgart-Möhringen im Fasanenhof beim EnBW-Hochhaus. Die beiden Baugrundstücke mit rd. 9.000 m² standen bereits seit Jahrzehnten im Eigentum der Gesellschaft. Trotz intensiver Bemühungen in der Vergangenheit gelang es nicht eine geeignete Nutzung auf dem Gelände umzusetzen, zumal am Fasanenhof kaum Nachfrage nach Bürogebäuden besteht, bzw. nur Sonderimmobilien nachgefragt werden, für die es kaum eine nachhaltige Anschlussverwertung gibt. Eine Änderung dieser Marktsituation war für uns in absehbarer Zeit nicht erkennbar. In dieser Situation war es uns gelungen einen Interessenten zu gewinnen, der das Grundstück als Eigennutzer für sich entwickeln will. Der Übergang fand Anfang April 2015 statt.

Der fünfte Verkaufsvorgang betraf eine im Teileigentum befindliche Gaststätte in Ravensburg. Die Gaststätte hatte am dortigen Standort im Laufe der Jahre an Attraktivität verloren und war – bei rückläufigen Pächterlösen – zusehends schwieriger zu verpachten. Im Hinblick auf die Entfernung zu Stuttgart und die damit verbundene aufwändige Verwaltung haben wir den letzten Pächterwechsel zum Anlass genommen, das Objekt zu veräußern. Die Übergabe fand zum 1. September 2015 statt.

Alle Veräußerungen zusammen haben zu Buchgewinnen im Konzern von rd. 8 Mio. € geführt, die wir trotz des sehr angespannten Marktes in Stuttgart in den Erwerb neuer Wohnhäuser investieren konnten.

So haben wir im oberen Ende der Rotebühlstraße ein Wohngebäude mit 10 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit erworben. Der Kaufpreis betrug 1,7 Mio. €, bei einer Anfangsrendite von 4,5%, wobei die Mieten noch entwicklungsfähig sind und das Dachgeschoss für einen Ausbau vorbereitet ist. Der Übergang fand zum 1. Januar 2015 statt.

Ein weiterer Erwerb betraf das Nachbargebäude zu unserem Neubau in der Tübinger/Cottastraße. In der Cottastraße befinden sich angrenzend an unseren Neubau zwei Wohngebäude, die zusammengebaut sind und baulich eine Einheit bilden. Von den insgesamt 10 Wohnungen befanden sich fünf in einer Haushälfte in unserem Eigentum. Die restlichen fünf Wohnungen in der anderen Haushälfte konnten wir im Januar und Februar von den beiden Eigentümern erwerben. Das Gebäude weist insgesamt einen nicht mehr zeitgemäßen technischen Standard bei niedrigen Mieten auf. Wir haben jetzt die Möglichkeit, die Umgebung zu unserem Neubau mittelfristig durch eine Entwicklung dieser Immobilie aufzuwerten.

Der dritte Erwerb umfasst – wie schon 2013 – ein Wohnungsportfolio von 5 Häusern, das zum Ende des Geschäftsjahres 2014/15 an uns übergang. Dieses Portfolio beinhaltet 58 Wohn- und drei kleinere Gewerbeeinheiten, die sich auf Standorte in Stuttgart-Heslach, Vaihingen, Möhringen und Bad Cannstatt verteilen. Der Kaufpreis betrug mit 8,75 Mio. € rd. 1.900,00 €/m². Die durchschnittliche Miete liegt bei knapp über 8,00 €/m² und sichert eine anfängliche Rendite von rd. 5%.

Zusätzlich zu diesen Erwerben erfolgten Investitionen im Bestand.

In der Olgastraße wurde die Umnutzung einer Gaststätte mit Fremdenzimmern vorgenommen. Dort entstand ein Ladengeschäft, das im November 2015 eröffnete. Die bisherigen Fremdenzimmer und ein Büro wurden in abgeschlossene Wohnungen umgebaut. Aus diesem Anlass erhielten die Wohnungen auch eine Zentralheizung und die Bäder wurden saniert. Die Wohnungen konnten nach Abschluss der Maßnahmen marktgerecht für 12,00 bis 13,00 €/m² vermietet werden.

Der im vorangegangenen Geschäftsjahr begonnene Ausbau des Dachgeschosses unseres neu erworbenen Gebäudes in der Libanonstraße wurde Ende November 2014 komplett abgeschlossen.

Noch nicht abgeschlossen wurde dagegen der Um- und Ausbau im Gebäude an der Rotebühlstraße, in dem sich das Theater der Altstadt befindet. Die Umsetzung des erarbeiteten Konzeptes gestaltete sich zeitaufwändiger als zunächst erwartet. Der eigentliche Ausbau des Dachgeschosses mit vier neuen Wohnungen erfolgt daher erst im Frühjahr 2016.

Verzögert hat sich zudem die Sanierung des Gebäudes in der Heinrich-Baumann-Straße, in dem das Dachgeschoss ausgebaut und die darunter liegenden Wohnungen umfassend saniert wurden. Dort haben Auflagen des Prüfstatikers dazu geführt, dass die komplette Fertigstellung erst bis Ende Januar 2016 zu erwarten ist. An den Sanierungskosten wird sich die Stadt Stuttgart mit 25% beteiligen.

An der Heilbronner Straße / Ecke Im Kaisemer stehen die Revitalisierung und der Umbau eines in die Jahre gekommenen Bürogebäudes an. Das lange als Bürogebäude genutzte Objekt wird nach Mietende im Dezember 2015 umgebaut und künftig an den Betreiber einer namhaften Fitnesskette vermietet. Mit der Eröffnung rechnen wir im Frühjahr 2016.

In Planung für das laufende Geschäftsjahr 2015/16 sind folgende Großmaßnahmen bereits weit fortgeschritten:

Hierzu gehört der Neubau eines Wohngebäudes an der Hauptstätter Straße. Dafür wird das Bestandsgebäude, das heutigen Ansprüchen nicht mehr gerecht wird, zukünftig durch zwei neue Wohngebäude mit zusammen 24 Einheiten ersetzt, wobei die Wohnungen im Gebäude an der belebten Hauptstätter Straße im Wesentlichen nach hinten zur Tübinger Straße ausgerichtet sind. An der Hauptstätter Straße befinden sich nur die Funktionsräume wie Küche, Bad und WC. Die Baugenehmigung ist erteilt und die Umsetzung der beiden letzten Mieter abgeschlossen. Wir rechnen mit dem Baubeginn im Frühjahr 2016.

In Kirchheim/Teck besitzen wir ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit Gaststätte, das zu Brauerezeiten als Bierauslieferungslager diente. Aufgrund der speziellen Vornutzung und des insgesamt deutlich überalterten Gebäudezustandes soll der Gebäudebestand einem Neubau mit 17 Wohneinheiten und einem kleinen Ladengeschäft weichen. Mit der Gemeinde wird derzeit ein Bebauungsvorschlag erarbeitet.

In der Böblinger Straße wird ein Wohn- und Gaststättengebäude saniert, das unter Denkmalschutz steht. Hier weisen Fassade, Dacheindeckung und Balkone erhebliche Schäden auf, die beseitigt werden müssen. Wir nehmen die Sanierung zum Anlass, im Dachgeschoss eine neue Wohnung einzubauen.

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 Konzernergebnis. Im Bestand des Konzerns befindet sich noch eine Gewerbeeinheit, die vom Betreuungsträger für die Umsetzung des Betreuungskonzeptes genutzt wird. Hier laufen weiter Gespräche die Einheit abzugeben.

Bei der Wilhelmsbau AG lag der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2014 bei rd. T€ 1.374 (Vj. T€ 1.222) und damit um rd. 12,4% 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€ 1.911 in Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände investiert, im Konzern beliefen sich diese Investitionen auf T€ 14.566. Durch Desinvestitionen ergaben sich Buchwertabgänge in Höhe von T€ 351 bei der Dinkelacker AG bzw. T€ 2.136 im Konzern.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen betragen bei der Dinkelacker AG im Berichtsjahr T€ 387. Im Konzern belaufen sich die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen auf T€ 2.523.

Die Neuinvestitionen wurden durch die Aufnahme eines Bankdarlehens und aus laufenden operativen Zahlungsmittelzuflüssen finanziert. Der Finanzmittelbestand belief sich im Konzern am Bilanzstichtag auf T€ 2.314 (Vj. T€ 528).

Die Kreditverbindlichkeiten von T€ 19.950 bestehen aus einem Festzinsdarlehen über T€ 9.950 und einer Kreditlinie über T€ 10.000 mit variablen Konditionen, die zum Bilanzstichtag ausgeschöpft ist. Weitere Investitionen können aufgrund hoher stiller Reserven im Immobilienportfolio auch unter Inanspruchnahme von Kapitalmarktmitteln in Form einer zusätzlichen Kreditlinie oder eines Festzinsdarlehens getätigt werden. Bezogen auf den Marktwert unserer Immobilien liegen die Kreditverbindlichkeiten deutlich unter 10%.

Vermögens- und Ertragslage

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

Der Anteil der immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen an der Bilanzsumme ist leicht zurückgegangen und liegt bei 15,2%. Die ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 70.101 (Vj. T€ 61.701) betreffen im Wesentlichen die Beteiligung an der Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG (T€ 61.100 (Vj. T€ 52.700)), 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 62,1% (Vj. 67,3%). 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 sind mit T€ 4.984 (Vj. T€ 4.991) nahezu unverändert zum vorangegangenen Geschäftsjahr.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 149 auf T€ 1.140 angestiegen. Darin enthalten waren im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 403 (Vj. T€ 194) sowie Buchgewinne aus dem Verkauf von Immobilien und sonstigem Sachanlagevermögen in Höhe von T€ 423 (Vj. T€ 14).

Der Personalaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.382 auf T€ 3.184 erhöht. Dies war vorwiegend auf einen Anstieg bei den Aufwendungen für Altersversorgung zurückzuführen, der sich u. a. durch eine Verkürzung der versicherungsmathematischen Restlaufzeiten bei den Pensionsrückstellungen ergab. Gleichzeitig verminderte sich der Abzinsungssatz für die Pensionsrückstellungen auf 3,42% (Vj. 4,66%).

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 53 auf T€ 387 angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 118 auf T€ 1.701. Die darin enthaltenen Instandhaltungs- und Reparaturaufwendungen lagen mit T€ 529 um T€ 90 unter dem Wert des Vorjahres.

Die Erträge aus Beteiligungen in Höhe von T€ 15.088 sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 6.949 angestiegen und betreffen die Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG (T€ 6.538), die KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH (T€ 328), die KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG (T€ 896), die Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG (T€ 7.321) und die Cäcilienpark am Neckar GbR (T€ 5).

In den außerordentlichen Aufwendungen ist mit T€ 2.103 (Vj. T€ 191) der vollständige Ausgleich des Fehlbetrages der Neubewertung der Pensionsrückstellungen aus dem Jahr 2010, der Einführung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG), berücksichtigt. In den Vorjahren wurde jeweils nur die Mindestzuführung nach Maßgabe des Art. 67 Abs. 2 EGHGB mit jährlich T€ 191 berücksichtigt, die in den kommenden Jahren nun entfallen wird.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beliefen sich in der AG auf T€ 1.359 (Vj. T€ 1.367). Hierin sind latente Steueraufwendungen in Höhe von T€ 268 sowie Steuererstattungen aus Vorjahren in Höhe von T€ 41 enthalten.

Für die Dinkelacker AG ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 11.556 (Vj. T€ 7.563). Unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages aus dem Vorjahr und einer Zuführung in die anderen Gewinnrücklagen in Höhe von T€ 2.500 beläuft sich der Bilanzgewinn auf T€ 9.056.

Der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands sieht die Ausschüttung einer Dividende von € 18,00 je dividendenberechtigter Stückaktie zuzüglich eines Bonus von € 12,00 je dividendenberechtigter Stückaktie vor. Ausschüttung und Bonus ergeben zusammen € 30,00 pro dividendenberechtigter Stückaktie (Vj. € 28,00).

Im Konzern war die Vermögenslage ebenfalls durch die Vermietungstätigkeit bestimmt. Sondereffekte ergaben sich aus der Auflösung von Rückstellungen für Pensionen und aus dem Verkauf von Sachanlagen.

Der Anteil der immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen an der Bilanzsumme ging aufgrund des zum Geschäftsjahresende erhöhten Guthabens bei Kreditinstituten

leicht von 95,5% auf 94,1% zurück. Der Anteil des bilanziellen Eigenkapitals an der Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr durch eine weitere Aufnahme von Bankdarlehen zurückgegangen und beträgt nun 62,6% (Vj. 67,0%).

Die Anteile an assoziierten Unternehmen betreffen die Cäcilienpark am Neckar GbR mit T€ 208 (Vj. T€ 308) und die Wilhelmsbau AG mit T€ 1.745 (Vj. T€ 1.623).

Die Umsatzerlöse im Konzern sind im Berichtsjahr auf T€ 16.311 (Vj. T€ 16.576) zurückgegangen. Hier wirkten sich die beschriebenen Objektverkäufe sowie ein temporärer Leerstand aufgrund der Neuvermietung des Ladengeschäfts in der Königstraße 18 aus. Mietanpassungen bei Anschlussvermietungen sowie die neu geschaffenen Mietflächen bzw. Neuerwerbe konnten dies nicht ganz ausgleichen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 7.605 auf T€ 9.064 angestiegen. Darin enthalten waren im Wesentlichen Erträge aus Anlagenverkäufen in Höhe von T€ 7.987 (Vj. T€ 14) und Erträge aus der Auflösung von Sonstigen Rückstellungen in Höhe von T€ 343 (Vj. T€ 604) sowie von Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 403 (Vj. T€ 194). Ferner ergaben sich Erträge aus Schadensersatzleistungen und Versicherungsansprüchen in Höhe von T€ 122 (Vj. T€ 267) sowie Zuschreibungen auf Immobilien in Höhe von T€ 18 (Vj. T€ 165).

Die Abschreibungen im Konzern sind aufgrund von Zugängen bei Sachanlagen von T€ 2.406 auf T€ 2.523 angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen aufgrund höherer Instandhaltungsaufwendungen im Konzern sowie Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Verkauf der Objekte um T€ 953 auf T€ 5.360.

Die Erträge aus assoziierten Unternehmen sind von T€ 100 auf T€ 457 angestiegen. Der Vorjahreswert war durch eine Bewertungskorrektur bei der Cäcilienpark am Neckar GbR beeinflusst. Im Berichtsjahr errechnete sich hier ein Ergebnis von T€ 5 (Vj. ./ T€ 302). Bei der Wilhelmsbau AG ergab sich ein Anstieg auf T€ 452 (Vj. T€ 402).

Sowohl die Zinserträge mit T€ 10 (Vj. T€ 42) als auch die Zinsaufwendungen von T€ 761 (Vj. T€ 964) gingen zurück. Der Großteil der Zinsaufwendungen resultiert dabei weiterhin aus dem Zinsanteil der Pensionsrückstellungen. Die Zinsen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beliefen sich auf T€ 145 (Vj. T€ 114).

Der Ertragssteueraufwand im Konzern ist um T€ 596 auf T€ 698 zurückgegangen. Dies war auf einen Rückgang bilanzierter latenter Steuern sowie auf Steuernachzahlungen im Vorjahr zurückzuführen.

Nach Abzug der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von T€ 698 (Vj. T€ 1.294) und der sonstigen Steuern in Höhe von T€ 522 (Vj. T€ 543) ergibt sich ein Konzernjahresüberschuss in Höhe von T€ 10.681 (Vj. T€ 6.560).

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Insgesamt sind wir mit der Entwicklung und dem Verlauf des Berichtsjahres 2014/2015 sehr zufrieden. Die anhaltend hohe Nachfrage hält den Leerstand auf einem niedrigen Niveau. Im Bereich Wohnen können wir Vollvermietung melden. Im gewerblichen Bereich blieb lediglich die ehemalige Schleckerfiliale in Denkendorf sowie eine ältere Gaststätte in Heilbronn unvermietet. Wechselnde Belegungen im Bürogebäude in Leinfelden-Echterdingen führen dort ebenfalls zu einem Leerstand. Zum Ende des Geschäftsjahres sind damit 1.300 m² Gewerbeflächen unvermietet. Demnach sinkt die Leerstandsquote zum 30. September 2015 nochmals erkennbar auf 1,3%. (Vj. 2,1%).

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 ein Niveau von 11,85 €/m² im Monat angehoben werden. Dabei wurden im Rahmen der Neuvermietungen 30 (Vj. 24) Wohnungen modernisiert. Insgesamt fanden im Berichtszeitraum 135 (Vj. 125) Wohnungsneuvermietungen statt. Darin enthalten sind noch eine Einheit im Neubau an der Tübinger Straße / Ecke Cottastraße sowie acht weitere Wohnungen, die neu entstanden

sind. Damit ergab sich bei 126 Mieterwechseln eine Mieterfluktuation von 17,5 % (Vj. 13,4 %) auf unseren Bestand von 720 Wohnungen. Die im Vergleich mit anderen Marktteilnehmern (Fluktuation 8 – 10 %) hohe Anzahl an Mieterwechseln ist teilweise auch 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 der Prognose der Vorperiode

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten die geplanten Umsatzerlöse im Konzern zu 97,5 % erreicht werden. Ursächlich hierfür war die vorzeitige Vertragsbeendigung des Mieters in unserem Geschäftshaus Königstraße 18, die zu einem umbaubedingten vorübergehenden Leerstand führte. Durch diese vorzeitige Beendigung konnte jedoch eine langfristige Neuvermietung zu deutlich besseren Mietkonditionen vereinbart werden.

In der Dinkelacker AG wurden mit Umsatzerlösen von T€ 4.984 die geplanten Erlöse erreicht. Dabei konnten die Umsatzrückgänge durch die Verkäufe durch Überhänge der im Laufe des Vorjahres fertiggestellten Aus- bzw. Umbauten kompensiert werden.

Dagegen ergaben sich gegenüber der Planung deutlich höhere Verkaufserlöse. Dies resultierte aus einer nicht ganz einfachen Marktgängigkeit der verkauften Objekte. Die Verkaufsbemühungen und Verhandlungen zogen sich über mehrere Jahre mit wechselnden Interessenten hin, sodass die Realisierungszeitpunkte für die Verkäufe nicht planbar waren. Dies zeigt sich bei Betrachtung des Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in der Dinkelacker AG im Vergleich zur Planung, die für das Geschäftsjahr rd. 9,3 Mio. € vorsah und mit 15,2 Mio. € deutlich überschritten wurden.

Auch im Konzernergebnis spiegelt sich dieser Effekt wieder. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit lag durch die nicht planbaren Verkaufserlöse mit T€ 14.004 deutlich über den Erwartungen.

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 Neuerwerbe und Verkäufe immer auch unter Beachtung des Gesichtspunktes der Risikominimierung vor. Wir sind weiter bestrebt, den Anteil Wohnen im Immobilienportfolio zu erhöhen und uns im Rahmen dieses Bestandsumbaus von schwächeren Objekten zu trennen.

Unsere Chancen sehen wir auch künftig in einer verstärkten Marktpräsenz in Stuttgart. Eine florierende mittelständische Wirtschaft sowie eine hohe Kaufkraft und eine niedrige Arbeitslosigkeit halten das Leben und Arbeiten in Stuttgart weiter attraktiv. Der European Regional Economic Growth Index 2015 (E-Regi) von LaSalle Investment Management sieht bei der Untersuchung von 300 europäischen Regionen Stuttgart daher auch auf Rang 9. Als einzige deutsche Stadt schneidet nur München mit Platz 7 besser ab. Der Trend zum Wohnen und Arbeiten in der Stadt wird daher anhalten, bzw. sich durch die starke Zuwanderung von Arbeitsemigranten und die 220.000 täglichen Einpendler noch verstärken und die Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen hoch halten. Wir sehen für unsere Immobilien daher für die Zukunft eine stabile Ertragslage, die noch weiter gestärkt werden kann.

Risiken könnten sich durch die zwischenzeitlich verabschiedete gesetzliche Mietpreisbremse ergeben. Hier bleibt abzuwarten, ob sich kurzfristig Auswirkungen im Marktgeschehen identifizieren lassen, die Ertragspotentiale beschneiden. Höhere Aufwendungen ergeben sich bereits durch die Einführung des Bestellerprinzips, da sich der Verwaltungsaufwand bei der Vermietung erhöht hat. Auch die weitere Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV), und das EWärmeG zeigen in der Praxis, dass sich Neubauten und Sanierungen verteuern. Zu beachten ist auch die Überarbeitung der Landesbauordnung in Baden-Württemberg, die im Januar 2015 in Kraft getreten ist. Sie sieht u. a. bindend die Begrünung von Fassaden und Flachdächern vor, sowie die Schaffung von Fahrradabstellplätzen

ohne Reduzierung der Kfz-Stellplätze. Es bleibt abzuwarten, wie restriktiv diese Bestimmungen im Hinblick auf den großen Wohnungsbedarf angewendet werden. Alle vorgenannten Maßnahmen beeinflussen 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 sich abzeichnenden 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 relevanten Prozessen der Rechnungslegung wird das Vier-Augen-Prinzip angewendet.

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

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres zu berücksichtigen gewesen wären, lagen nicht vor.

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

Das gezeichnete Kapital der Dinkelacker AG in Höhe von T€ 7800 setzt sich ausschließlich aus 300.000, auf den Inhaber 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, Stuttgart, mit 25,39% beteiligt (Angabe jeweils zum 16. April 2015).

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.

Ausblick

Die Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland prognostizieren für die Weltproduktion im Herbst 2015 wie schon in der ersten Jahreshälfte nur ein mäßiges Wachstumstempo. Alles in allem wird für die Weltproduktion im Jahr 2015 ein Wachstum um 2,6% und im kommenden Jahr um 2,9% erwartet. Der Welthandel wird im Jahr 2015 voraussichtlich um lediglich 1,2% expandieren, was zu einem erheblichen Teil auf den deutlichen Rückgang des Handels in den ersten beiden Quartalen zurückzuführen ist. Im kommenden Jahr dürfte der Welthandel mit 3,4% zwar deutlich stärker, aber gemessen am Durchschnitt der vergangenen 20 Jahre vergleichsweise schwach zulegen. Insbesondere wird es wohl in China zu einem erkennbaren Abschwung kommen. Zudem besteht die Gefahr, dass der Fall der Rohstoffpreise zusammen mit den zu erwartenden Leitzinserhöhungen in den USA zu einem verstärkten Abzug von Kapital aus rohstoffexportierenden Schwellenländern führt. Im Extremfall könnten massive Kapitalabflüsse dort zu Finanzmarkturbulenzen oder gar zu Währungskrisen führen.

Für Deutschland wird ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts für 2015 und für 2016 um jeweils 1,8% erwartet. Der damit verbundene Anstieg der Produktion wird die Zahl der Erwerbstätigen im kommenden Jahr um 0,6% bzw. 256.000 Personen steigen lassen, nach einer Zunahme in ähnlicher Größenordnung in diesem Jahr. Weiterhin werden zusätzliche Arbeitskräfte in hohem Maße aus der sog. stillen Reserve oder aus dem Kreis der Zuwanderer rekrutiert. Der Rückgang der Arbeitslosigkeit wird indes zum Erliegen kommen. Die Zahl der Arbeitslosen dürfte leicht zunehmen, weil in zunehmendem Maße Zuwanderer dem Arbeitsmarkt zur Verfügung stehen.

In Stuttgart sprechen die steigende Nachfrage aus dem Haushalts- und Bevölkerungswachstum und die steigenden Einkommen sowie die seit langem zu geringe Bautätigkeit und die eingeschränkte Verfügbarkeit von Bauland für weitere Mietsteigerungen in den nächsten Jahren. Eine Abschwächung des stabilen Aufwärtstrends bei den Mieten lässt sich aktuell im Markt nicht erkennen.

Wir werden daher unser Portfolio trotz eines unzureichenden Angebots an geeigneten Objekten weiter mit dem Schwerpunkt auf Wohnen entwickeln. Dazu gehören neben gezielten Zukäufen Modernisierungen und Ausbauten.

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

Wir gehen daher für das laufende Geschäftsjahr 2015/2016 im Konzern aus heutiger Sicht bei einem planmäßigen Verlauf von einem Umsatz von rund 18,4 Mio. € aus der operativen Tätigkeit ohne Sondereffekte aus. Das Konzernergebnis wird auf dieser Basis rd. 8,2 Mio. € betragen.

Für das Geschäftsjahr 2015/2016 erwarten wir für die AG bei einem Umsatz von rund 5,1 Mio. € aus der operativen Tätigkeit ebenfalls ein Jahresergebnis von rd. 8,2 Mio. €.

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

Der Vorstand der Dinkelacker AG hat für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2014 bis 30. September 2015 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 2014/2015 sind keine berichtspflichtigen Maßnahmen getroffen oder unterlassen worden.“

Stuttgart, 7. Januar 2016

Der Vorstand

Werner Hübler Thomas Wagner

DINKELACKER AG, STUTTGART

BILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2015

AKTIVA		T€	T€	30. 9. 2015 T€	30. 9. 2014 T€
A. ANLAGEVERMÖGEN					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
	Entgeltlich erworbene Software, Nutzungsrechte und ähnliche Werte		15		287
II. Sachanlagen					
1.	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	14.668			13.865
2.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	77			101
3.	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>760</u>			93
			15.505		
III. Finanzanlagen					
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	70.101			61.701
2.	Beteiligungen	108			208
3.	Wertpapiere des Anlagevermögens	11			11
4.	Sonstige Ausleihungen	<u>13</u>			16
			<u>70.233</u>		
				85.753	<u>76.282</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN					
I. Vorräte					
	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		23		<u>31</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22			94
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	13.718			11.015
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	<u>990</u>			<u>1.160</u>
			14.730		<u>12.269</u>
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten			<u>1.357</u>		<u>364</u>
				16.110	
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN					
				<u>62</u>	<u>64</u>
				<u>101.925</u>	<u>89.010</u>

PASSIVA

	T€	30. 9. 2015 T€	30. 9. 2014 T€
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital	7800		7800
– Inhaberaktien – ./.. Nennbetrag eigener Anteile	<u>231</u>		<u>231</u>
	7569		7569
II. Kapitalrücklage	874		874
III. Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen	45.776		43.276
IV. Bilanzgewinn	<u>9.056</u>	63.275	<u>8.152</u> 59.871
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	17701		14.936
2. Steuerrückstellungen	54		223
3. Sonstige Rückstellungen	<u>293</u>		<u>267</u>
		18.048 15.426
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.950		13.300
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	271		212
3. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>92</u>		<u>189</u>
		20.313 13.701
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		21 12
E. PASSIVE LATENTE STEUERN		268 0
		<u>101.925</u>	<u>89.010</u>

DINKELACKER AG, STUTTGART
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. 10. 2014 bis zum 30. 9. 2015

	T€	T€	30. 9. 2015 T€	30. 9. 2014 T€
1. Umsatzerlöse			4.984	4.991
2. Sonstige betriebliche Erträge			1.140	991
			<u>6.124</u>	<u>5.982</u>
3. Materialaufwand				
Aufwendungen für bezogene Leistungen	10			10
4. Personalaufwand				
a) Gehälter	835			834
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	2.349			968
– davon für Altersversorgung T€ 2.218 (Vj. T€ 836) –				
		3.194		
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		387		334
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>1.701</u>		<u>1.819</u>
			<u>5.282</u>	<u>3.965</u>
			842	2.017
7. Erträge aus Beteiligungen	15.088			8.139
– davon aus verbundenen Unternehmen T€ 15.083 (Vj. T€ 8.116) –				
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	59			111
– davon aus verbundenen Unternehmen T€ 49 (Vj. T€ 69) –				
		15.147		<u>8.250</u>
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		809		963
– davon an verbundene Unternehmen T€ 27 (Vj. T€ 19) –				
– davon Aufwendungen aus der Aufzinsung T€ 618 (Vj. T€ 803) –				
			<u>14.338</u>	<u>7.287</u>
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			<u>15.180</u>	<u>9.304</u>
11. Außerordentliche Aufwendungen		2.103		191
– davon Aufwendungen aus der Anwendung der Art. 66 und 67 Abs. 1 bis 5 EGHGB (Übergangsvorschriften zum BilMoG) T€ 2.103 (Vj. T€ 191) –				
12. Außerordentliches Ergebnis			- 2.103	- 191
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.359		1.367
– davon Aufwand aus der Veränderung bilanzierter latenter Steuern T€ 268 (Vj. T€ 0) –				
14. Sonstige Steuern		<u>162</u>		<u>183</u>
			<u>1.521</u>	<u>1.550</u>
15. Jahresüberschuss			11.556	7.563
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr			0	59
17. Einstellung in andere Gewinnrücklagen			2.500	0
18. Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen			0	530
19. Bilanzgewinn			<u>9.056</u>	<u>8.152</u>

ANHANG DER DINKELACKER AG 2014/2015

Allgemeine Erläuterungen

Der vorliegende Jahresabschluss für den Zeitraum 1.10.2014 bis 30. 9. 2015 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 8 Jahren (Vj. 15 Jahre) von 3,42 % (Vj. 4,66 %) 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.

Das Wahlrecht nach Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB, den sich bei der Rückstellungsbilanzierung nach §§ 249 Abs. 1 Satz 1 und 253 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 HGB durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) ergebenden Zuführungsbetrag über den Höchstzeitraum von 15 Jahren zu verteilen, wird nicht mehr in Anspruch genommen. Der noch aus Vorjahren verbliebene Restbetrag wurde vollständig zugeführt.

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	14.145	6.583
Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	61.100	7.321
KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	728	896
KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart	100,0	516	328
Wilhelmsbau AG, Stuttgart ^{1) 2)}	32,9 ²⁾	7.804	1.374
Cäcilienpark am Neckar GbR, Heilbronn ¹⁾	33,3	600	16

¹⁾ Geschäftsjahr = Kalenderjahr 2014
²⁾ 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.

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€ 700 (Vj. T€ 1.051).

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Ansprüche in Höhe von T€ 350 (Vj. T€ 701) enthalten, die eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aufweisen.

Eigenkapital

Das Grundkapital der Dinkelacker AG beträgt € 7.800.000,00 und ist eingeteilt in 300.000 nennwertlose Stückaktien.

Am Stichtag 30. 9. 2015 hält die Gesellschaft 8.865 Stückaktien als eigene Aktien.

Der Bilanzgewinn entwickelte sich wie folgt:

	T€
Bilanzgewinn am 30. 9. 2014	8.152
Dividende für 2013/2014	- 8.152
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	.
Jahresüberschuss 2014/2015	11.556
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	2.500
Bilanzgewinn am 30. 9. 2015	9.056

Der Posten Andere Gewinnrücklagen entwickelte sich wie folgt:

	T€
Andere Gewinnrücklagen am 1. 10. 2014	43.276
Einstellung 2014/2015	2.500
Andere Gewinnrücklagen am 30. 9. 2015	45.776

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

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Im Berichtsjahr wurde entsprechend der Struktur des Versorgungsbestands eine pauschale Restlaufzeit bzw. Duration von 8 Jahren verwendet (Vj. 15 Jahre). Hierdurch ergab sich ein Anstieg der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen in Höhe von T€ 857.

Der noch aus Vorjahren verbliebene Fehlbetrag gemäß Art. 67 Abs. 2 EGHGB in Höhe von T€ 2.103 wurde im Berichtsjahr vollständig zugeführt.

Sonstige Rückstellungen

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€ 19.950 (Vj. T€ 13.300) sind in Höhe von T€ 19.950 (Vj. T€ 12.000) durch Grundpfandrechte gesichert. Sie haben in Höhe von T€ 10.452 (Vj. T€ 13.300) eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, in Höhe von T€ 1.808 (Vj. T€ 0) eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahre und in Höhe von T€ 7.690 (Vj. T€ 0) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

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€ 47 (Vj. T€ 173) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von T€ 2 (Vj. T€ 4) enthalten. Die sonstigen Verbindlichkeiten haben – wie im Vorjahr – eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

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€ 81 (Vj. T€ 108).

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von T€ 4.984 (Vj. T€ 4.991) entfallen vollständig auf inländische Erlöse aus Mieten, Pachten und sonstige Erlöse.

Sonstige betriebliche Erträge

In diesem Posten sind enthalten:

	2014/2015 T€	2013/2014 T€
Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	7	501
Gewinne aus Anlageabgängen	423	14
Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen	403	194
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und aus ausgebuchten Forderungen	6	13
Versicherungsentschädigungen	64	33

Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der in der Veränderung der Pensionsrückstellung enthaltene Zinsanteil beträgt T€ 618.

Steuern

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind periodenfremde Erstattungen in Höhe von T€ 41 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€ 504 (Vj. T€ 496).

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€ 6.219 (Vj. T€ 5.233).

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

Treuhandkonten

Von Mietern geleistete Mietkautionen in Höhe von T€ 313 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

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
– Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden
– Löwenbräu AG, München

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

Arbeitnehmervertreter

Melitta Henzler, Nürtingen
Kfm. Angestellte (Dinkelacker AG)

Vorstand

Werner Hübler, Rheinzabern

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 2014/2015 in Höhe von € 9.056.733,24 zur Ausschüttung einer Dividende von € 18,00 je dividendenberechtigter Stückaktie und eines Bonus in Höhe von € 12,00 je dividendenberechtigter Stückaktie zu verwenden. Der Restbetrag soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Stuttgart, 7. Januar 2016

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 2014 bis 30. September 2015 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, 8. Januar 2016

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Göhner
Wirtschaftsprüfer

Schulenburg
Wirtschaftsprüfer

DINKELACKER AG, STUTTGART

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

für den Zeitraum vom 1. 10. 2014 bis zum 30. 9. 2015

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				30. 9. 2015
	1. 10. 2014	Zugänge	Umgliederung	Abgänge	
	T€	T€	T€	T€	T€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Software, Nutzungsrechte und ähnliche Werte	357	0	0	313	44
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	33.110	1.229	11	1.223	33.127
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	299	4	0	9	294
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	93	678	- 11	0	760
	33.502	1.911	0	1.232	34.181
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	61.701	8.400	0	0	70.101
2. Beteiligungen	208	0	0	100	108
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11	0	0	0	11
4. Sonstige Ausleihungen	16	0	0	3	13
	61.936	8.400	0	103	70.233
	95.795	10.311	0	1.648	104.458

1. 10. 2014	Abschreibungen		30. 9. 2015	Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge		30. 9. 2015	30. 9. 2014
T€	T€	T€	T€	T€	T€
70	54	95	29	15	287
19.245	305	1.091	18.459	14.668	13.865
198	28	9	217	77	101
0	0	0	0	760	93
19.443	333	1.100	18.676	15.505	14.059
0	0	0	0	70.101	61.701
0	0	0	0	108	208
0	0	0	0	11	11
0	0	0	0	13	16
0	0	0	0	70.233	61.936
19.513	387	1.195	18.705	85.753	76.282

DINKELACKER AG, STUTTGART
 KONZERNBILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2015

AKTIVA	T€	30. 9. 2015 T€	30. 9. 2014 T€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte		15	288
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	121.393		112.075
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	77		101
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.141		237
		122.611	112.413
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	1.953		1.931
2. Beteiligungen	8		8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11		11
4. Sonstige Ausleihungen	40		49
		2.012	1.999
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		62	72
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	247		214
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.345		1.695
		1.592	1.909
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.314	528
C. Rechnungsabgrenzungsposten		223	234
D. Aktive latente Steuern		1.548	541
		130.377	117.984

PASSIVA	T€	30. 9. 2015 T€	30. 9. 2014 T€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital			
1. Grundkapital	7800		7800
2. ./.. Eigene Anteile	<u>- 230</u>	7570	<u>- 230</u>
II. Kapitalrücklage		874	874
III. Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		64.019	62.440
IV. Konzernbilanzgewinn		9.056	8.152
V. Anteile in Fremdbesitz		<u>46</u>	<u>29</u>
		81.565	<u>79.065</u>
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	17701		14.936
2. Steuerrückstellungen	59		224
3. Sonstige Rückstellungen	<u>646</u>		<u>615</u>
		18.406	<u>15.775</u>
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.950		13.300
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	380		645
3. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>357</u>		<u>314</u>
		20.687	<u>14.259</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten		72	<u>64</u>
E. Passive latente Steuern		9.647	<u>8.821</u>
		<u>130.377</u>	<u>117.984</u>

DINKELACKER AG, STUTTGART
 KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. 10. 2014 bis zum 30. 9. 2015

	T€	2014/2015 T€	2013/2014 T€
1. Umsatzerlöse	16.311		16.576
2. Sonstige betriebliche Erträge	<u>9.064</u>		<u>1.459</u>
		25.375	18.035
3. Materialaufwand			
Aufwendungen für bezogene Leistungen		10	10
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	835		834
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>2.349</u>		968
		3.184	
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.523		2.406
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>5.360</u>		4.407
		7.883	
7. Erträge aus assoziierten Unternehmen	457		100
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10		42
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>761</u>		964
		- 294	
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		14.004	8.588
11. Außerordentlicher Aufwand (Außerordentliches Ergebnis)		2.103	191
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	698		1.294
13. Sonstige Steuern	<u>522</u>		543
		1.220	
14. Konzernjahresüberschuss		10.681	6.560
15. Konzernergebnisvortrag		0	59
16. Entnahme aus den Gewinnrücklagen		0	1.562
17. Einstellung in die Gewinnrücklagen		- 1.579	0
18. Fremdanteile am Konzernjahresergebnis		<u>- 46</u>	<u>- 29</u>
19. Konzernbilanzgewinn		<u>9.056</u>	<u>8.152</u>

KAPITALFLUSSRECHNUNG KONZERN

	2014/2015 T€	2013/2014 T€
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis (einschließlich Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern) vor außerordentlichen Posten	12.784	6.751
Fortschreibung des Beteiligungsansatzes assoziierter Unternehmen	- 23	317
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.505	2.241
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	529	- 1.967
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	- 181	- 72
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Anlageabgängen	- 7.987	- 14
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	413	286
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	- 215	111
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.825	7.653
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	10.049	449
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Anlagevermögen	- 14.566	- 7.849
Einzahlungen (+) aus Darlehenstilgungen	9	9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 4.508	- 7.391
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen (-) an Aktionäre	- 8.152	- 8.152
Auszahlungen (-) an Minderheiten	- 29	- 31
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	10.000	4.300
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	- 3.350	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 1.531	- 3.883
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 - 3)	1.786	- 3.621
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	528	4.149
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.314	528
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	2.314	528
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.314	528

DINKELACKER AG, STUTTGART

ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS

für den Zeitraum vom 1. 10. 2014 bis zum 30. 9. 2015

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				30. 9. 2015 T€
	1. 10. 2014 T€	Zugänge T€	Umgliederung T€	Abgänge T€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	357	0	0	313	44
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	156.442	13.647	11	4.471	165.629
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	299	4	0	9	294
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	237	915	- 11	0	1.141
	156.978	14.566	0	4.480	167.064
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	2.256	457	0	435 ¹⁾	2.278
2. Beteiligungen	8	0	0	0	8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11	0	0	0	11
4. Sonstige Ausleihungen	49	0	0	9	40
	2.324	457	0	444	2.337
	159.659	15.023	0	5.237	169.445

¹⁾ Davon vereinnahmte Gewinne T€ 334.

²⁾ Ausserplanmäßige Abschreibung.

1. 10. 2014	Abschreibungen			30. 9. 2015	Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge	Zu- schreibungen		30. 9. 2015	30. 9. 2014
T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
69	55	95	0	29	15	288
44.367	2.440	2.553	18	44.236	121.393	112.075
198	28	9	0	217	77	101
0	0	0	0	0	1.141	237
44.565	2.468	2.562	18	44.453	122.611	112.413
325	0	0	0	325 ²⁾	1.953	1.931
0	0	0	0	0	8	8
0	0	0	0	0	11	11
0	0	0	0	0	40	49
325	0	0	0	325	2.012	1.999
44.959	2.523	2.657	18	44.807	124.638	114.700

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

	Mutterunternehmen		
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen Übrige Gewinnrücklagen
	T€	T€	T€
30. 9. 2013	7.570	874	64.002
Entnahme Gewinnrücklage	0	0	- 1.562
Ausschüttungen	0	0	0
	0	0	- 1.562
Konzern-Jahresüberschuss	0	0	0
30. 9. 2014	7.570	874	62.440
Einstellung Gewinnrücklage	0	0	1.579
Ausschüttungen	0	0	0
	0	0	1.579
Konzern-Jahresüberschuss	0	0	0
30. 9. 2015	7.570	874	64.019

Erwirtschaftetes Konzern- eigenkapital	Eigenkapital	Minderheits- gesellschafter	Konzern- eigenkapital
		Minderheiten- kapital	
T€	T€	T€	T€
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
- 1.579	0	0	0
- 8.152	- 8.152	- 29	- 8.181
- 9.731	- 8.152	- 29	- 8.181
10.635	10.635	46	10.681
9.056	81.519	46	81.565

KONZERNANHANG 2014/2015

(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 ¹⁾ %
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

¹⁾ 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.

Die Equity-Bilanzierung der Beteiligungen an assoziierten Unternehmen nahmen wir nach der Buchwertmethode vor.

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 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.

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 8 Jahren (Vj. 15 Jahre) von 3,42 % (Vj. 4,66 %) 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.

Das Wahlrecht nach Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB, den sich bei der Rückstellungsbilanzierung nach §§ 249 Abs. 1 Satz 1 und 253 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 HGB durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) ergebenden Zuführungsbetrag über den Höchstzeitraum von 15 Jahren zu verteilen, wird nicht mehr in Anspruch genommen. Der noch aus Vorjahren verbliebene Restbetrag wurde vollständig zugeführt.

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 Steuerbe- 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€ 18 (Vj. T€ 165) 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. 2015 beträgt T€ 1.745 (Vj. T€ 1.623).

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. 2015 beträgt T€ 208 (Vj. T€ 308).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände beinhalten in Höhe von T€ 351 (Vj. T€ 702) 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 und Sachanlagen. Der Berechnung wurde der jeweilige individuelle Steuersatz von 15,825 % (Vj. 14,7 %) bzw. 30,525 % (Vj. 30,525 %) zugrunde gelegt.

Eigenkapital

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

Das gezeichnete Kapital beträgt unverändert T€ 7.800 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 2013/2014 in Höhe von € 8.152.406,71 wurden auf Beschluss der Hauptversammlung vom 16. April 2015 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. € 8.151.780,00). Der Restbetrag in Höhe von € 626,71 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 2014/2015 in Höhe von € 9.056.733,24 zur Ausschüttung einer Dividende von € 18,00 je dividendenberechtigter Stückaktie und eines Bonus in Höhe von € 12,00 je dividendenberechtigter Stückaktie zu verwenden. Der Restbetrag soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Im Berichtsjahr wurde entsprechend der Struktur des Versorgungsbestands eine pauschale Restlaufzeit bzw. Duration von 8 Jahren verwendet (Vj. 15 Jahre). Hierdurch ergab sich ein Anstieg der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen in Höhe von T€ 857.

Der noch aus Vorjahren verbliebene Fehlbetrag gemäß Art. 67 Abs. 2 EGHGB in Höhe von T€ 2.103 wurde im Berichtsjahr vollständig zugeführt.

Sonstige Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von T€ 19.950 (Vj. T€ 13.300) sind in Höhe von T€ 19.950 (Vj. T€ 12.000) durch Grundpfandrechte gesichert. Sie haben in Höhe von T€ 10.452 (Vj. T€ 13.300) eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, in Höhe von T€ 1.808 (Vj. T€ 0) eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahre und in Höhe von T€ 7.690 (Vj. T€ 0) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

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€ 57 (Vj. T€ 260) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von T€ 2 (Vj. T€ 4) enthalten. Die sonstigen Verbindlichkeiten haben in Höhe von T€ 122 (Vj. T€ 314) eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, in Höhe von T€ 69 (Vj. T€ 0) eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahre und in Höhe von T€ 164 (Vj. T€ 0) 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 15,825 % (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€ 81 (Vj. T€ 108). Hiervon sind T€ 58 (Vj. T€ 58) innerhalb eines Jahres, T€ 23 (Vj. T€ 50) zwischen einem und fünf Jahren fällig. Die Verträge enden zwischen 2015 und 2019.

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:

	2014/2015	2013/2014
	T€	T€
Erlöse aus Mieten und Pachten	13.916	14.054
Erlöse aus Mietnebenkosten	2.352	2.465
Sonstige Umsatzerlöse	43	57
Miet- und Pächterlöse	16.311	16.576

Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind enthalten:

	2014/2015	2013/2014
	T€	T€
Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	343	604
Erträge aus Zuschreibungen auf Sachanlagen	18	165
Gewinne aus Anlageabgängen	7.987	14
Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen	403	194
Erträge aus Schadensersatzleistungen	0	171
Erträge aus Versicherungsansprüchen	122	96

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€ 2.218 (Vj. T€ 836).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der in der Veränderung der Pensionsrückstellung enthaltene Zinsanteil beträgt T€ 618 (Vj. T€ 803).

Außerordentliches Ergebnis

Aus geänderten Bewertungsvorschriften des BilMoG bei den Pensionsrückstellungen ergab sich durch die vollständige Zuführung des im Vorjahr verbliebenen Fehlbetrages ein außerordentlicher Aufwand in Höhe von T€ 2.103.

In den Vorjahren wurde jeweils nur die Mindestzuführung von T€ 191 nach Maßgabe des Art. 67 Abs. 2 EGHGB berücksichtigt.

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€ 180 (Vj. T€ 73) 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€ 1.486 (Vj. T€ 3.024), Zinsen wurden in Höhe von T€ 162 (Vj. T€ 450) bezahlt.

Die erstatteten Ertragsteuern lagen im Berichtsjahr bei T€ 67 (Vj. T€ 753), die erhaltenen Zinsen bei T€ 6 (Vj. T€ 26).

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 abstimmbaar.

Bei den nicht zahlungswirksamen Aufwendungen und Erträgen handelt es sich im Wesentlichen um Veränderungen der latenten Steuern.

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€ 504 (Vj. T€ 496).

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 Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 6.219 (Vj. T€ 5.233).

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:

	2014/2015
	T€
Abschlussprüfungshonorar	69
Steuerberatungshonorar	69
	<u>138</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, 7. Januar 2016

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 2014 bis 30. September 2015 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, 8. Januar 2016

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
Internet: www.dinkelacker-ag.de

DINKELACKER AG
KÖNIGSTRASSE 18 · 70173 STUTTGART