

DINKELACKER AG  
STUTTGART

GESCHÄFTSBERICHT 2022/23

## DINKELACKER-KONZERN

Kennzahlen in T€	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Umsatz	23.526	21.527	20.396	20.531
Anzahl Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt	11	11	11	11
Personalaufwand	2.267	2.161	2.030	2.114
Investitionen	2.346	3.585	3.556	2.773
Bilanzsumme	171.057	171.813	148.405	147.408
Abschreibungen	3.526	3.084	2.722	2.654
Konzerneigenkapital	80.862	79.435	79.401	79.439
Konzernjahresüberschuss	10.778	9.382	9.311	9.002
Jahresüberschuss Dinkelacker AG	11.170	9.542	9.219	9.306
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	13.303	12.728	11.024	9.892
Dividende je dividendenberechtigter Stückaktie	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00
Bonus je dividendenberechtigter Stückaktie	€ 12,00	€ 12,00	€ 12,00	€ 12,00

# INHALT

Kennzahlen .....	2
Organe .....	4
Bericht des Aufsichtsrats .....	6
Übersicht Dinkelacker-Konzern .....	8
Übersicht Immobilienbestand .....	9
Lagebericht und Konzernlagebericht .....	10
Bilanz der Dinkelacker AG .....	22
Gewinn- und Verlustrechnung der Dinkelacker AG .....	24
Anhang .....	25
Bestätigungsvermerk Jahresabschluss .....	31
Anlagespiegel .....	34
Konzernbilanz .....	36
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung .....	38
Kapitalflussrechnung Konzern .....	39
Konzern-Anlagespiegel .....	40
Konzern-Eigenkapitalspiegel .....	42
Konzernanhang .....	44
Bestätigungsvermerk Konzernabschluss .....	51

## AUFSICHTSRAT

**Dr. Hermann Brandstetter**, Pullach im Isartal  
(ab 4. August 2023)  
(Vorsitzender)  
Vorstandsvorsitzender der Sedlmayr Grund und Immobilien  
AG, München

---

**Dr. Jobst Kayser-Eichberg**, München (bis 2. Juli 2023)  
(Vorsitzender)  
ehem. geschäftsführender pers. haftender Gesellschafter der  
Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA, München  
bzw. der vormaligen Gabriel Sedlmayr Spaten-Franziskaner-  
Bräu KGaA

---

**Dr. Hans-Georg Kauffeld**, Stuttgart  
(stellvertretender Vorsitzender)  
Rechtsanwalt und Partner der HAVER & MAILÄNDER  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Stuttgart

---

**Stephanie Wohland**, Asperg \*)  
Kfm. Angestellte (Dinkelacker AG)

---

### Mitgliedschaften in Aufsichtsräten oder vergleichbaren Gremien:

Beiratsmitglied bei folgender Gesellschaft:

- Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH, München
- 

Vorsitzender des Aufsichtsrats bei folgenden Gesellschaften:

- Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden
- Löwenbräu AG, München

Ehrevorsitzender des Aufsichtsrats der

- Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München

Stiftungsrats- bzw. Beiratsmitglied

bei folgenden Gesellschaften:

- Schörghuber Stiftung & Co. Holding KG (stv. Vorsitzender),  
München
  - Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH, München
  - SPG & Co. Berlin Projektentwicklungsgesellschaft mbH,  
Berlin
- 

\*) Arbeitnehmervertreter

## VORSTAND

**Elias D'Angelo**, Diplom-Immobilienökonom,  
Heilbronn

---

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats  
der Wilhelmsbau AG, Stuttgart

---

**Alexander Adam**, Diplom-Kaufmann, München

---

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022/23

Während des Geschäftsjahres 2022/23 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 Aufsichtsratssitzungen stand der Aufsichtsratsvorsitzende regelmäßig in Kontakt mit dem Vorstand. Er 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.

In der Sitzung vom 17. November 2022 wurde über die Geschäftslage, das zu erwartende Jahresergebnis und über den Stand der Vermietungstätigkeit und geplante Modernisierungsmaßnahmen bzw. Investitionen und

Desinvestitionen berichtet. Der Vorstand berichtete zudem über den vollständigen Vollzug des am 31. Mai 2022 beurkundeten Share-Deals zum Erwerb der Gesellschaft, welche das Objekt Königstraße 30 in 70173 Stuttgart im Eigentum hält. Des Weiteren berichtete der Vorstand über die Veräußerung der Liegenschaft Cottastraße 5/7 in 70178 Stuttgart, deren Verkauf zuvor im schriftlichen Umlaufverfahren beschlossen wurde.

In der Sitzung des Aufsichtsrats vom 19. Januar 2023 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 4. April 2023 hatte die Wahl des Vorsitzenden und des stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats sowie einen Bericht des Vorstands über die Geschäftslage zum Gegenstand.

Im Rahmen der Sitzung vom 4. August 2023 wurde nach dem plötzlichen und äußerst bedauerlichen Tod des langjährigen Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Dr. jur. Jobst Kayser-Eichberg, ein neuer Aufsichtsratsvorsitzender gewählt. Der Aufsichtsrat wählte Herrn Dr. Hermann Brandstetter, der mit Beschluss des Amtsgerichts Stuttgart zum neuen Aufsichtsratsmitglied bestellt wurde, zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrats.

Im Anschluss wurden die Unternehmenspläne der Dinkelacker AG und der Tochtergesellschaften für 2023/24 eingehend diskutiert und gebilligt. Der Vorstand berichtete über die Vermietungssituation, den Stand der Modernisierungsmaßnahmen sowie über geplante Investitionen. Des Weiteren stellte der Vorstand die Vermietungssituation der Liegenschaft Königstraße 30/32 in 70173 Stuttgart dar und berichtete über die Untersuchungsergebnisse der externen Sachverständigen in Bezug auf die Gebäudesubstanz und -technik.

## Jahresabschluss und Konzernabschluss

Der Jahresabschluss der Dinkelacker AG und der Konzernabschluss zum 30. September 2023 sowie der für die Dinkelacker AG und den Konzern zusammengefasste Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2022/23 ist von dem durch die Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer, der

Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, 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, Prüfung der Angaben im Lagebericht, insbesondere prognostischer Angaben. Im Rahmen der Konzernprüfung wurden die Schwerpunkte bei der Prüfung des Konzernanhangs auf Vollständigkeit und Richtigkeit, Ermittlung der latenten Steuern sowie der Prüfung der Angaben im Konzernlagebericht, insbesondere prognostischer Angaben, gesetzt. Der Abschlussprüfer bestätigte, dass der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften entspricht, und ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft bzw. des Konzerns vermittelt, bzw. insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und des Konzerns sowie die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt.

Der Jahresabschluss der Dinkelacker AG und der Konzernabschluss zum 30. September 2023, 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 2023, 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.“

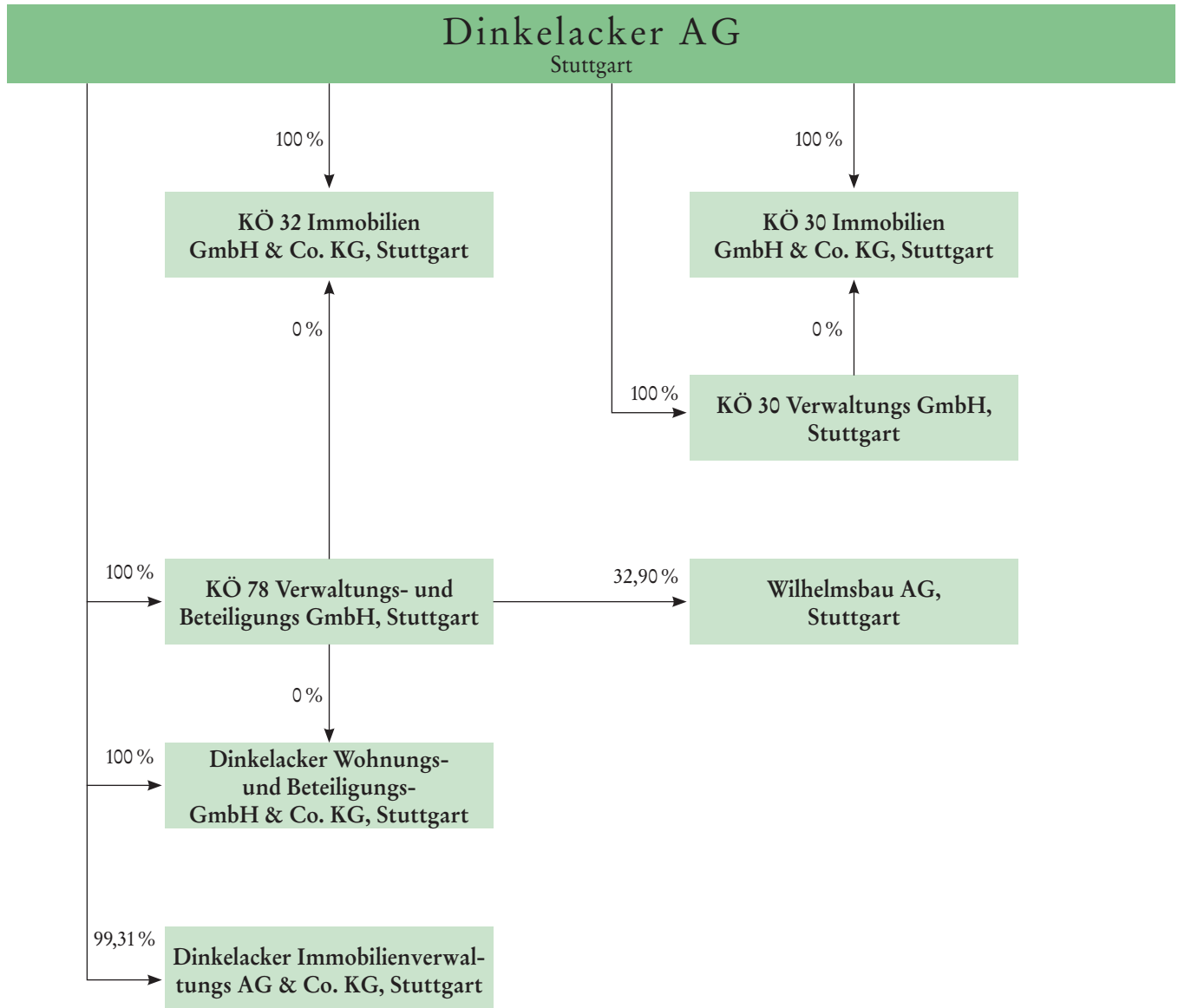
Der Aufsichtsrat erhebt nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung keine Einwendungen gegen die am Schluss des Abhängigkeitsberichts abgegebene und in den Lagebericht aufgenommene Erklärung des Vorstands.

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

Der Aufsichtsrat

Stuttgart, den 18. Januar 2024

Dr. Hermann Brandstetter  
Aufsichtsratsvorsitzender





## Immobilienbestand der Dinkelacker-Gruppe per 30. September 2023

Ort*)	Objekte Anzahl	Gebäude Anzahl	Grund- stücksfläche in m <sup>2</sup>	Nutz- fläche in m <sup>2</sup>	davon Büro-/ Laden- geschäft in m <sup>2</sup>	davon Gastronomie in m <sup>2</sup> (inkl. Nebenräume)	davon Wohnungen in m <sup>2</sup>	davon Sonst./ Lager in m <sup>2</sup>	Buchwert HGB in T€	Netto- mieten 2022/23 in T€
Stuttgart-Zentrum	22	22	11.317	37.849	23.407	4.282	9.674	486	62.392	10.545
Stuttgart-Ost	10	15	7.730	7.358	151	1.090	6.117		13.410	1.047
Stuttgart-Süd	22	32	27.214	26.115	4.805	1.059	19.988	263	43.780	3.818
Stuttgart-Nord	9	14	6.036	9.278	3.131		5.621	526	14.473	1.348
Stuttgart-West	10	16	7.523	13.880	1.734	886	10.609	651	18.342	2.211
Esslingen	1	1	1.301	1.462	374	788	290	10	1.510	182
Heilbronn	1	1	534	1.003			1.003		2.090	131
Pforzheim	2	2	1.717	2.914	610	150	2.154		2.762	273
sonstige Standorte	2	2	1.765	1.623	147	176	1.300		3.301	226
land- und forstwirt- schaftliche Grundstücke	1		9.000						2	1
<b>Summen</b>	<b>80</b>	<b>105</b>	<b>74.137</b>	<b>101.482</b>	<b>34.359</b>	<b>8.431</b>	<b>56.756</b>	<b>1.936</b>	<b>162.062</b>	<b>19.782</b>

\*)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

# ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT DER DINKELACKER AG UND DES KONZERNS 2022/23

## Struktur des Konzerns

Der Dinkelacker-Konzern bündelt unter seinem Dach die Gesellschaften Dinkelacker AG, Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, KÖ 30 Immobilien GmbH & Co. KG, KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG sowie die Beteiligung an der Wilhelmsbau AG. Der Konzern befasst sich mit der Verwaltung von eigenem Immobilienvermögen. Unsere Aufgabe ist es, dessen Wert durch eine nachhaltige Bewirtschaftung und Strukturierung des Bestandes weiterzuentwickeln und den Anteilseignern eine dauerhafte Steigerung des Unternehmenswertes zu sichern.

## Konzernstrategie und Geschäftstätigkeit

Auch im abgelaufenen Berichtszeitraum waren wir bestrebt, im Rahmen unserer aktiven Portfoliostrategie, die gegebenenfalls auch eine Absonderung von nicht mehr passenden Objekten umfasst, neben weiteren Ausbaumaßnahmen im Bestand, energetischen Modernisierungen und umfassenden Mietanpassungen auch den Zukauf von geeigneten Objekten vorsieht, erneut ein solides Wachstum zu erzielen.

Hierbei liegt unser Fokus nach wie vor auf dem Stadtgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart, wo wir trotz anhaltender herausfordernder weltwirtschaftlicher Rahmenbedingungen und Prognosen auch künftig mit ausreichend Nachfrage bei gewerblichen Flächen, insbesondere in zentralen Innenstadtlagen, rechnen. Im wohnungswirtschaftlichen Bereich profitieren wir weiterhin von einer starken Nachfrage bei einem zu geringem Angebot. Faktoren wie die starke Geldentwertung, restriktivere Kreditvergaben und die im vergangenen Jahr nochmals signifikant gestiegenen Finanzierungskosten bestimmen nach wie vor den Markt und machen es vielen Menschen nunmehr unmöglich, ein Eigenheim zu finanzieren, weshalb jene gezwungen sind, auf Mietwohnungen auszuweichen. Die Nachfrage am Stuttgarter Mietwohnungsmarkt, insbesondere nach kleineren Wohnungsgrößen, ist traditionell aufgrund der stetig steigenden Anzahl an Einpersonenhaushalten hoch, weshalb mit einem weiteren Anstieg des Wohnraumbedarfs zu rechnen ist. Hinzu kommt, dass die Schaffung von zusätzlichen Mietwohnungen sich seit Jahren deutlich unter dem Bedarf entwickelt. So steht der hohen Nachfrage ein immer knapper werdendes Angebot gegenüber, was sich insbesondere im unteren und mittleren

Preissegment bemerkbar macht. Durch den Zuzug zahlreicher Geflüchteter aus der Ukraine und anderen von Krisen beherrschten Staaten steht dieses Mietsegment noch mehr unter Druck. Derzeit sind nur bei sehr großen und damit teureren Wohnungen längere Vermarktungszeiten erkennbar, da bei Haushalten mit größerem Flächenbedarf nach wie vor Abwanderungstendenzen ins Umland zu beobachten sind. Deutlich spürbar ist zudem, dass sanierte Mietobjekte seit dem rasanten Anstieg der Energiekosten stark favorisiert werden, was sich wiederum in sehr kurzen Vermarktungszeiten widerspiegelt.

Leider konnten wir in den von uns bevorzugten Lagen der Stadt Stuttgart aufgrund des anhaltend knappen Angebots in Verbindung mit den vorherrschenden herausfordernden Finanzierungsbedingungen im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022/23 keine Zukäufe tätigen, sind jedoch weiterhin bestrebt, unseren Bestand im Rahmen einer aktiven und zukunftsorientierten Portfolioentwicklung weiter auszubauen, um somit das Konzernergebnis nachhaltig zu steigern. Arbeitsschwerpunkte waren daher erneut der graduelle Ausbau von Flächenreserven sowie die konsequente Verbesserung der Bestandsqualität durch passgenaue Investitionen. Ziel ist in diesem Kontext immer auch die Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie die Inanspruchnahme von Fördermitteln, um den jeweiligen Invest so nachhaltig und wirtschaftlich wie möglich zu gestalten.

Zusammen mit Preisanpassungen, die sich im Rahmen von Neuvermietungen ergeben und fortlaufenden Mietanpassungen auf Basis bestehender mietvertraglicher Vereinbarungen tragen diese Investitionen zur konsequenten Steigerung des Konzernergebnisses bzw. zum Ausgleich investitionsbedingter Schwankungen der Umsatzerlöse bei. Eine hohe fachliche Expertise, die im Unternehmen etablierten flachen Hierarchien in den einzelnen Fachbereichen, kurze Entscheidungswege und das enorme Engagement unserer Mitarbeiter sollen gleichermaßen zum Erfolg des Unternehmens beitragen.

Die Finanzierung der Investitionen in den Bestand sowie der laufenden Geschäftstätigkeit erfolgt grundsätzlich aus dem erwirtschafteten operativen Cashflow. Umfassendere Maßnahmen am Bestand sowie Zukäufe werden auch unter Verwendung von Fremdmitteln finanziert.

Unabhängig von konkret anstehenden Investitionsvorhaben pflegen wir enge und vertrauensvolle Kontakte zu namhaften Kreditinstituten, Finanzdienstleistern und Beratungsunterneh-

men. Auf diese Weise stellen wir sicher, im Bedarfsfall jederzeit Zugang zu unterschiedlichen Finanzierungsquellen zu haben.

## 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. Im IT-Bereich und bei SAP-Anwendungen werden wir von unserer Konzernmutter, der Sedlmayr Grund und Immobilien AG in München, unterstützt. Basis hierfür ist neben SAP eine einheitliche IT-Plattform zur Bündelung der digitalen Anwendungen. Weitere externe Dienstleister gibt es in den Bereichen Datenschutz und Versicherungsmanagement.

Basis für die Steuerung des Konzerns sind Kenngrößen, die über einen Planungsprozess auf Objektebene generiert werden. Diese werden zu einer Cashflow-Planung mit detaillierter Umsatz- und Kostenplanung zusammengefasst. Im Rahmen des regelmäßigen Controllings werden die Planzahlen der aktuellen Geschäftsentwicklung gegenübergestellt und Abweichungen analysiert.

In turnusmäßigen Sitzungen des Vorstands sowie in regelmäßig wiederkehrenden Teambesprechungen mit allen Fachabteilungen werden aktuelle Themen, der Geschäftsverlauf und die Ergebnisentwicklung behandelt und erörtert. Im Bedarfsfall werden geeignete Anpassungsmaßnahmen eingeleitet.

Darüber hinaus werden die für einen Immobilienkonzern relevanten Kennzahlen wie Leerstand, Fluktuation, Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung und deren Rentabilität, Verschuldungsgrad und Mietpreisentwicklung fortlaufend analysiert und bewertet. Die Ergebnisse werden, soweit dies möglich und sinnvoll ist, mit den Kennzahlen der Wettbewerber verglichen.

## Wirtschaftsbericht

### Gesamtwirtschaftliche Situation

Die globale wirtschaftliche Entwicklung zeigte sich im abgelaufenen Berichtszeitraum weiterhin verhalten. Die Auswir-

kungen des völkerrechtswidrigen russischen Angriffskriegs auf die Ukraine, eine Inflation, die nach wie vor über den Zielmarken der Zentralbanken liegt und die Ausläufer der im Mai 2023 von der Weltgesundheitsorganisation offiziell für beendet erklärten Covid-19-Pandemie, prägten im Berichtsjahr das Gesamtbild. Trotz dieser Vielzahl an Herausforderungen zeigten sich viele Volkswirtschaften überraschend widerstandsfähig. Obwohl die Arbeitslosigkeit in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften, also in Ländern, die laut Internationalem Währungsfonds (IWF) ein nominales Pro-Kopf-BIP von mehr als 20.000 USD aufweisen, in absehbarer Zeit leicht zunehmen dürfte, bleibt sie historisch gesehen auf einem niedrigen Niveau. Die Inflation ist zuletzt vor allem aufgrund gesunkener Rohstoffpreise merklich zurückgegangen, jedoch bleibt der zugrundeliegende Preisauftrieb größtenteils hoch. Erwartet wird, dass die Inflationsraten erst im Jahr 2025 nachhaltig in die Nähe ihrer Zielmarken zurückkehren werden.

Zwar hat die Weltwirtschaft im Verlauf des Jahres 2023 ein eher moderates Wachstum erlebt, jedoch ist die von vielen für die fortgeschrittenen Volkswirtschaften befürchtete Rezession aufgrund der stark restriktiven Geldpolitik der Zentralbanken ausgeblieben. Insbesondere in den Vereinigten Staaten zeigte sich die Konjunktur überraschend stabil. Im Gegensatz dazu blieb die wirtschaftliche Dynamik in China zuletzt hinter den Erwartungen zurück und wird aufgrund struktureller Probleme voraussichtlich vorerst auch verhalten bleiben. Als einen wesentlichen Grund für diese Entwicklung nennt der IWF die Krise im chinesischen Immobiliensektor, die auch für die Weltwirtschaft ein Risiko bedeute. Zum Ende des Jahres 2023 hat die europäische Wirtschaft spürbar an Dynamik verloren, weshalb die Europäische Kommission ihre Wachstumsvorhersage in ihrer Herbstprognose nach unten korrigieren musste. Unter den EU-Staaten leidet insbesondere Deutschland, das mit einem Bruttoinlandsprodukt (BIP) von - 0,3 % im Vergleich zum Vorjahr als einzige der großen Volkswirtschaften im Euroraum geschrumpft ist. Der einstige „Motor Europas“ ist durch seine historisch stark exportabhängige und energieintensive Industrie besonders von den massiven Energiepreiserhöhungen und der gesunkenen Nachfrage ausländischer Handelspartner betroffen. Hinzu kommen Faktoren wie die allgemeine inländische Konsumzurückhaltung aufgrund der gestiegenen Verbraucherpreise und die angespannte Lage auf dem Arbeitsmarkt, wo es Unternehmen angesichts des Fachkräftemangels zunehmend schwerer fällt, offene Stellen zu besetzen. Zudem ist zu erwarten, dass sich die Arbeitskräfte-

knappheit aufgrund des demographischen Wandels weiter verschärft.

Die zu Beginn des Berichtsjahres noch vorsichtig optimistischen Prognosen, konnten leider nicht erfüllt werden. Nachdem das BIP bereits im letzten Quartal des Jahres 2022 um 0,4 % im Vergleich zum Vorquartal sank und das darauffolgende 1. Quartal des Jahres 2023 mit einem Minus von 0,3 % schloss, rutschte Deutschland gleich zu Beginn des Jahres per Definition in eine Rezession. Die Energiekrise des Jahres 2022 und die erhöhte Inflation haben deutliche Spuren in der deutschen Wirtschaft hinterlassen. Zwar ist der stärker erwartete Rückgang der Wirtschaftsleistung bislang ausgeblieben, jedoch kehrte die Gesamtwirtschaft bisher nicht auf einen Wachstumspfad zurück und dürfte sich im Prognosehorizont zudem nur langsam erholen. Angesichts der global gedämpften Konjunktur und der geldpolitischen Straffung in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften sind vom Außenhandel und den Investitionen keine expansiven Impulse zu erwarten, die zu einer zügigen Erholung führen.

Auf dem Arbeitsmarkt macht sich die wirtschaftliche Schwächephase weiter bemerkbar und die Herbstbelegung 2023 fiel insgesamt schwächer aus als in den Vorjahren. Die Zahl der registrierten arbeitslosen Menschen lag im September 2023 bei 2.627.000 und liegt somit im Vergleich zum Vorjahresmonat um 0,3 % höher.

## Der Immobilienmarkt

Die gegenwärtige Lage auf dem deutschen Immobilienmarkt reflektiert die bereits beschriebene ernsthafte wirtschaftliche Situation der Bundesrepublik. Strukturelle Herausforderungen wie Bürokratie, demographischer Wandel, Energiepreise und Infrastrukturmängel haben die gesamtwirtschaftliche Entwicklung beeinträchtigt und haben sich negativ auf den Immobilienmarkt ausgewirkt.

Die niedrigen Zinsen, die den Immobilienmarkt bis Anfang 2022 unterstützten, wurden durch erhebliche Leitzinserhöhungen zunehmend zur Belastung. Dies führte nicht nur zu einer Veränderung im Anlagespektrum der Investoren, sondern auch zu einer Herausforderung für den Immobilienmarkt. Der E-Commerce und das vermehrte Arbeiten im Homeoffice beeinflussten zusätzlich die Immobiliennachfrage. Gleichzeitig steht der Gebäudebereich, welcher für rund 30 % der CO<sub>2</sub>-

Emissionen verantwortlich ist, vor der Herausforderung, erhebliche Mittel in die Immobiliensanierung zu investieren. Dies führte zu sinkenden Bewertungen und fallenden Kursen von Immobilienaktien, Insolvenzen von Projektentwicklern und gestoppten Neubauprojekten.

Die Entwicklungen auf dem gesamtdeutschen Immobilienmarkt zeigten, dass die Spitzenmieten am Büroimmobilienmarkt im ersten Halbjahr 2023 trotz steigender Leerstände mit einer fast zweistelligen Wachstumsrate zulegten. Dies resultiert aus einem hohen Bedarf an modernen Büroflächen, die jedoch nur knapp verfügbar sind. Im Einzelhandelsmarkt stoppte der Mietrückgang im ersten Halbjahr 2023, und die Nachfrage nach Citylagen verbesserte sich trotz sichtbarer Leerstände durch Filialschließungen. Auf dem Wohnungsmarkt beschleunigte sich der Mietanstieg erheblich aufgrund des hohen Wohnbedarfs und des begrenzten Angebots.

Der Investmentmarkt in seiner Gesamtheit betrachtet hat sich grundlegend gewandelt und ist derzeit von der gestiegenen Attraktivität von alternativen Kapitalmarktanlagen geprägt, wohingegen die Risiken bei Immobilieninvestments zugenommen haben. Hinzu kommt der Umstand, dass Käufer und Verkäufer aufgrund noch divergenter Kaufpreisvorstellungen oft nicht zusammenfinden. Beim Blick auf die einzelnen Assetklassen zeigt sich die massive Verschiebung bei den Investitionspräferenzen der Investoren. An der Spitze steht das Segment Wohnen mit 6,6 Milliarden Euro beziehungsweise 29 Prozent. Dahinter platzieren sich Logistik mit 21 Prozent und der Einzelhandel mit 20 Prozent. Nirgendwo sonst manifestiert sich die Krise so deutlich wie auf dem Büroimmobilienmarkt. Nur noch 18 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens, also rund 4,1 Milliarden Euro, entfallen auf diese Nutzungsart. Im Vorjahreszeitraum lag der Anteil noch bei 37 Prozent. Neben den wirtschaftlichen Auswirkungen, die sich in einem Rückgang der Vermietungszahlen widerspiegeln, sind grundlegende strukturelle Veränderungen hinsichtlich der Bedeutung von Büroflächen in einer sich wandelnden Arbeitswelt ein zentrales Thema. Dabei spielen Herausforderungen im Bereich Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und die Anpassung an regulatorische Vorgaben eine bedeutende Rolle in den Diskussionen. Viele Unternehmen haben noch keine klare Strategie entwickelt, um ihre Mitarbeiter wieder vermehrt in die Büros zu bringen und überlegen noch, welche Funktion diese Räumlichkeiten künftig in ihren Arbeitskonzepten einnehmen sollen. Ein genauerer Blick auf die Statistik im Berichtszeitraum zeigt, dass von Januar 2023 bis

Ende September 2023 gerade einmal rund 23 Mrd. Euro in den sogenannten BIG-7-Standorten (Berlin, München, Hamburg, Frankfurt am Main, Stuttgart, Köln und Düsseldorf) umgesetzt wurden, was einem Minus von 56 Prozent im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Das von führenden Research-Instituten bis Ende des Jahres 2023 erwartete Transaktionsvolumen liegt bei 30 bis 35 Mrd. Euro.

Im ersten Halbjahr 2023 prägten steigende Mieten und sinkende Kaufpreise den Wohnungsmarkt. Die Mietpreisdynamik hat im 1. Halbjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr spürbar zugenommen. Diese Entwicklung ist vor allem in den kräftig gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten begründet, welche Projektentwickler und Wohnungsgesellschaften zur Einstellung vieler Bauvorhaben gezwungen haben, was unter anderem am Rückgang der Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2023 zu erkennen ist. Die daraus resultierende sukzessive Verknappung auf der Angebotsseite wird durch die hohe Zuwanderung und dem damit verbundenen Bevölkerungswachstum noch verschärft und befeuert somit die ohnehin bereits stark angespannte Situation auf dem Mietwohnungsmarkt. So haben sich die durchschnittlichen Angebotsmieten gegenüber dem Vorjahreszeitraum in den Big-8-Städten (Big-7 inkl. Leipzig) um 6,7 % verteuert. Im ersten Halbjahr 2022 lag der Anstieg noch bei rund 3,7 %. Erneut stach Berlin hervor, wo sich die Angebotsmieten im Jahresvergleich um 16,7 % verteuert haben. Auch Leipzig verzeichnete einen Anstieg um 11,1 % im Vergleich zum Vorjahr. Die Mietpreisanpassungen in den übrigen Metropolen fielen hingegen deutlich moderater aus. In Stuttgart hat sich die Medianmiete im Vorjahresvergleich gar um 1,3 % verringert. Im Gegensatz dazu waren auf dem Markt für Eigentumswohnungen, mit einem deutlichen Rückgang von durchschnittlich 7 %, gegenläufige Entwicklungen zu beobachten. Erwähnenswert ist zudem, dass auf dem Markt eine zunehmend selektive Preiskorrektur zu sehen ist. So erfuhren Wohnungen, die eine eher schlechte Energieeffizienz aufweisen, höhere Preisabschläge, als Wohnungen, die eine besonders positive Energiebilanz aufweisen. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichneten München (-10,9 %), Stuttgart (-10,7%) und Düsseldorf (-9,7 %) unter den Big 8-Städten die stärksten Preisrückgänge im Bestand. Lediglich Berlin weist ein leichtes Plus von 0,5 % auf. Im Vergleich hierzu stiegen die Angebotspreise im Neubausegment um durchschnittlich 3,1 %.

Die anhaltende konjunkturelle Schwächephase hat sich auch auf die Büovermietungsmärkte in Deutschland niedergeschlagen.

Trotz positiver Nachholeffekte aus der Corona-Zeit und eines robusten Arbeitsmarktes, insbesondere im Dienstleistungssektor, ist die Nachfrage spürbar zurückgegangen. Der Flächenumsatz in den ersten drei Quartalen des Jahres 2023 in den Big-7 betrug 1,8 Mio. Quadratmeter, was im Vergleich zum Vorjahreszeitraum einem Rückgang um 36 % entspricht. Die Marktdiversifizierung unter dem Druck wirtschaftlicher Herausforderungen führt zu drei klar unterscheidbaren Marktsegmenten: den umkämpften Toplagen, den peripherer gelegenen B-Standorten mit wachsendem Leerstand und dem dazwischen liegenden Segment für zeitgemäße, nachhaltige Büros mit guter Anbindung, aber ohne Spitzenmieten.

Viele Unternehmen richten sich auf eine von wirtschaftlichen Unsicherheiten geprägte Phase ein, in welcher sich die strategische Ausrichtung verstärkt auf geschäftsbestimmende Indikatoren konzentriert. Die Themen Digitalisierung, ESG-Konformität, kostensenkende und umsatz erhöhende Maßnahmen sowie das Werben um Talente stehen hierbei im Fokus. Die Diskussion über die Rückkehr aus dem Homeoffice in die Büros setzt sich fort, wobei international agierende Unternehmen verstärkt auf eine verbindliche Rückkehr pochen. In Deutschland zeigt sich eine „Return-to-Office-Rate“ von 79 % in den „BIG-7“ gegenüber der Zeit vor der Corona-Pandemie. Das 3:2-Modell mit drei Tagen Anwesenheit im Büro und zwei Tagen Arbeit von zu Hause hat sich hierbei in der Regel etabliert. Die genannten strukturellen Veränderungen im Markt manifestieren sich durch einen Qualitätsfokus der Unternehmen im Hinblick auf die Gebäudeausstattung bei gleichzeitig kleinflächigeren Neuanmietungen. Die Spitzenmieten stiegen trotz schwacher Nachfrage und höherer Leerstände weiter an, während ältere und unsanierte Flächen zunehmend unter Druck geraten. Die Spanne liegt hier zwischen 32,50 €/m<sup>2</sup> in Köln und 49,00 €/m<sup>2</sup> in München. Das Umsatzergebnis der einzelnen Teilmärkte ist geprägt von Heterogenität, wobei einige Städte im dritten Quartal 2023 das niedrigste Quartalsergebnis des Jahres 2023 verzeichneten, während andere die umsatzstärksten Monate verbuchen konnten. Die Unsicherheit über den Fortgang der Konjunktur führt zu einer vorsichtigen Haltung der Unternehmen. Der Anstieg der Leerstände ist ein sichtbares Zeichen für einen sich abschwächenden und ausdifferenzierenden Markt. Gefragt sind vor allem zentral gelegene und sehr gut ausgestattete Mietflächen in nachhaltigen Gebäuden, die sich gut für eine hybride Arbeitswelt eignen, jedoch kaum verfügbar sind. Daher legen die Spitzenmieten – anders als in der Vergangenheit – trotz steigender Leerstände zu. Mitte 2023 kletterte die durchschnitt-



liche Spitzenmiete auf 39,20 €/m<sup>2</sup>. Bis zum Jahresende werden die Durchschnittsmieten voraussichtlich um 7,3 % im Gesamtjahresvergleich steigen.

Die Herausforderungen für den Einzelhandel haben auch im Berichtszeitraum nicht abgenommen. Nach zwei Jahren kräftezehrender Pandemie bremst die hohe Inflation die Erholung. Selbst die widerstandsfähige Nahversorgung leidet unter der reduzierten Kaufkraft der Privathaushalte. Bereinigt um die Inflation war der Gesamtumsatz im Einzelhandel im ersten Halbjahr 2023 fünf Prozent niedriger als im gleichen Zeitraum des Vorjahres, wobei die Sparten Lebensmittel und Versandhandel noch stärkere Verluste verzeichneten. Im Gegensatz dazu verzeichnete der Modehandel nach einer langen Durststrecke ein beachtliches reales Wachstum von über 7 Prozent, wenn auch von einem vergleichsweise niedrigen Ausgangsniveau aus. Besonders lukrativ zeigt sich das Luxussegment. Neben der schwachen Umsatzentwicklung kommen weitere Belastungsfaktoren wie gestiegene Kosten durch Indexmieten, hohe Energiepreise und steigende Löhne hinzu. Insolvenzen im Handel und Filialschließungen halten daher weiterhin an. Der Mangel an Fachpersonal ist, wie in den meisten anderen Branchen, ebenfalls spürbar. Zudem fehlen Ressourcen für zukunftsweisende Investitionen, insbesondere im Bereich Digitalisierung. Eine positive Entwicklung ist, dass die Einkaufsstrassen wieder stärker frequentiert sind, der Städtetourismus sich erholt und die Einwohnerzahlen stetig steigen. Die hohen Lohnabschlüsse der jüngsten Vergangenheit wirken sich ebenfalls positiv auf die Kaufkraft aus. Insgesamt bleibt die Nachfrage nach innerstädtischen Handelsflächen hoch, obwohl der Gesamtbedarf abnimmt. Mit einem Flächenumsatz von 440.000 m<sup>2</sup> in deutschen Innenstadtlagen hat der bundesweite Einzelhandelsmarkt bereits nach den ersten drei Quartalen das Gesamtergebnis aus dem Vorjahr überschritten (Q1-4 2022: rund 390.000 m<sup>2</sup>). Der Vermietungsumsatz lag mit einem leichten Minus von 2 % fast auf Vorjahresniveau. Dies lag vor allem an den an großvolumigen Anmietungen von Flächen in einer Größenordnung von 2.000 Quadratmetern und mehr. Im Durchschnitt der Top-Standorte betrug die Spitzenmiete im Einzelhandel Mitte 2023 254 €/m<sup>2</sup> und ist damit gegenüber dem Höchstwert Mitte 2017 um 15 Prozent gesunken.

Der **Stuttgarter Immobilienmarkt** ist ähnlich wie der gesamtdeutsche Markt von einem starken Rückgang der Kaufpreise bei gleichzeitig moderaten Mietpreiszuwächsen geprägt. Die Region Stuttgart ist nach wie vor einer der bedeutendsten

Wirtschaftsstandorte Europas und ist für seine Wirtschaftskraft, seine technologische Spitzenstellung und seine hohe Lebensqualität bekannt. Neben ihrer Rolle als führender Hochtechnologiestandort verfügt die Region zudem über eine erstklassige Forschungsinfrastruktur. Trotz der wirtschaftlichen Bedeutung des Standortes verzeichnete der Stuttgarter Investmentmarkt zum Ende des 3. Quartals 2023 lediglich ein Transaktionsvolumen von 561 Mio. Euro, womit das Vorjahresergebnis um 48 Prozent unterschritten wurde. Im Vergleich mit den übrigen A-Städten liegt Stuttgart beim investierten Volumen somit zwar auf dem vorletzten Platz, verzeichnete jedoch im Vergleich zu den Vorjahren die geringsten prozentualen Einbußen. Bei der Umsatzverteilung entfällt der mit 52 % größte Anteil auf die Assetklasse Büro, was in erster Linie auf die mit Abstand größte registrierte Transaktion, der Calwer Passage, zurückzuführen ist. Mit einem Umsatzvolumen von 163 Mio. Euro, was einem Anteil von 29 % am Gesamtvolumen entspricht, folgen Logistikobjekte. Die Verteilung des Umsatzes auf die einzelnen Objektarten wird mit großem Abstand von Büroobjekten (anteilig rund 52 %) angeführt. Auf dem zweiten Rang folgen Logistikobjekte, die 29 % beitragen. Mit insgesamt gut 163 Mio. € kommt die Assetklasse im langjährigen Vergleich (94 Mio. €) sogar auf einen deutlich überdurchschnittlichen Wert. Größter registrierter Deal der Objektart ist der Erwerb des Bauknecht Business Parks durch Quantum für einen Spezialfond. Während Handelsimmobilien mit gut 10 % zu Buche schlagen, entfallen auf den Hospitality-Bereich bislang lediglich 6 %.

Die große Dichte an bedeutenden Unternehmen aus der Maschinen-, Automobil-, Elektronik- und Informationstechnologiebranche, welche sehr gute Arbeitsmarktbedingungen bietet, in Verbindung mit der hohen Lebensqualität und einem reichhaltigen Angebot an Kultur- und Bildungseinrichtungen, sorgen auf dem Stuttgarter Wohnimmobilienmarkt für eine ungebrochen starke Nachfrage. Insbesondere der massive Rückgang der erteilten Baugenehmigungen im Jahr 2022 auf nur noch 900 (Vorjahr 1.835) sowie die stark gestiegenen Baukosten führten dazu, dass der Wohnungsbau ins Stocken geriet und befeuerten diese Entwicklung weiter.

In den ersten sechs Monaten dieses Jahres war auf dem Mietwohnungsmarkt in Stuttgart eine weitgehend einheitliche Entwicklung zu erkennen. Allgemein ließ sich ein leichter Aufwärtstrend bei den Mietpreisen feststellen. Eine Ausnahme bildete jedoch die Medianmiete, die im Gegensatz zur Durch-

schnittsmiete keine besonders hoch- oder niedrigpreisigen Vermietungen miteinbezieht. Im Vergleich zum Vorjahr sank jene um 1,3 Prozent und unterscheidet Stuttgart damit von den übrigen, da sie die einzige Stadt ist, die einen solchen Rückgang verzeichnete. Die Spitzenmiete ist hingegen im Vorjahresvergleich um 1,6 Prozent gestiegen und beträgt nun 22,20 €/m<sup>2</sup>/Monat. Mit einem Zuwachs von 0,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr konnten auch im Neubausegment höhere Mietpreise erzielt werden.

Auf dem Immobilienmarkt für den Kauf von Eigentumswohnungen zeigte sich im ersten Halbjahr 2023 eine entgegengesetzte Entwicklung im Vergleich zur Mietpreisentwicklung. Der Mediankaufpreis ist in diesem Zeitraum im Vergleich zum Vorjahr um 10,7 % gesunken, was neben München, wo ein Abschlag von 10,9 % zu verzeichnen war, den stärksten Rückgang darstellt. Das bedeutet, dass der aktuelle Mediankaufpreis nun bei 4.940 €/m<sup>2</sup> liegt. Auch bei den Spitzenkaufpreisen ist ein deutlicher Rückgang von -9,8 % zu verzeichnen gewesen. Vor einem Jahr lag der Spitzenkaufpreis knapp unter 8.000 €/m<sup>2</sup>, während er aktuell bei rund 7.160 €/m<sup>2</sup> liegt. Eine Ausnahme bildet das Neubausegment, wo sich die Kaufpreise in der ersten Jahreshälfte um 6,3 % im Vergleich zum Vorjahr verteuert haben.

Der Stuttgarter Büovermietungsmarkt zeigt sich spürbar geschwächt. Mit einem Büroflächenumsatz von lediglich 107.000 m<sup>2</sup> in den ersten drei Quartalen des Jahres 2023 verzeichnete Stuttgart in diesem Segment einen Rückgang um 57 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Auch der Blick auf den Zehnjahresschnitt fiel mit einem Minus von 44 % deutlich negativ aus. Gründe für den starken Rückgang sind insbesondere das Ausbleiben von Großanmietungen ab 10.000 m<sup>2</sup> und ein deutlicher Rückgang im Flächensegment 2.500 m<sup>2</sup> bis 10.000 m<sup>2</sup>. Am aktivsten zeigten sich Unternehmen aus den Sparten unternehmensbezogene Dienstleistungen, öffentliche Verwaltung und Verlagswesen. Nennenswerte Anmietungen wurden durch den Deutschen Apotheker Verlag mit 7.000 m<sup>2</sup> in S-Feuerbach, die Exyte GmbH mit 5.700 m<sup>2</sup> in Bad Cannstatt und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben mit 5.600 m<sup>2</sup> in Leinfelden-Echterdingen getätigt. Weiterhin am stärksten nachgefragt werden gut ausgestattete Mietflächen in emissionsarmen Gebäuden in City-Lagen. Die gegenwärtige Spitzenmiete liegt nach einem Anstieg um 2,00 €/m<sup>2</sup> im 2. Quartal 2023 bei 35,00 €/m<sup>2</sup>/Monat. Der Leerstand beträgt zum Stichtag 30.9.2023 3,8 %, was im Vergleich zum Vorjahreszeitraum einem Rückgang um 0,1 % entspricht.

Trotz der anhaltenden Belastungen für den Einzelhandel durch Online-Handel, zunehmende Konsumzurückhaltung und mancherorts sinkende Attraktivität des Umfelds durch Leerstände hat sich die getrübe Stimmung am Stuttgarter Einzelhandelsmarkt im 1. Halbjahr 2023 wieder leicht aufgehellt. Zusammen mit den Großräumen München und Rhein/Main gehört die Region Stuttgart mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von 22,9 Milliarden Euro erneut zu den Standorten mit der höchsten Kaufkraft Deutschlands.

Der Vermietungsumsatz betrug zum Ende des 1. Halbjahres 9.500 m<sup>2</sup> und lag damit 116 % über dem Wert des Vorjahres. Neben den Metropolen München, Leipzig und Nürnberg konnte auch Stuttgart seine Spitzenmiete auf einem konstanten Niveau halten. Diese liegt im Vergleich zum Vorjahreszeitraum unverändert bei 250 €/m<sup>2</sup>.

### Die Immobiliensituation im Dinkelacker-Konzern

Erneut war das abgelaufene Geschäftsjahr in erheblichem Umfang durch Investitionen in unseren Bestand geprägt. Hierunter fielen die Fortführung bereits begonnener energetischer Sanierungen, Modernisierungsmaßnahmen und Ausbauten im Bestand. Des Weiteren konnte der bereits im vorherigen Geschäftsbericht erwähnte Verkauf der unter Denkmalschutz stehenden Liegenschaft Cottastraße 5/7 in Stuttgart vollzogen werden.

Im Berichtsjahr 2022/23 wurde eine über zwei Jahrzehnte hinweg von der Stuttgarter Zeitung genutzte Büroeinheit in unserer unter Denkmalschutz stehenden Liegenschaft Innere Brücke 2 in Esslingen vollumfänglich saniert. In Begleitung der Denkmalschutzbehörde wurden hierbei unter mühsamer und aufwändiger Kleinarbeit historisch wertvolle Echtholzparkettböden freigelegt. Die betreffende Einheit ist seit dem 16. Januar 2023 an den Landesbetrieb Vermögen und Bau des Landes Baden-Württemberg vermietet und wird von Mitarbeitern des Landesamtes für Denkmalpflege als Büro sowie als Archiv für historische Funde genutzt.

Bei unserem Modellprojekt in Sachen energetischer Sanierung in der Ludwigsburger Straße 125 in S-Zuffenhausen haben wir die bisher verbaute Ölzentralheizung durch eine Gas Hybridheizung ersetzt. Die beiden Wärmepumpen mit einer Leistung von jeweils 22 kW, die hier zum Einsatz kommen sollen und zum

Großteil mit Strom aus der noch zu montierenden Photovoltaikanlage gespeist werden, konnten bislang leider noch nicht geliefert werden. Wir rechnen damit, dass wir das Projekt im Frühjahr/Sommer 2024 abschließen können.

In der von der Stadt Stuttgart geförderten Wohnanlage Trautackerstraße 1, 3, 5 in S-Möhringen haben wir die gut 30 Jahre alte Gaszentralheizung ebenfalls durch eine zeitgemäße und effiziente Gashybridheizung ersetzt. Auch hier konnten wir die beiden eingeplanten Wärmepumpen aufgrund von Lieferengpässen bislang noch nicht in das bestehende Heizsystem integrieren, gehen jedoch davon aus, dass wir das Projekt in der 1. Jahreshälfte 2024 abschließen können.

Im Objekt Schottstraße 38-40, welches in Halbhöhenlage der Stadt Stuttgart gelegen ist, wurden die bisher verbauten Elektro-einzelöfen durch eine Gaszentralheizung ersetzt. In diesem Zuge wurde auch die Warmwasserversorgung zentralisiert und erneuert sowie einige mit der Sanierung einhergehende Brandschutzauflagen im Treppenhaus erfüllt. Zudem wurde das bisher ungenutzte Dachgeschoss zu einer hochwertig ausgestatteten Wohnung ausgebaut.

Weitere nennenswerte Investitionen waren die Glaserkersanierung eines Bürogebäudes in der Friedrich-List-Straße 42 in Leinfelden-Echterdingen, vereinzelte umfangreiche Wohnungssanierungen sowie die baurechtliche Prüfung von möglichen Aufstockungen und Ausbauten im Bestand.

Bei der Wilhelmsbau AG lag der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2022 bei rd. T€ 1.469 (Vj. T€ 1.414) und damit um rd. 3,9 % über dem Vorjahreswert. Die Veränderung war auf leicht gestiegene Mieterlöse sowie auf einen Rückgang der Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen. 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€ 511 in Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände sowie T€ 3.819 in Finanzanlagen bedingt durch eine Kapitalerhöhung investiert. Im Konzern beliefen sich die Investitionen in das Sachanlagevermö-

gen auf T€ 2.347, durch den Verkauf von Sachanlagevermögen realisierten sich Buchwertabgänge in Höhe von T€ 713.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen betragen bei der Dinkelacker AG im Berichtsjahr T€ 496. Im Konzern belaufen sich die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen auf T€ 3.526.

Die Neuinvestitionen wurden durch kurzfristige Bankdarlehen und aus laufenden operativen Zahlungsmittelzuflüssen finanziert. Der Finanzmittelbestand belief sich im Konzern am Bilanzstichtag auf T€ 1.349 (Vj. T€ 485).

Die Kreditverbindlichkeiten im Konzern betragen Ende September 2023 insgesamt T€ 64.089 (Vj. T€ 66.653). Sie bestehen einerseits aus einem Festzinsdarlehen über T€ 6.488 und der Inanspruchnahme von T€ 33.500 aus einer Kreditlinie von insgesamt T€ 41.500 zu variablen Konditionen. Diese sind unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesen. Des Weiteren sind Hypothekendarlehen über T€ 24.007 sowie sonstige Darlehen in Höhe von T€ 94 unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Weitere Investitionen können aufgrund hoher stiller Reserven im Immobilienportfolio als Festzinsdarlehen finanziert werden oder bei Bedarf auch unter Inanspruchnahme einer zusätzlichen Kreditlinie getätigt werden.

### Vermögens- und Ertragslage

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

Der Anteil der immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen an der Bilanzsumme ist nahezu unverändert und liegt bei 15,3 %. Die ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen betragen T€ 85.128 (Vj. T€ 81.309) und betreffen im Wesentlichen die Beteiligung an der Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG (T€ 56.444), an der Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG (T€ 7.378), an der KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG (T€ 1.435) sowie an der KÖ 30 Immobilien GmbH & Co. KG (T€ 19.668 (Vj. T€ 15.850)). Der Anteil des bilanziellen Eigenkapitals an



der Bilanzsumme ist gegenüber dem vorangegangenen Geschäftsjahr auf 55,0 % (Vj. 53,5 %) angestiegen.

Die Umsatzerlöse der Dinkelacker AG sind im Wesentlichen aufgrund von Mietanpassungen von T€ 4.798 im Vorjahr auf T€ 4.971 angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 40 auf T€ 761 zurückgegangen. Darin enthalten sind im Wesentlichen Erträge aus der Weiterberechnung von Personalkosten in Höhe von T€ 295 (Vj. T€ 255), Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 279 (Vj. T€ 378), Erträge aus ausgebuchten Forderungen in Höhe von T€ 47 (Vj. T€ 23) sowie Erträge aus Versicherungsansprüchen in Höhe von T€ 24 (Vj. T€ 76).

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 113 auf T€ 1.186. Die Erhöhung ergab sich vorwiegend aus einem Anstieg der darin enthaltenen Instandhaltungsaufwendungen.

Der Personalaufwand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 105 auf T€ 2.267 und resultiert aus einem Anstieg bei der Zuführung zu den Pensionsrückstellungen.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind aufgrund von Zugängen bei Sachanlagen gegenüber dem Vorjahr um T€ 25 auf T€ 496 angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in der Dinkelacker AG verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 25 auf T€ 553. Der Vorjahreswert war durch Grundbucheintragungen im Zusammenhang mit dem Erwerb des Objektes Königstraße 30 belastet.

Die Erträge aus Beteiligungen in Höhe von T€ 12.885 erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 2.386. Sie betreffen die Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG (T€ 5.226), die KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH (T€ 390), die KÖ 30 Immobilien GmbH & Co. KG (T€ 573), die KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG (T€ 1.198) und die Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG (T€ 5.498).

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen beliefen sich auf T€ 1.370 (Vj. T€ 429), darin enthalten waren Zinsanteile aus

Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 155 (Vj. T€ 138). Der Anstieg war zum einen auf die erstmalig ganzjährig enthaltene Finanzierung des Erwerbs der Liegenschaft Königstraße 30 sowie auf das stark gestiegene Zinsniveau in der Eurozone zurückzuführen.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beliefen sich in der AG auf T€ 1.898 (Vj. T€ 1.903). Hierin sind latente Steuer aufwendungen in Höhe von T€ 188 (Vj. latenter Steuerertrag T€ 129) enthalten.

Für die Dinkelacker AG ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 11.170 (Vj. T€ 9.542). Unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages aus dem Vorjahr in Höhe von T€ 409 und einer Einstellung von T€ 1.450 in andere Gewinnrücklagen beläuft sich der Bilanzgewinn auf T€ 10.129.

Der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands sieht die Ausschüttung einer Dividende von € 20,00 je dividendenberechtigter Stückaktie zuzüglich eines Bonus von € 12,00 je dividendenberechtigter Stückaktie vor. Ausschüttung und Bonus ergeben zusammen wie im Vorjahr € 32,00 pro dividendenberechtigter Stückaktie.

Im Konzern war die Vermögenslage ebenfalls durch die Vermietungstätigkeit bestimmt. Sondereffekte ergaben sich auch hier aus dem Verkauf einer Immobilie, aus der Auflösung von Rückstellungen für Pensionen sowie aus den Aufwendungen für Altersversorgung.

Der Anteil der immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen an der Bilanzsumme blieb mit 96,6 % gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Der Anteil des bilanziellen Eigenkapitals an der Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen und beträgt nun 47,3 % (Vj. 46,2 %).

Die Anteile an assoziierten Unternehmen betreffen die Wilhelmsbau AG mit T€ 2.196 (Vj. T€ 2.107).

Die Umsatzerlöse im Konzern sind im Berichtsjahr deutlich auf T€ 23.526 (Vj. T€ 21.527) angestiegen. Der Anstieg ergab sich zum einen aus den im Vorjahr nur unterjährig enthaltenen Erlösen aus der Liegenschaft Königstraße 30 sowie aus regelmäßigen Anpassungen der Wohnungs- und Gewerbemietverträge bei Mieterwechseln und im Rahmen von vertraglich vereinbarten Preisanpassungsklauseln. Von den Umsatzerlösen entfallen rd.

55,2 % auf gewerblich vermietete Objekte und 44,8 % auf den wohnwirtschaftlich genutzten Teil des Portfolios.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.317 auf T€ 2.074 angestiegen. Darin enthalten sind im Wesentlichen Buchgewinne aus dem Verkauf einer Immobilie in Höhe von T€ 1.440 (Vj. T€ 0), Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 279 (Vj. T€ 378), Erträge aus Versicherungsansprüchen in Höhe von T€ 94 (Vj. T€ 143), Erträge aus ausgebuchten Forderungen in Höhe von T€ 90 (Vj. T€ 95) sowie Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von T€ 23 (Vj. T€ 48).

Zu den Veränderungen beim Personalaufwand wird auf die Ausführungen zum Jahresabschluss bei der AG verwiesen.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind aufgrund von Zugängen bei Sachanlagen sowie der erstmalig ganzjährig enthaltenen Abschreibung eines Geschäfts- oder Firmenwertes gegenüber dem Vorjahr um T€ 442 auf T€ 3.526 angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gingen im Konzern gegenüber dem Vorjahr um T€ 66 auf T€ 619 zurück. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf Kosten mit der im Vorjahr erfolgten Eintragung von Grundschulden im Zusammenhang mit dem Erwerb des Objektes Königstraße 30 zurückzuführen.

Die Erträge aus assoziierten Unternehmen betreffen die Wilhelmsbau AG und beliefen sich auf T€ 483 (Vj. T€ 465).

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge im Konzern sind mit T€ 3 gegenüber dem Vorjahr unverändert. Die Zinsaufwendungen stiegen auf T€ 1.800 (Vj. T€ 780) deutlich an. Während sich die Zinsaufwendungen aus dem Zinsanteil der Pensionsrückstellungen moderat auf T€ 155 (Vj. T€ 138) erhöhten, stiegen die Zinsen aus Darlehensverbindlichkeiten auf T€ 1.637 (Vj. T€ 642) deutlich an. Zu den Veränderungen wird auf die Ausführungen zum Jahresabschluss bei der AG verwiesen. Der Ertragsteueraufwand im Konzern ist um T€ 246 auf T€ 1.585 zurückgegangen. Neben einem leichten Rückgang des steuerpflichtigen Ergebnisses wirkten sich Steuererträge aus früheren Jahren in Höhe von T€ 170 (Vj. Aufwand T€ 30) sowie gegenläufig die Reduzierung latenter Steuererträge in Höhe von T€ 167 (Vj. T€ 200) auf den Ertragsteueraufwand aus.

Nach Abzug der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von T€ 1.585 (Vj. T€ 1.831) und der sonstigen Steuern von T€ 1 (Vj. T€ 7) ergibt sich ein Konzernjahresüberschuss in Höhe von T€ 10.778 (Vj. T€ 9.382).

## Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Entwicklung und der Verlauf des Berichtsjahres 2022/23 waren trotz der genannten konjunkturellen Herausforderungen, der für uns nachteiligen Zinspolitik und anderer für die Immobilienbranche belastender Faktoren in Anbetracht des erreichten sehr guten Ergebnisses mehr als zufriedenstellend. Bei den gewerblichen Flächen konnten wir kurz nach Beendigung des Geschäftsjahres auch die über lange Zeit leerstehende Bürofläche in einem rein gewerblich genutzten Objekt in der Hirschstraße vermieten. Seit dem 1. Juli 2023 stehen zwei Büroflächen, die bislang von einem Mieter genutzt wurden, im Objekt Königstraße 30 leer. Aufgrund unserer Überlegungen hinsichtlich einer Revitalisierung des Gesamtgebäudekomplexes Königstraße 30 – 32 wird versucht, die betreffenden Flächen interimweise für weitere drei bis vier Jahre zu vermieten.

Unter Berücksichtigung unserer Investitionen in den Bestand setzten wir im Berichtszeitraum bei Mieterwechseln marktkonforme Anpassungen der Wohnungsmieten durch, die sich überwiegend am aktuell gültigen Mietspiegel der Stadt Stuttgart orientieren. Des Weiteren wurden im Berichtsjahr flächendeckende Indexanpassungen vorgenommen, die maßgeblich zur Umsatzsteigerung beigetragen haben. Die durchschnittlichen Mieten für Bestandswohnungen erhöhten sich somit erneut spürbar und liegen bei den Neuvermietungen jetzt auf einem Niveau von rd. 15,44 €/m<sup>2</sup> im Monat. Dabei fanden im Berichtszeitraum insgesamt 99 (Vj. 141) Wohnungsneuvermietungen statt, wovon 10 (Vj. 4) im Zuge der Neuvermietung modernisiert wurden und eine Wohnung durch Ausbau neu entstanden ist. Die Fluktuationsquote sank damit im Geschäftsjahr 2022/23 auf rd. 11,4 % (Vj. 16,1 %). Gründe für den spürbaren Rückgang sehen wir in der allgemeinen Verunsicherung der Bevölkerung im Hinblick auf künftige Miet- und Kaufpreisentwicklungen auf dem Wohnimmobilienmarkt.

## Vergleich mit der Prognose der Vorperiode

Die geplanten Umsatzerlöse im Konzern wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr mit 23,5 Mio. € um 0,9 Mio. € übertroffen.

Hauptursache für den deutlichen Anstieg waren die bereits erwähnten Mietanpassungen bei Mieterwechseln sowie aufgrund von Preisanpassungsklauseln bei Wohnungs- und Gewerbemietverträgen.

In der Dinkelacker AG waren die Umsatzerlöse im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut im Wesentlichen durch die operative Tätigkeit geprägt, das Planergebnis von 4,9 Mio. € wurde erreicht. Während die Zinsaufwendungen um 0,6 Mio. € über dem Plan lagen, waren die weiteren Aufwendungen und Erträge der AG jeweils nahezu auf Planniveau. Bei den Erträgen aus den Beteiligungen an verbundenen Unternehmen ergaben sich mit 12,9 Mio. € ein Anstieg gegenüber der Planung in Höhe von 1,7 Mio. €.

In der Summe übertrifft die Dinkelacker AG mit einem Jahresüberschuss von rd. 11,1 Mio. € damit den Planwert von rund 9,5 Mio. €.

Auch im Konzernergebnis spiegeln sich diese Effekte wider. Mit einem Konzernjahresüberschuss von rd. 10,8 Mio. € wurde der in etwa gleicher Höhe wie im Jahresabschluss der Dinkelacker AG erwartete Wert ebenfalls übertroffen.

## Chancen- und Risikobericht

Das Risikomanagement im Immobilienbereich haben wir nicht verändert. Die Handhabung erfolgt entsprechend unserer bisherigen Praxis. Dabei haben wir unseren Immobilienbestand systematisiert und nach Risikokriterien geordnet. Wir nehmen Neuerwerbungen und Verkäufe immer auch unter Beachtung des Gesichtspunktes der Risikominimierung vor. Wir sind weiter bestrebt, den Anteil Wohnen im Immobilienportfolio zu erweitern und uns im Rahmen dieses Bestandsumbaus von schwächeren bzw. nicht mehr zum Portfolio passenden Objekten zu trennen.

Chancen für die Zukunft sehen wir nach wie vor in unserer starken Marktpräsenz in der Landeshauptstadt Baden-Württembergs, die sich im Vergleich zu den übrigen Top-Standorten durch eine höhere Bedeutung der Industrie auszeichnet. Trotz der eingetrübten konjunkturellen Lage, die sich auch auf die hier ansässigen Unternehmen auswirkt, ist und bleibt Stuttgart herausragend in den Bereichen Wirtschaft und Innovation. Dieser hoch entwickelte industrielle Ballungsraum ist für seine

Wirtschaftskraft, seine technologische Spitzenstellung und seine hohe Lebensqualität bekannt, was nicht nur auf die hier ansässigen und global agierenden Konzerne wie Mercedes-Benz, Porsche, Bosch, oder IBM zurückzuführen ist. Insbesondere der Mix aus „Global Playern“ und „Hidden Champions“, qualitätsbewussten mittelständischen Industrieunternehmen und innovativen Start-ups zeichnet die Region aus. Auf Basis dieser strukturellen Rahmenbedingungen gehen wir auch künftig von einer stabilen Nachfrage- und Ertragslage für unsere Immobilien aus.

Die Attraktivität von Immobilieninvestitionen hat sich in grundlegender Weise verändert. Während der Niedrigzinsphase profitierten Immobilien über viele Jahre hinweg von ihrem Renditevorteil gegenüber Anlagen am Kapitalmarkt. Angesichts negativer Renditen bei Anleihen konnten Anleger und institutionelle Investoren kaum am Immobilienmarkt vorbeigehen. Mit dem deutlichen Anstieg der Zinsen und Anleiherenditen ist das nicht mehr in dem Maße der Fall. Derzeit können Anleger bei einer 10-jährigen Bundesanleihe wieder mit einer spürbar positiven Rendite von etwa 2,6 Prozent (Stand: September 2023) rechnen. Selbst mit einer Premium-Gewerbeimmobilie an einem erstklassigen Standort ist lediglich ein Aufschlag von etwa 150 Basispunkten möglich. Dies steht jedoch in starkem Kontrast zu dem Vorteil von 300 bis 400 Basispunkten, von welchem Immobilienanleger bis zum Jahr 2021 profitieren konnten.

Darüber hinaus sind die Risiken in Bezug auf die Vermietung gestiegen. Belastende Faktoren wie E-Commerce, Homeoffice und eine schwache Konjunktur beeinträchtigen die Vermietungschancen erheblich. Gleichzeitig werden Maßnahmen zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen erhebliche Investitionen in den Bestand erfordern. Hinzu kommt, dass der in Immobilieninvestitionen häufig eingesetzte Fremdkapitalhebel angesichts der deutlich gestiegenen Finanzierungskosten kaum noch effektiv genutzt werden kann.

Risiken bei Geldanlagen treten durch marktbedingte Schwankungen von Zinssätzen auf. Wir werden auch weiterhin Guthaben bei Kreditinstituten sehr gering halten und stattdessen mit Liquiditätsüberschüssen variable Darlehen temporär zurückführen.

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

einen langen Zeitraum von einem niedrigen Zinsniveau profitiert haben. Aufgrund des rasanten und zugleich unerwartet starken Anstiegs der Leitzinsen, haben wir es nicht für sinnvoll erachtet, die bestehenden Darlehen in festverzinsliche Darlehen umzuschichten, da ein relativer Zinsvorteil gegenüber festverzinsten Darlehen vorhanden war. Aufgrund der jüngsten Entscheidungen der US- und EU-Notenbanken, die Leitzinsen vorerst nicht weiter zu erhöhen, gehen wir davon aus, dass wir zwischenzeitlich den Zins-Peak erreicht haben und rechnen perspektivisch mit wieder sinkenden Zinsen.

Die vor dem Hintergrund der stark gestiegenen Energiekosten befürchteten kurzfristigen Zahlungsausfälle bei der Geltendmachung von Betriebskostenabrechnungen konnten durch unser rechtzeitiges Intervenieren durch die Anpassung von Vorauszahlungen abgewendet werden. Bestehen bleibt jedoch das Risiko der stetigen Verteuerung fossiler Brennstoffe, die mittel- bis langfristig dazu führt, dass potentielle Mieter Gebäude meiden werden, die eine schlechte Energiebilanz aufweisen. Denkbar sind zudem noch strengere Nachhaltigkeitskriterien der Regierung. In den Niederlanden ist es beispielsweise bereits Praxis, die Nutzung von Bürogebäuden, die zu hohe CO<sub>2</sub>-Emissionen aufweisen, zu untersagen. So dürfen Bürogebäude, welche eine schlechtere Effizienzklasse als C aufweisen, schon seit Januar 2023 nicht mehr genutzt werden. Um gravierende Konsequenzen, die derlei Regelungen nach sich ziehen können, zu vermeiden, befassen wir uns bereits seit einiger Zeit mit verschiedenen Instrumenten, die der Treibhausgasreduzierung dienen. Angefangen bei der Kategorisierung unseres Gebäudebestandes nach Emissionsmengen, der Entwicklung einer darauf aufbauenden portfolioübergreifenden Sanierungsstrategie sowie Projekten wie beispielsweise einer Photovoltaikpotenzialanalyse. Diese hat zum Ziel herauszufinden, welche unserer Dachflächen dazu geeignet sind, großflächige PV-Anlagen zu betreiben. Hierbei sind wir zudem bestrebt, ganzheitliche Lösungskonzepte zu erarbeiten, die nicht nur zu einer Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen führen, sondern gleichzeitig auch einen Mehrwert für unsere Mieter darstellen.

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 sowie ergänzend ein Tax Compliance Management System.

Hinsichtlich der operativen Entwicklung erarbeiten wir einmal im Jahr eine Konzernplanung 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 oder bei Bedarf 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.

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

Das gezeichnete Kapital der Dinkelacker AG in Höhe von T€ 7.800 setzt sich ausschließlich aus 300.000, auf den Inhaber lautende Stückaktien zusammen. Die Aktien verleihen die gleichen Rechte. Sonderrechte bestehen nicht. Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, liegen nicht vor.

An unserer Gesellschaft sind die Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München, mit 70,13 % und Herr Wolfgang Dinkelacker, Stuttgart, mit 25,39 % beteiligt. 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. 6 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.

### Prognosebericht

Die Weltwirtschaft wird voraussichtlich auch in den kommenden Wintermonaten nur langsam wachsen und die anhaltende Schwäche in der Industriekonjunktur wird wahrscheinlich weiterbestehen, wobei die erhöhten Zinsen die Gesamtnachfrage weiter dämpfen. Die Beschäftigung wird in fortgeschrittenen Volkswirtschaften nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute weniger dynamisch wachsen als im ersten Halbjahr 2023. Dennoch wird der Rückgang der Inflation und die zeitverzögerte Auswirkung auf die Lohnentwicklung an vielen Orten dazu beitragen, dass die Realeinkommen der Beschäftigten im Prognosezeitraum leicht steigen. Dies dürfte zu einer Belebung der Konsumausgaben führen und die wirtschaftliche Entwicklung spürbar unterstützen. Die Institute gehen zudem davon aus, dass die bedeutendsten Zentralbanken im kommenden Jahr damit beginnen werden, ihre Leitzinsen wieder zu senken. Dies wird in der Konsequenz dazu führen, dass die Investitionstätigkeit wieder ansteigt, was sich insbesondere im Bereich Wohnbau beobachten lassen wird.

In ihrer Herbstprojektion 2023 rechnet die Bundesregierung in den kommenden beiden Jahren mit einem Zuwachs des preisbereinigten deutschen Bruttoinlandsproduktes (BIP) um 1,3 % im Jahr 2024 und um 1,5 % im Jahr 2025. In Bezug auf das globale BIP rechnet sie mit einem Anstieg um 3,0 %. Diese Einschätzung deckt sich mit Erwartungen aus der jüngsten Gemeinschaftsdiagnose der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute. Laut Prognosen des Internationalen Währungsfonds (IWF) wird die Inflationsrate nach ihrem Höhepunkt im Jahr 2022, wo sie bei 8,7 % lag, im kommenden Jahr deutlich auf rund 3,5 % zurückgehen. In den darauffolgenden Jahren rechnet der IWF mit einer konstanten Teuerungsrate um die 2 %.

Der segmentspezifische Blick auf die Perspektiven der Immobilienbranche zeigt ein heterogenes Bild in den Asset-Klassen Handel, Büro und Wohnen. Während die Handelsmieten in den vergangenen Jahren spürbar gesunken sind, sich aber momentan stabilisieren, steigen die Mietpreise in den Bereichen Büro und Wohnen seit Jahren kontinuierlich an. Der stärkste Anstieg mit einem jährlichen Zuwachs zwischen 5 und 6 % wird bei den Wohnungsmieten erwartet. Ebenfalls steigen wer-

den die Mieten für moderne Büroflächen in guten Lagen, jedoch fällt die erwartete jährliche Steigerung um etwa 3 bis 4 % etwas geringer aus.

Für das laufende Geschäftsjahr 2023/24 erwarten wir aufgrund der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt eine stabile und positive Entwicklung im Bereich der Wohnungsvermietung bei sehr kurzen Vermarktungszeiten. Weiterhin soll im gewerblichen Bereich durch eine möglichst langfristige Bindung der Bestandsmieter in Verbindung mit vertraglich festgelegten Inflationsschutzklauseln die Ertragslage auf dem derzeitigen guten Niveau gehalten und weiter ausgebaut werden. Die gezielte Auswahl potenter Gewerbemieten bei Neuvermietungen soll zusätzlich für Stabilität sorgen. Bei der Dinkelacker AG erwarten wir bei Umsatzerlösen von rd. 5,1 Mio. € einen Jahresüberschuss von etwa 9,2 Mio. € und einen Bilanzgewinn, der eine Dividende auf Vorjahreshöhe erwarten lässt. Im Konzern erwarten wir bei Umsatzerlösen von rd. 24,3 Mio. € einen Jahresüberschuss, der um ca. 0,3 Mio. € unter dem Ergebnis der Dinkelacker AG liegt.

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

Der Vorstand der Dinkelacker AG hat für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2022 bis 30. September 2023 einen Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gem. § 312 AktG aufgestellt. Der Bericht enthält folgende Schlusserklärung:

„Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Im Geschäftsjahr 2022/23 sind keine berichtspflichtigen Maßnahmen getroffen oder unterlassen worden.“

Stuttgart, 18. Dezember 2023

Der Vorstand

Elias D'Angelo

Alexander Adam



# DINKELACKER AG, STUTTGART

## BILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2023

AKTIVA			30. 9. 2023	30. 9. 2022
	T€	T€	T€	T€
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	18.339			18.237
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	106			69
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>44</u>			<u>211</u>
		18.489		<u>18.517</u>
<b>II. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	85.128			81.309
2. Beteiligungen	8			8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11			11
4. Sonstige Ausleihungen	<u>14</u>			<u>21</u>
		<u>85.161</u>		<u>81.349</u>
			103.650	<u>99.866</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	88			76
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	15.451			20.393
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>163</u>			<u>66</u>
		15.702		<u>20.535</u>
<b>II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>		<u>1.115</u>		<u>97</u>
			16.817	<u>20.632</u>
			<u>120.467</u>	<u>120.498</u>

## PASSIVA

	T€	30. 9. 2023 T€	30. 9. 2022 T€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	7.800		7.800
- Inhaberaktien - ./. Nennbetrag eigener Anteile	<u>231</u>		<u>231</u>
	7.569		7.569
<b>II. Kapitalrücklage</b>	874		874
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
Andere Gewinnrücklagen	47.726		46.276
<b>IV. Bilanzgewinn</b>	<u>10.129</u>		<u>9.725</u>
		66.298	<u>64.444</u>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	12.635		12.859
2. Steuerrückstellungen	258		335
3. Sonstige Rückstellungen	<u>374</u>		<u>400</u>
		13.267	<u>13.594</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.988		41.722
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11		69
3. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>207</u>		<u>153</u>
		40.206	<u>41.944</u>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		17	<u>25</u>
<b>E. Passive latente Steuern</b>		<u>679</u>	<u>491</u>
		<u>120.467</u>	<u>120.498</u>

DINKELACKER AG, STUTTGART  
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. 10. 2022 bis zum 30. 9. 2023

	T€	T€	2022/23 T€	2021/22 T€
1. Umsatzerlöse		4.971		4.798
2. Sonstige betriebliche Erträge		<u>761</u>		<u>801</u>
			5.732	5.599
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		1.186		1.073
4. Personalaufwand				
a) Gehälter	960			979
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung T€ 1.137 (Vj. T€ 1.021)	1.307			1.183
		<u>2.267</u>		<u>3.235</u>
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		496		471
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>553</u>		<u>578</u>
			4.502	4.284
7. Erträge aus Beteiligungen	12.885			10.499
davon aus verbundenen Unternehmen T€ 12.885 (Vj. T€ 10.499)				
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	324			65
davon aus verbundenen Unternehmen T€ 321 (Vj. T€ 63)				
		<u>13.209</u>		<u>10.564</u>
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.370		429
davon an verbundene Unternehmen T€ 0 (Vj. T€ 0)				
davon Aufwendungen aus der Abzinsung T€ 155 (Vj. T€ 138)				
			11.839	10.135
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			1.898	1.903
davon Aufwand (Vj. Ertrag) aus der Veränderung bilanzierter latenter Steuern T€ 188 (Vj. T€ 129)				
11. Ergebnis nach Steuern			11.171	9.547
12. Sonstige Steuern			<u>1</u>	<u>5</u>
13. Jahresüberschuss			11.170	9.542
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr			409	183
15. Einstellung in andere Gewinnrücklagen			<u>1.450</u>	<u>0</u>
16. Bilanzgewinn			<u>10.129</u>	<u>9.725</u>



# ANHANG DER DINKELACKER AG 2022/23

## Allgemeine Erläuterungen

Die Dinkelacker Aktiengesellschaft mit Sitz in Stuttgart ist im Handelsregister des Amtsgerichtes Stuttgart unter der Nummer HRB 4327 eingetragen. Der vorliegende Jahresabschluss für den Zeitraum 1. Oktober 2022 bis 30. September 2023 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

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 zwölf und fünfzig Jahren, bei anderen Anlagen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung zwischen drei und zwanzig 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 € 250 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 des Anlagevermögens werden mit den Anschaffungskosten bilanziert.

Die sonstigen Ausleihungen sind zum Nennwert angesetzt.

### 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 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt worden.

Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bei einer restlichen Laufzeit von sechs Jahren von 1,18 % (Vj. 1,03 %) gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 verwendet. Erwartete Gehaltssteigerungen wurden mit 3,5 % (Vj. 2,4 %) und erwartete Rentensteigerungen mit 2,5 % (Vj. 2,3 %) berücksichtigt. Die Fluktuation wurde mit einer Rate von 0,0 % (Vj. 0,0 %) berücksichtigt.

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	12.824	5.262
Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	56.444	5.498
KÖ 30 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	9.060	574
KÖ 30 Verwaltungs GmbH, Stuttgart	100,0	15	0
KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	728	1.198
KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart	100,0	578	390
Wilhelmsbau AG, Stuttgart <sup>1) 2)</sup>	32,9 <sup>2)</sup>	9.397	1.469

<sup>1)</sup> Geschäftsjahr = Kalenderjahr 2022

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

#### Latente Steuern

Für die Ermittlung latenter Steuern aufgrund von temporären 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

##### Sachanlagen

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

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen handelt es sich um Finanzforderungen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten sonstige Forderungen und haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

### Eigenkapital

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

Am Stichtag 30. September 2023 hält die Gesellschaft 8.865 Stückaktien als eigene Aktien.

Der Bilanzgewinn entwickelte sich wie folgt:

	T€
Bilanzgewinn am 30.9.2022	9.725
Dividende für 2021/22	-9.316
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	409
Jahresüberschuss 2022/23	11.170
Einstellung in Gewinnrücklagen	-1.450
Bilanzgewinn am 30.9.2023	10.129

Der Posten Andere Gewinnrücklagen entwickelte sich wie folgt:

	T€
Andere Gewinnrücklagen am 01.10.2022	46.276
Einstellung aus dem Jahresüberschuss 2022/23	1.450
Andere Gewinnrücklagen am 30.09.2023	47.726

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

### Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt T€ 27. Dieser unterliegt grundsätzlich einer Ausschüttungssperre, die aufgrund ausreichender frei verfügbarer Rücklagen nicht zum Tragen kommt.

### Sonstige Rückstellungen

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

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von T€ 39.988 (Vj. T€ 41.722) sind in voller Höhe durch Grundpfandrechte gesichert. Sie haben in Höhe von T€ 33.831 (Vj. T€ 35.330) eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, in Höhe von T€ 1.221 (Vj. T€ 1.221) eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahre und in Höhe von T€ 4.936 (Vj. T€ 5.171) 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€ 157 (Vj. T€ 104) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von T€ 2 (Vj. T€ 2) enthalten. Die sonstigen Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die latenten Steuern haben sich wie folgt entwickelt:

	1.10.2022	Veränderung	30.9.2023
	T€	T€	T€
Passive latente Steuern	1.905	205	2.110
Aktive latente Steuern	-1.414	./ 17	-1.431
<b>Saldo passive latente Steuern</b>	<b>491</b>	<b>188</b>	<b>679</b>

## Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von T€ 4.971 (Vj. T€ 4.798) entfallen vollständig auf inländische Erlöse aus Mieten, Pachten und sonstige Erlöse.

### Sonstige betriebliche Erträge

In diesem Posten sind im Wesentlichen enthalten:

	2022/23	2021/22
	T€	T€
Erträge aus der Weiterberechnung von Personalkosten	295	255
Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen	279	378
Sonstige Erträge	88	66
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und aus ausgebuchten Forderungen	47	23
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	24	76
Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	16	0
Gewinne aus Anlageabgängen	12	3

Periodenfremde Erträge betreffen im Wesentlichen die Auflösung von Rückstellungen.

### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der in der Veränderung der Pensionsrückstellungen enthaltene Zinsanteil beträgt T€ 155 (Vj. T€ 138).

### Steuern

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind periodenfremde Erträge (Vorjahr Aufwendungen) in Höhe von T€ 170 (Vj. T€ 31) enthalten.

### Sonstige Angaben

#### Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen umfassen Verpflichtungen aus Kauf-, Miet- und Leasingverträgen in Höhe von T€ 64 (Vj. T€ 20).

#### Beschäftigte

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 11 (Vj. 11) Arbeitnehmer beschäftigt. Bei den Arbeitnehmern handelt es sich um Angestellte.

**Organbezüge**

Die Bezüge der ehemaligen Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebenen betragen T€ 535 (Vj. T€ 494).

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsratsgremiums betragen T€ 65 (Vj. T€ 54).

Für die Verpflichtungen gegenüber den früheren Mitgliedern des Vorstands bzw. der Geschäftsführung oder deren Hinterbliebenen bestehen Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 6.679 (Vj. T€ 6.450).

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

**Treuhandkonten**

Von Mietern geleistete Mietkautionen in Höhe von T€ 321 werden auf Treuhandkonten gehalten.

**Organe****Aufsichtsrat**

**Dr. Hermann Brandstetter**, Pullach im Isartal  
(ab 4. August 2023)  
(Vorsitzender)  
Vorstandsvorsitzender der Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München

Beiratsmitglied bei folgender Gesellschaft:

- Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH, München

**Dr. Jobst Kayser-Eichberg**, München (bis 2. Juli 2023)  
(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:

- Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden
- Löwenbräu AG, München

Ehrenvorsitzender des Aufsichtsrats der

- Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München

Stiftungsrats- bzw. Beiratsmitglied

bei folgenden Gesellschaften:

- Schörghuber Stiftung & Co. Holding KG (stv. Vorsitzender), München
- Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH, München
- SPG & Co. Berlin Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin

**Dr. Hans-Georg Kauffeld**, Stuttgart

(stellvertretender Vorsitzender)

Rechtsanwalt und Partner der HAVER & MAILÄNDER  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Stuttgart

**Arbeitnehmervertreter**

Stephanie Wohland, Asperg  
Kfm. Angestellte (Dinkelacker AG)

## Vorstand

**Elias D'Angelo**, Diplom-Immobilienökonom, Heilbronn  
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats  
der Wilhelmsbau AG, Stuttgart

**Alexander Adam**, Diplom-Kaufmann, München

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

Durch die Notierung in dem Handelssegment Freiverkehr Plus der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse ist § 20 AktG anzuwenden.

Die Sedlmayr Grund und Immobilien AG (vormals: Gabriel Sedlmayr Spaten-Franziskaner Bräu 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 Nr. 14 HGB

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

Die Dinkelacker AG, Stuttgart, erstellt einen Konzernabschluss für den kleinsten Kreis der Unternehmen. Dieser wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Einen Konzernabschluss für den größten Kreis der Unternehmen wird von der Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München, erstellt und im Bundesanzeiger veröffentlicht.

## Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die wesentliche finanzielle Auswirkungen haben.

## Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vorstand der Dinkelacker AG wird dem Aufsichtsrat und der Hauptversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022/23 in Höhe von € 10.129.158,29 zur Ausschüttung einer Dividende von € 20,00 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, 18. Dezember 2023

Der Vorstand

Elias D'Angelo

Alexander Adam

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Dinkelacker Aktiengesellschaft

## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Dinkelacker Aktiengesellschaft, Stuttgart – bestehend aus der Bilanz zum 30. September 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2022 bis zum 30. September 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Dinkelacker Aktiengesellschaft, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst wurde, für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2022 bis zum 30. September 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 30. September 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2022 bis zum 30. September 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

## Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen.



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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;



- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt;
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 19. Dezember 2023

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Jungblut  
Wirtschaftsprüfer

Ilg  
Wirtschaftsprüfer

# DINKELACKER AG, STUTTGART

## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

für den Zeitraum vom 1. 10. 2022 bis zum 30. 9. 2023

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				30. 9. 2023 T€
	1. 10. 2022 T€	Zugänge T€	Umgliederung T€	Abgänge T€	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Software und Nutzungsrechte	21	0	0	0	21
<b>I. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	34.172	384	180	0	34.736
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	281	114	0	96	299
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	211	13	-180	0	44
	34.664	511	0	96	35.079
<b>II. Finanzanlagen</b>					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	81.309	3.819	0	0	85.128
2. Beteiligungen	8	0	0	0	8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11	0	0	0	11
4. Sonstige Ausleihungen	21	0	0	7	14
	81.349	3.819	0	7	85.161
	116.034	4.330	0	103	120.261

1. 10. 2022	Abschreibungen		30. 9. 2023	Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge		30. 9. 2023	30. 9. 2022
T€	T€	T€	T€	T€	T€
21	0	0	21	0	0
15.935	462	0	16.397	18.339	18.237
212	34	53	193	106	69
0	0	0	0	44	211
16.147	496	53	16.590	18.489	18.517
0	0	0	0	85.128	81.309
0	0	0	0	8	8
0	0	0	0	11	11
0	0	0	0	14	21
0	0	0	0	85.161	81.349
16.168	496	53	16.611	103.650	99.866

DINKELACKER AG, STUTTGART  
KONZERNBILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2023

AKTIVA	T€	30. 9. 2023 T€	30. 9. 2022 T€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	15		15
2. Geschäfts- oder Firmenwert	2.606		2.907
		2.621	2.922
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	162.062		163.223
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	130		105
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	344		839
		162.536	164.167
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	2.196		2.107
2. Beteiligungen	8		8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11		11
4. Sonstige Ausleihungen	14		21
		2.229	2.147
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		53	48
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	181		164
2. Sonstige Vermögensgegenstände	657		461
		838	625
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		1.349	485
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		0	5
<b>D. Aktive latente Steuern</b>		1.431	1.414
		171.057	171.813

PASSIVA	T€	30. 9. 2023 T€	30. 9. 2022 T€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>			
1. Grundkapital	7.800		7.800
2. ./.. Eigene Anteile	<u>-230</u>	7.570	<u>-230</u>
<b>II. Kapitalrücklage</b>		874	874
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
Andere Gewinnrücklagen		62.253	61.231
<b>IV. Konzernbilanzgewinn</b>		10.129	9.725
<b>V. Nicht beherrschende Anteile</b>		<u>36</u>	<u>35</u>
		80.862	<u>79.435</u>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	12.635		12.859
2. Steuerrückstellungen	295		343
3. Sonstige Rückstellungen	<u>1.402</u>	14.332	<u>462</u>
			<u>13.664</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.988		41.722
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	105		233
3. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Darlehensverbindlichkeiten T€ 24.101 (Vj. T€ 24.931)	<u>24.493</u>	64.586	<u>25.289</u>
			<u>67.244</u>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		127	<u>169</u>
<b>E. Passive latente Steuern</b>		11.150	<u>11.301</u>
		<u>171.057</u>	<u>171.813</u>

DINKELACKER AG, STUTTGART  
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. 10. 2022 bis zum 30. 9. 2023

	T€	2022/23 T€	2021/22 T€
1. Umsatzerlöse	23.526		21.527
2. Sonstige betriebliche Erträge	<u>2.074</u>		<u>757</u>
		25.600	22.284
3. Materialaufwand			
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		5.510	4.822
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	960		979
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>1.307</u>		<u>1.182</u>
		2.267	2.161
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.526		3.084
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>619</u>		<u>685</u>
		4.145	3.769
7. Erträge aus assoziierten Unternehmen	483		465
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3		3
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>1.800</u>		<u>780</u>
		-1.314	-312
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>1.585</u>	<u>1.831</u>
11. Ergebnis nach Steuern		10.779	9.389
12. Sonstige Steuern		<u>1</u>	<u>7</u>
13. Konzernjahresüberschuss		10.778	9.382
14. Konzernergebnisvortrag		409	183
15. Entnahme aus den Gewinnrücklagen		0	195
16. Einstellung in die Gewinnrücklagen		1.022	0
17. Nicht beherrschenden Anteilen zustehender Gewinn		<u>-36</u>	<u>-35</u>
18. Konzernbilanzgewinn		<u>10.129</u>	<u>9.725</u>

KAPITALFLUSSRECHNUNG KONZERN

	2022/23 T€	2021/22 T€
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Periodenergebnis (einschließlich Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern)	10.778	9.382
Fortschreibung des Beteiligungsansatzes assoziierter Unternehmen	-484	-465
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.526	3.084
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-184	-546
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	284	-308
Ertragssteueraufwand (+)	1.585	1.831
Ertragssteuerzahlungen (-)	-1.944	-1.618
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	1.644	604
Gewinn (-) / Verlust (+) aus Anlageabgängen	-1.452	-3
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-314	579
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-136	188
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>13.303</b>	<b>12.728</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	2.165	8
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Anlagevermögen	-1.447	-3.585
Auszahlungen (-) für Zugänge zum Konsolidierungskreis	0	-19.993
Erhaltene Dividenden (+)	398	398
Einzahlungen (+) aus Darlehenstilgungen	7	4
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>1.123</b>	<b>-23.168</b>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Auszahlungen (-) an Aktionäre	-9.316	-9.316
Auszahlungen (-) an nicht beherrschende Anteile	-35	-31
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	0	29.500
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-2.564	-8.988
Gezahlte Zinsen (-)	-1.647	-607
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-13.562</b>	<b>10.558</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 – 3)	864	118
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	485	367
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>1.349</b>	<b>485</b>
<b>5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Liquide Mittel	1.349	485
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>1.349</b>	<b>485</b>

## DINKELACKER AG, STUTTGART ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS

für den Zeitraum vom 1. 10. 2022 bis zum 30. 9. 2023

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				30.9.2023 T€
	1.10.2022 T€	Zugänge T€	Abgänge T€	Um- buchungen T€	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	36	0	0	0	36
2. Geschäfts- oder Firmenwert	3.007	0	0	0	3.007
	3.043	0	0	0	3.043
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	226.048	1.961	832	767	227.944
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	396	114	96	0	414
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	839	272	0	-767	344
	227.283	2.347	928	0	228.702
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	2.107	484	395 <sup>1)</sup>	0	2.196
2. Beteiligungen	8	0	0	0	8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11	0	0	0	11
4. Sonstige Ausleihungen	21	0	7	0	14
	2.147	484	402	0	2.229
	232.473	2.831	1.330	0	233.974

<sup>1)</sup> davon vereinnahmte Gewinne T€ 395



1.10.2022	Abschreibungen		30.9.2023	Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge		30.9.2023	30.9.2022
T€	T€	T€	T€	T€	T€
21	0	0	21	15	15
100	301	0	401	2.606	2.907
121	301	0	422	2.621	2.922
62.825	3.179	122	65.882	162.062	163.223
291	46	53	284	130	105
0	0	0	0	344	839
63.116	3.225	175	66.166	162.536	164.167
0	0	0	0	2.196	2.107
0	0	0	0	8	8
0	0	0	0	11	11
0	0	0	0	14	21
0	0	0	0	2.229	2.147
63.237	3.526	175	66.588	167.386	169.236

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

	Mutterunternehmen			
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen Übrige Gewinnrücklagen	Gewinnvortrag
	T€	T€	T€	T€
<b>30.9.2021</b>	7.570	874	61.426	219
Umgliederung	0	0	0	9.280
Ausschüttungen	0	0	0	-9.316
Entnahme Gewinnrücklage	0	0	-195	195
Konzern-Jahresüberschuss	0	0	0	0
<b>30.9.2022</b>	7.570	874	61.231	378
Umgliederung	0	0	0	9.347
Ausschüttungen	0	0	0	-9.316
Entnahme Gewinnrücklage	0	0	1.022	-1.022
Konzern-Jahresüberschuss	0	0	0	0
<b>30.9.2023</b>	7.570	874	62.253	-613

# KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

Konzernjahres- überschuss, der dem Mutter- unternehmen zuzurechnen ist	Summe	Nicht beherrschende Anteile			Konzern- eigenkapital
		Nicht beherrschende Anteile vor Jahresergebnis	Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne	Summe	
T€	T€	T€	T€	T€	T€
9.280	79.369	0	32	32	79.401
-9.280	0	32	-32	0	0
0	-9.316	-32	0	-32	-9.348
0	0	0	0	0	0
9.347	9.347	0	35	35	9.382
9.347	79.400	0	35	35	79.435
-9.347	0	35	-35	0	0
0	-9.316	-35	0	-35	-9.351
0	0	0	0	0	0
10.742	10.742	0	36	36	10.778
10.742	80.826	0	36	36	80.862

## KONZERNANHANG 2022/23

### (A) Allgemeine Hinweise

Das Mutterunternehmen ist unter der Firma Dinkelacker Aktiengesellschaft mit Sitz in Stuttgart im Handelsregister des Amtsgerichtes Stuttgart unter der Nummer HRB 4327 eingetragen. 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, wurden die Angaben zur Mitzugehörigkeit zu anderen Posten und Davon-Vermerke in diesem Konzern-Anhang gesondert gemacht.

### (B) Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

#### Konsolidierungskreis

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

	Anteil am Kapital <sup>1)</sup> %
a) Tochterunternehmen	
Dinkelacker Immobilien- verwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart	99,3
Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0
KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0
KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart	100,0
KÖ 30 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0
KÖ 30 Verwaltungs GmbH, Stuttgart	100,0
b) Assoziierte Unternehmen	
Wilhelmsbau AG, Stuttgart	32,9
<sup>1)</sup> Es liegt keine Veränderung gegenüber dem Vorjahr vor.	

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

### 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 10 Jahren linear abgeschrieben. Der im Vorjahr entstandene Geschäfts- oder Firmenwert wird entsprechend der Restnutzungsdauer des zugehörigen Gebäudes über 10 Jahre 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 € 250 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.

Die Rückstellungen für Pensionen sind nach der Anwartschaftsbarwertmethode auf Basis der „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt worden.

Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bei einer restlichen Laufzeit von sechs Jahren von 1,18 % (Vj. 1,03 %) gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 verwendet. Erwartete Gehaltssteigerungen wurden mit 3,5 % (Vj. 2,4 %) und erwartete Rentensteigerungen mit 2,5 % (Vj. 2,3 %) berücksichtigt. Die Fluktuation wurde mit einer Rate von 0,0 % (Vj. 0,0 %) berücksichtigt.

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. Dabei werden auch Differenzen, die auf Konsolidierungsmaßnahmen gemäß den §§ 300 bis 307 HGB beruhen, berücksichtigt.

## (D) Erläuterungen zur Konzernbilanz

### Anlagevermögen

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

### Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Wilhelmsbau AG, Stuttgart, wird als assoziiertes Unternehmen nach der Equity-Methode bewertet.

Der Konzern hält zum Vorjahr unverändert 32,9 % der Anteile an der Wilhelmsbau AG, Stuttgart. Der Abschluss der Wilhelmsbau AG wurde mit denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt. Der Equity-Wertansatz der Beteiligung in der Konzernbilanz zum 30. September 2023 beträgt T€ 2.196 (Vj. T€ 2.107).

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände beinhalten wie im Vorjahr keine Beträge 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 sowie sonstige Rückstellungen. Der Berechnung wurde der jeweilige individuelle Steuersatz von 15,825 % (Vj. 15,825 %) bzw. 30,525 % (Vj. 30,525 %) zugrunde gelegt.

	2022/23	2021/22
	T€	T€
Rückstellungen für Pensionen	1.415	1.400
Sonstige Rückstellungen	16	14
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>1.431</b>	<b>1.414</b>

### 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 2004/05 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 nicht beherrschenden Anteile am Eigenkapital betreffen den konzernfremden Anteil am Eigenkapital der Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart.

Aus dem Bilanzgewinn der Dinkelacker AG für das Geschäftsjahr 2021/22 in Höhe von € 9.724.832,12 wurden auf Beschluss der Hauptversammlung vom 4. April 2023 eine Dividende von € 20,00 je dividendenberechtigter Stückaktie und ein Bonus in Höhe von € 12,00 je dividendenberechtigter Stückaktie ausgeschüttet. Die Ausschüttung belief sich insgesamt auf € 9.316.320,00 (Vj. € 9.316.320,00). Der Restbetrag in Höhe von € 408.512,12 wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

### Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt T€ 27.

### Sonstige Rückstellungen

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

### Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen im Konzern im Wesentlichen sechs Hypothekendarlehen gegenüber der Allianz Lebensversicherungs-AG, Stuttgart, sowie Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von T€ 222 (Vj. T€ 195) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von T€ 2 (Vj. T€ 2).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die in den sonstigen Verbindlichkeiten enthaltenen Hypothekendarlehen sind in voller Höhe durch Grundpfandrechte gesichert.

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

2022/23	Gesamt	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.988	33.831	1.221	4.936
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	105	105	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	24.493	1.702	5.027	17.764
<b>Gesamt</b>	<b>64.586</b>	<b>35.638</b>	<b>6.248</b>	<b>22.700</b>

2021/22	Gesamt	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.722	35.330	1.221	5.171
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	233	233	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	25.289	1.617	5.034	18.638
<b>Gesamt</b>	<b>67.244</b>	<b>37.180</b>	<b>6.255</b>	<b>23.809</b>



### Passive latente Steuern

Die passiven latenten Steuern resultieren aus Differenzen bilanzieller Wertansätze in Handelsbilanz und Steuerbilanz für Immaterielle Vermögensgegenstände, Sachanlagen, Anteile an assoziierten Unternehmen sowie Sonderposten mit Rücklageanteil. Der Berechnung wurde der jeweilige individuelle Steuersatz von 15,825 % (Vj. 15,825 %) bzw. 30,525 % (Vj. 30,525 %) zugrunde gelegt.

	2022/23	2021/22
	T€	T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.187	2.986
Sachanlagen	7.948	8.130
Sonderposten mit Rücklageanteil	0	171
Anteile an assoziierten Unternehmen	15	14
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>11.150</b>	<b>11.301</b>

### Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

#### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse entfallen vollständig auf inländische Erlöse und setzen sich wie folgt zusammen:

	2022/23	2021/22
	T€	T€
Erlöse aus Mieten und Pachten	19.782	18.319
Erlöse aus Mietnebenkosten	3.663	3.152
Sonstige Umsatzerlöse	81	56
<b>Miet- und Pächterlöse</b>	<b>23.526</b>	<b>21.527</b>

### Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen enthalten:

	2022/23	2021/22
	T€	T€
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	90	95
Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen	279	378
Gewinne aus Anlageabgängen	1.452	3
Erträge aus Versicherungsansprüchen	94	143
Auflösung sonstige Rückstellungen	23	48

Periodenfremde Erträge betreffen im Wesentlichen die Auflösung von Rückstellungen.

### Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2022/23	2021/22
	T€	T€
Betriebskosten	3.240	2.993
Instandhaltungsaufwendungen	1.706	1.281
Grundsteuer	560	544
Miet- und Pachtlaufwendungen	1	1
Erbbauszinsen	3	3
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>	<b>5.510</b>	<b>4.822</b>

**Personalaufwendungen**

Darin enthalten sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von T€ 1.137 (Vj. T€ 1.021).

**Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Darin enthalten sind die Verwaltungsaufwendungen sowie übrige Aufwendungen.

**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Der in der Veränderung der Pensionsrückstellung enthaltene Zinsanteil beträgt T€ 155 (Vj. T€ 138).

**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€ 167 (Vj. T€ 200) enthalten.

**Sonstige Angaben****Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen umfassen Verpflichtungen aus Kauf-, Miet- und Leasingverträgen in Höhe von T€ 64 (Vj. T€ 20). Hiervon sind T€ 31 (Vj. T€ 18) innerhalb eines Jahres, T€ 33 (Vj. T€ 2) zwischen einem und fünf Jahren fällig. Die Verträge enden 2027.

Mit einer Inanspruchnahme aus Haftungsverhältnissen der besicherten Verbindlichkeiten wird in Anbetracht der Eigenkapitalausstattung und Ertragslage des Konzerns nicht gerechnet.

**Beschäftigte**

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 11 Arbeitnehmer (Vj. 11) beschäftigt. Bei den Arbeitnehmern handelt es sich um Angestellte.

**Organbezüge**

Die Bezüge der ehemaligen Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebenen betragen T€ 535 (Vj. T€ 494).

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsratsgremiums betragen T€ 65 (Vj. T€ 54).

Für die Verpflichtungen gegenüber den früheren Mitgliedern des Vorstands bzw. der Geschäftsführung oder deren Hinterbliebenen bestehen Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 6.679 (Vj. T€ 6.450).

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

## Prüfungs- und Beratungshonorare

Das für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar des Abschlussprüfers des Konzerns beträgt T€ 87.

In dem Posten sind die gesamten als Aufwand erfassten Honorare für die Abschlussprüfung des Einzelabschlusses und des Konzernabschlusses enthalten. Darüber hinaus wurden keine weiteren Honorare für den Abschlussprüfer als Aufwand erfasst. Steuerberatungsleistungen bzw. sonstige Leistungen für den Konzern wurden seitens des Abschlussprüfers nicht erbracht.

## Konzernverhältnisse

Einen Konzernabschluss für den größten Kreis der Unternehmen wird von der Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München, erstellt und im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Die Dinkelacker AG, Stuttgart, erstellt einen Konzernabschluss für den kleinsten Kreis der Unternehmen. Dieser wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Für die Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart, die Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs-GmbH & Co. KG, Stuttgart, die KÖ 30 Immobilien 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.

## Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die wesentliche finanzielle Auswirkungen haben.

## Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Die Geschäftsführung des Mutterunternehmens wird dem Aufsichtsrat und der Hauptversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn des Mutterunternehmens aus dem Geschäftsjahr 2022/23 in Höhe von € 10.129.158,29 zur Ausschüttung einer Dividende von € 20,00 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, 18. Dezember 2023

Der Vorstand

Elias D'Angelo

Alexander Adam

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Dinkelacker Aktiengesellschaft

## Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Dinkelacker Aktiengesellschaft, Stuttgart und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzern-Bilanz zum 30. September 2023, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzernkapitalflussrechnung und dem Konzern-Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2022 bis zum 30. September 2023 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Dinkelacker Aktiengesellschaft, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst wurde, für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2022 bis zum 30. September 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 30. September 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2022 bis zum 30. September 2023 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

## Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

## Sonstige Informationen

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats im Geschäftsbericht verantwortlich. Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die sonstigen Informationen für den Geschäftsbericht vorgesehene Bestandteile, von dem wir keine Fassung bis zur Erteilung dieses Bestätigungsvermerks erlangt haben und uns deshalb auf die Bestandteile des Geschäftsberichts des Vorjahres sowie auf die Auskünfte aus der Vollständigkeitserklärung beziehen: die in Abschnitt „Kennzahlen“, „Organe“, „Übersicht Dinkelacker-Konzern“, „Übersicht Immobilienbestand“ des Geschäftsberichts gemachten Angaben.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss und Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht**

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

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt

die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche

Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt;
- holen wir ausreichende, geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile;
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 19. Dezember 2023

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Jungblut  
Wirtschaftsprüfer

Ilg  
Wirtschaftsprüfer



Dinkelacker AG  
Stuttgart

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

DINKELACKER AG  
KÖNIGSTRASSE 18 · 70173 STUTTGART