

DINKELACKER AG
STUTTGART

GESCHÄFTSBERICHT 2015/16

DINKELACKER-KONZERN

Kennzahlen in T€	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Umsatz	18.415	16.311	16.576	16.255
Anzahl Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt	10	10	10	10
Personalaufwand	1.008	3.184	1.802	1.693
Investitionen	4.206	14.566	7.849	19.058
Bilanzsumme	129.719	130.377	117.984	117.258
Abschreibungen	2.617	2.523	2.406	2.408
Konzernerneigenkapital	81.035	81.565	79.065	80.688
Konzernjahresüberschuss	8.249	10.681	6.560	7.591
Jahresüberschuss Dinkelacker AG	9.317	11.556	7.563	8.167
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.171	7.825	7.653	9.300
Dividende je dividendenberechtigter Stückaktie	€ 18,00	€ 18,00	€ 17,00	€ 17,00
Bonus je dividendenberechtigter Stückaktie	€ 12,00	€ 12,00	€ 11,00	€ 11,00

INHALT

Kennzahlen	2
Organe	4
Bericht des Aufsichtsrats	6
Übersicht Dinkelacker-Konzern	8
Übersicht Immobilienbestand	9
Lagebericht und Konzernlagebericht	10
Bilanz der Dinkelacker AG	24
Gewinn- und Verlustrechnung der Dinkelacker AG	26
Anhang	27
Bestätigungsvermerk Jahresabschluss	33
Anlagespiegel	34
Konzernbilanz	36
Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung	38
Kapitalflussrechnung Konzern	39
Konzern-Anlagespiegel	40
Konzern-Eigenkapitalspiegel	42
Konzernanhang	44
Bestätigungsvermerk Konzernabschluss	51

AUFSICHTSRAT

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

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

Melitta Henzler, Nürtingen^{*)}
Kfm. Angestellte

Mitgliedschaften in Aufsichtsräten oder vergleichbaren Gremien:

Vorsitzender des Aufsichtsrats bei folgenden Gesellschaften:

- Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA, München
- Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden
- Löwenbräu AG, München

Stiftungsrats- bzw. Beiratsmitglied bei folgenden
Gesellschaften:

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

Mitglied des Beirates der

- Dinkelacker-Schwaben Bräu GmbH & Co. KG, Stuttgart

^{*)} Arbeitnehmervertreterin

VORSTAND

Mitgliedschaften in Aufsichtsräten oder vergleichbaren Gremien:

Werner Hübler, Rheinabern

Thomas Wagner, Kaufering

BERICHT DES AUFSICHTSRATS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015/16

Während des Geschäftsjahres 2015/16 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Satzung auferlegten Aufgaben wahrgenommen. Er hat in enger Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand die Leitung des Unternehmens und die Strategie der Dinkelacker AG im Rahmen seiner Überwachungsfunktion begleitet.

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

Schwerpunkte der Arbeit des Aufsichtsrats im Berichtsjahr

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

In der Sitzung vom 26. November 2015 wurde über die Geschäftslage, das zu erwartende Jahresergebnis und über den Stand der Vermietungstätigkeit und geplante Modernisierungsmaßnahmen bzw. Investitionen und Desinvestitionen berichtet. Der Vorstand stellte hierzu zwei Maßnahmen vor. Es handelte sich um den Erwerb eines Wohngebäudes mit 33 Wohneinheiten in Pforzheim, sowie die Veräußerung einer Teileigentumseinheit in Denkendorf. Der Aufsichtsrat stimmte den Maßnahmen zu.

In der Sitzung des Aufsichtsrats vom 21. Januar 2016 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 14. April 2016 hatte die Wahl des Vorsitzenden und des stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats sowie einen Bericht über die Geschäftslage zum Gegenstand.

Im Rahmen der Sitzung vom 2. August 2016 wurden die Unternehmenspläne der Dinkelacker AG und der Tochtergesellschaften für 2016/17 eingehend diskutiert und gebilligt. Der Vorstand berichtete über die Vermietungssituation und den Stand der Modernisierungsmaßnahmen. Außerdem stimmte der Aufsichtsrat einer umfassenden Sanierung des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes Wagenburgstr. 147 zu.

Jahresabschluss und Konzernabschluss

Der Jahresabschluss der Dinkelacker AG und der Konzernabschluss zum 30. September 2016 sowie der für die Dinkelacker AG und den Konzern zusammengefasste Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2015/16 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 sowie die Plausibilität der dem Konzernlagebericht zugrunde liegenden Prämissen und Prognosen. Der Abschlussprüfer bestätigte, dass der Jahresabschluss insgesamt ein objektives Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt.

Der Jahresabschluss der Dinkelacker AG und der Konzernabschluss zum 30. September 2016, 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 2016, den zusammengefassten Lagebericht und den Konzernabschluss hat der Aufsichtsrat gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns stimmt der Aufsichtsrat zu.

Abhängigkeitsbericht

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

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

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

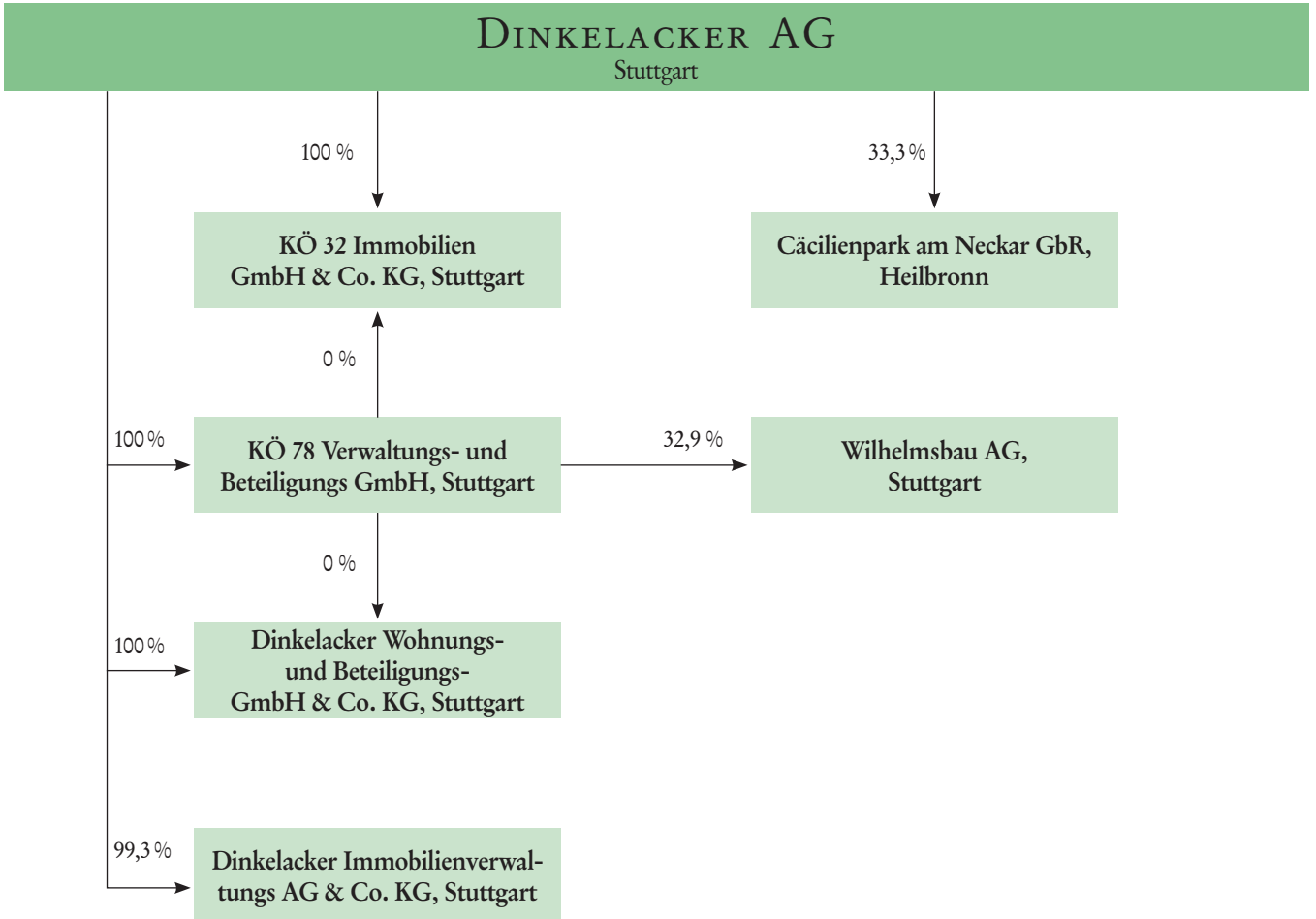
Der Aufsichtsrat erhebt nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung keine Einwendungen gegen die am Schluss des Abhängigkeitsberichts abgegebene und in den Lagebericht aufgenommene Erklärung des Vorstands.

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

Der Aufsichtsrat

Stuttgart, den 19. Januar 2017

Dr. jur. Jobst Kayser-Eichberg
Aufsichtsratsvorsitzender



Immobilienbestand der Dinkelacker-Gruppe per 30. September 2016

Ort ^{*)}	Objekte Anzahl	Gebäude Anzahl	Grund- stücksfläche in m ²	Nutz- fläche in m ²	davon Büro-/ Laden- geschäft in m ²	davon Gastronomie in m ² (inkl. Nebenräume)	davon Wohnungen in m ²	davon Lager in m ²	HGB Buchwert in T€	Netto- mieten 2015/16 in T€
Stuttgart-Zentrum	21	21	10.902	35.875	21.838	4.602	9.087	347	39.131	8.697
Stuttgart-Ost	12	17	7.995	7.514	151	1.219	6.144		10.859	816
Stuttgart-Süd	24	33	27.500	24.847	4.757	1.059	18.919	113	39.414	3.071
Stuttgart-Nord	10	15	6.519	9.062	2.919	270	5.713	160	12.435	932
Stuttgart-West	10	16	7.523	13.565	1.790	886	10.268	621	16.066	1.817
Esslingen	3	3	1.301	1.785	374	1.121	290		1.569	181
Heilbronn	1	1	534	1.016		186	830		363	92
Pforzheim	2	2	1.717	2.916	610	150	2.156		844	96
sonstige Standorte	3	3	1.807	811	390	359	63		217	55
land- und forstwirt- schaftliche Grundstücke	2		12.746						3	2
Summe	88	111	78.544	97.391	32.828	9.852	53.469	1.241	120.901	15.759

<sup>*) 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</sup>

LAGEBERICHT DER DINKELACKER AG UND DES KONZERNS

Struktur des Konzerns

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

Konzernstrategie und Geschäftstätigkeit

Im abgelaufenen Berichtszeitraum haben wir daher wiederum im Rahmen unserer aktiven Portfoliostrategie, die auch eine Trennung von nicht mehr passenden Objekten mit einschließt, ein solides Wachstum durch Zukäufe, Modernisierungen und Mietanpassungen generiert.

Dabei konzentrieren wir uns weiter in erster Linie auf das Gebiet der Stadt Stuttgart. Die guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Prognosen lassen hier bei den gewerblichen Flächen auch künftig ausreichend Nachfrage erwarten. Im wohnungswirtschaftlichen Bereich profitieren wir von der starken Nachfrage bei einem weiter zu geringen Angebot, das auch in den nächsten Jahren einen Nachfrageüberhang generiert. Dadurch kommen auch gut erreichbare Standorte im Einzugsbereich der Stadt Stuttgart mit Entwicklungspotenzial künftig als Investitionsstandort in Frage, so dass wir diese grundsätzlich in unsere Überlegungen und Prüfungen mit einbeziehen. Ziel ist weiter, im Rahmen der fortwährenden Portfolioberreinigung und -entwicklung, einen Wegfall an Umsatz durch entsprechende Zukäufe mehr als zu kompensieren und damit das Konzernergebnis nachhaltig zu steigern. Hierzu gehört auch der Ersatz alter Gebäude durch Neubauten, die nicht mehr nachhaltig bewirtschaftet werden können.

In dem von uns bevorzugten Gebiet der Stadt Stuttgart haben wir aufgrund des äußerst knappen Angebots und der damit einhergehenden Preissteigerung im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Zukäufe getätigt. Dagegen haben wir in

Pforzheim ein Vorkaufsrecht zu einem sehr attraktiven Preis für ein überwiegend wohnwirtschaftlich genutztes Gebäude ausgeübt. Zusätzlich hat sich die weitere Verbesserung der Bestandsqualität positiv auf das Konzernergebnis ausgewirkt. Hierzu tragen auch unsere Marktkenntnis, eine flache Hierarchie in den Fachbereichen, kurze Entscheidungswege und das große Engagement unserer Mitarbeiter bei.

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

Ein enger Kontakt zu unseren Banken und Finanzdienstleistern sichert, unabhängig von konkret anstehenden Investitionsvorhaben, im Bedarfsfall jederzeit Zugang zu unterschiedlichen Finanzierungsquellen.

Konzernsteuerung

Die Dinkelacker AG übernimmt für ihre Tochtergesellschaften zentral die Aufgaben in den Fachbereichen der kaufmännischen und technischen Objektverwaltung, der Finanz- und Bilanzbuchhaltung sowie in den Bereichen Personal, EDV und Controlling. Unterstützt werden wir im IT-Bereich bei SAP-Anwendungen von unserer Konzernmutter, der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA in München. 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 monatlichen Controllings werden die Planzahlen der aktuellen Geschäftsentwicklung gegenübergestellt und Abweichungen analysiert.

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

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

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Situation

Die Weltwirtschaft konnte im Schlussquartal des Kalenderjahres 2015 nicht ganz an das Expansionstempo des Sommerhalbjahres anknüpfen, in dem sie nach einem durchwachsenen Jahresauftakt etwas an Fahrt gewonnen hatte. Allerdings stand hinter dieser Verlangsamung keine regional breit angelegte konjunkturelle Eintrübung. Maßgeblich war vielmehr, dass sich in den Vereinigten Staaten das Wirtschaftswachstum merklich abschwächte. Diese Entwicklung setzte sich im Frühjahr und Sommer 2016 fort. Insbesondere in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften blieb die konjunkturelle Gangart mäßig, wobei sich die Wachstumskräfte zwischen einzelnen Ländern etwas verschoben. Im Euro-Raum hingegen setzte sich die gesamtwirtschaftliche Erholung, begünstigt durch mildes Winterwetter, mit größerem Schwung fort.

Mit dem Votum der Briten vom 23. Juni 2016 für ein Ausscheiden des Vereinigten Königreichs aus der EU trat ein Ereignis ein, das zuvor vielen Marktteilnehmern als wichtiges Abwärtsrisiko für die Weltwirtschaft gegolten hatte. Allerdings haben sich Befürchtungen, dass die Entscheidung für den sogenannten Brexit schwere Verwerfungen nach sich ziehen könnte, bisher nicht bewahrheitet. Die konjunkturellen Eintrübungen beschränkten sich nach kurzfristigen Turbulenzen im Wesentlichen auf Großbritannien.

Die deutsche Wirtschaft wuchs nach dem Jahreswechsel 2015/16 kräftig. Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im ersten Vierteljahr saison- und kalenderbereinigt gegenüber dem Vorquartal um 0,7%. Damit verstärkte sich das Wachstum merklich und lag spürbar über der Expansionsrate des Produktionspotenzials. Ausschlaggebend für den

Nachfrageschub beim privaten Verbrauch war der erneute Preisrückgang auf den globalen Ölmärkten, der sich in der Kaufkraft der deutschen Konsumenten niederschlug. Darüber hinaus wirkten die guten Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten weiterhin positiv auf die Binnenwirtschaft.

Auch die Exporte legten nach dem Rückgang Ende 2015 wieder sichtbar zu. Ausschlaggebend war hier vor allem, dass sich die Nachfrage aus China zuletzt deutlich erhöhte. Bei den Importen zeigte sich analog zu den Ausfuhren angesichts eines höheren Bedarfs an Vorleistungsgütern eine ähnliche Entwicklung.

Die erfreuliche konjunkturelle Entwicklung hielt auch im weiteren Verlauf des Jahres an, lediglich die Aktivitäten in der Industrie blieben zuletzt leicht hinter dem Frühjahrsquartal zurück. Auch die Exporte konnten den zuvor erreichten hohen Stand nach den bislang vorliegenden Daten nicht ganz behaupten. Die zuversichtlichen Export- und Geschäftserwartungen des verarbeitenden Gewerbes deuten aber im Einklang mit den aufwärtsgerichteten Auftrageingängen darauf hin, dass sich auch hier die Lage in den nächsten Monaten wieder verbessert. Der Arbeitsmarkt spiegelt die Zuversicht in diese Erwartungen wider. Ende Oktober ist die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland so niedrig wie seit 25 Jahren nicht mehr.

Der Immobilienmarkt

Der deutsche Immobilienmarkt entwickelt sich weiterhin sehr positiv. Rund drei Monate nach dem Brexit-Schock scheinen sich die Finanzmärkte mit der faktischen Situation arrangiert zu haben. Die konjunkturellen Bremswirkungen sind wohl bisher doch nicht so stark wie befürchtet und auf den Immobilienmärkten scheint sich „Business as usual“ durchgesetzt zu haben. Ob dieses Szenario dauerhaft so bleibt, muss abgewartet werden. Deswegen bleiben Unsicherheit und Nervosität bestehen. Neben dem Brexit tragen hierzu vor allem der Ausgang der Wahlen in den USA, das Verfassungsreferendum in Italien und die Präsidentenwahl in Österreich bei.

Unabhängig davon sind die konjunkturellen Fundamentaldaten in Deutschland wesentlich besser. Die zentralen Wachstumstreiber sind derzeit die solide Konjunktur, der robuste Arbeitsmarkt und die niedrigen Zinsen. Daraus resultiert eine hohe Nachfrage nach gewerblichen Flächen und Wohnungen genauso wie eine große Kaufbereitschaft der Investoren. Mieten, vor allem aber die Immobilienpreise ziehen weiter an und lassen so die Renditen für Gewerbeimmobilien und Mehrfamilienhäuser nunmehr seit rund sieben Jahren kontinuierlich fallen.

An den deutschen Top-Standorten (Top 7) – das sind Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart – ist die beschriebene Entwicklung besonders ausgeprägt. Hier treffen die hohe Nachfrage nach Büro- und Einzelhandelsflächen und der große Wohnraumbedarf der kräftig wachsenden Einwohnerzahlen auf ein begrenztes Angebot. Knapp sind vor allem Büros und Wohnungen, bei denen der Neubau seit geraumer Zeit hinter dem Bedarf zurückgeblieben ist. Der vor einigen Jahren noch üppige Büroleerstand hat sich bereits erheblich vermindert. Dagegen sind im Zuge des boomenden innerstädtischen Einzelhandels in den vergangenen Jahren eine ganze Reihe von Einzelhandelsobjekten entwickelt worden, sodass bei der Mietentwicklung inzwischen Sättigungstendenzen sichtbar werden.

Insgesamt beträgt das Transaktionsvolumen auf dem gewerblichen Investmentmarkt in Deutschland zum 30. September 2016 rund 32,7 Mrd. € und liegt damit rd. 14% unter dem Wert des Vergleichszeitraums 2015. Allerdings konnte mit einem starken dritten Quartal der Rückstand zum Rekord-Vorjahr bereits deutlich verringert werden. Nach wie vor gilt, dass mehr Kapital investiert werden könnte, wenn ein adäquates Angebot in ausreichender Zahl vorhanden wäre. Die weitere Entwicklung der Transaktionsvolumina wird insbesondere auch durch das Angebot des Marktes und in diesem Kontext die geringe Entwicklungspipeline von neuen oder umfassend sanierten Objekten beeinflusst und gebremst. Dennoch sind bis zum Ende des Jahres noch zahlreiche, teilweise auch großvolumige Abschlüsse in Arbeit. Für das Gesamtjahr 2016 wird zwar kein neuer Rekord beim Transaktionsvolumen erwartet, aber je nach Schnelligkeit beim Prozessabschluss kann ein Ergebnis von bis zu 50 Mrd. € erneut erreicht werden. Damit würde sich das Jahr 2016 auf Platz 3 in der historischen Betrachtung hinter 2007 und 2015 einreihen.

Markttreiber waren wieder einmal die Großtransaktionen. Allein 38 Objekte und Portfolios jenseits der 100 Mio. € wechselten allein im dritten Quartal bundesweit die Eigentümer. Dies waren acht Transaktionen mehr als im gesamten Halbjahr zuvor. Kumuliert über das gesamte Dreivierteljahr wurden ca. 44% (14,4 Mrd. €) bezogen auf das deutschlandweite Transaktionsvolumen mit diesen Großabschlüssen umgesetzt.

Die deutschen Büro-Vermietungsmärkte profitieren fraglos von den guten konjunkturellen Rahmenbedingungen. Als Umzugsgründe werden Expansionsvorhaben und Standortkonsolidierung unter Berücksichtigung von Flächenoptimierung genannt. Diese Tendenzen manifestieren sich in der Nettoabsorption, die mit rund 190.000 m² im dritten Quartal die Expansionstätigkeit der Nutzer widerspiegelt. So übertraf das Umsatzvolumen der deutschen Top 7 bis Ende September 2016 mit 2,86 Mio. m² den entsprechenden Vorjahreswert um 12,5%. Den größten Umsatzzuwachs (Q 1 – Q 3) zeigten im Jahresvergleich Stuttgart (+36%) und Köln (+33%). Berlin (+19%) und Frankfurt (+17%) liegen prozentual fast gleich auf, wobei das Volumen in der Hauptstadt allerdings doppelt so hoch wie in der deutschen Bankenmetropole ist. Die Bürovermietungsmärkte der Top 7 profitieren in diesem Jahr insbesondere von Großabschlüssen. Der größte Deal, ein Eigennutzerbaubeginn im dritten Quartal, entfällt auf die Daimler AG, Stuttgart, die in Stuttgart-Vaihingen ein 90.000 m²-Bauvorhaben für 4.000 Mitarbeiter begonnen hat. Aufgrund des starken Quartalsergebnisses sowie guter Aussichten bis Jahresende, prognostiziert die Branche einen Flächenumsatz von 3,74 Mio. m². Das wäre der höchste jemals für die Top 7 ermittelte Wert.

Dazu korrespondierend fiel die Leerstandsquote auf 6,0% gegenüber 10,4% in 2012, dem Jahr der letzten Leerstandsspitze. Gegenläufig hierzu stiegen die Durchschnitts- und Spitzenmieten in den genannten Standorten sichtbar an, wobei die Spitzenmiete für Büros mit 26,50 €/m² im Monat in Berlin mit einem Plus von 15% im Vergleich zum Vorjahresquartal den beachtlichsten Mietpreisanstieg verzeichnete. In Stuttgart stieg im Vergleich dazu die Spitzenmiete nur leicht auf rd. 22 €/m².

Die bereits guten Rahmenbedingungen für den Einzelhandel haben sich in den vergangenen Monaten weiter verbessert. Die kräftig steigenden Einkommen und Renten werden dabei von einer niedrigen Inflation kaum aufgezehrt. Daraus resultiert ein gutes Konsumklima, das sich wie im Vorjahr in steigenden Einzelhandelsumsätzen niederschlägt, die der Handelsverband Deutschland (HDE) mit einem Plus von 2% für 2016 beziffert.

Die Umsatzausweitung fügt sich damit genau in den mittleren Anstieg der Geschäftsentwicklung im deutschen Einzelhandel seit 2010 ein. Damit ist zwar die Stagnation früherer Jahre überwunden, doch wird das Umsatzplus im stationären Einzelhandel auch durch den immer noch spürbaren Zuwachs im E-Commerce gedämpft, der mit einem jährlichen Wachstum von etwa 10% in diesem Jahr auf mehr als 45 Mrd. € steigen dürfte.

Obwohl der citynahe Einzelhandel in den Top-Standorten generell von einer wachsenden Bevölkerung in den Metropolen und den dort steigenden Touristenzahlen profitiert, spiegelt sich der Zuwachs im Onlinehandel abgeschwächt auch im Vermietungsmarkt wider. Die Anzahl der Vermietungsabschlüsse für die ersten drei Quartale liegt mit 349.700 m² rund 7% unter dem Vergleichswert des Vorjahres. Obwohl nach wie vor neue internationale Konzepte auf den deutschen Markt drängen, erscheint für das Gesamtjahr 2016 höchstens ein Flächenumsatz erreichbar, der mit rund 480.000 m² auf dem Niveau des Jahres 2013 liegt.

Auch die Spitzenmieten, die in den letzten Jahren nur eine Richtung kannten, folgen dieser Entwicklung und blieben im bisherigen Verlauf des Jahres weitgehend konstant. Das anhaltende Wachstum des Onlinehandels hat offenbar dazu geführt, dass Einzelhändler vorsichtiger agieren und nicht mehr um jeden Preis neue Flächen anmieten.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Deutschland blieb weiter hoch. Auf Seite der privaten Käufer gestalten steigende Einkommen und ein günstiges Finanzierungsumfeld die Nachfrage positiv. Aus institutioneller Sicht wirkt neben den guten Finanzierungsmöglichkeiten auch weiterhin die Attraktivität eines stabilen Cashflows in einem als „sicheren Hafen“ geltenden deutschen Markt positiv auf die Nachfrage.

Zusätzlich wird die Nachfrage durch eine wachsende Bevölkerung, vor allem in den wirtschaftlich prosperierenden Ballungsräumen, verstärkt. Der Wohnungsbau in Deutschland ist daher kräftig in Schwung gekommen. Allein im Juni wurden über 34.000 Wohnungsbaugenehmigungen erteilt, was auf ein Jahr hochgerechnet eine bedarfsdeckende Anzahl von über 400.000 Einheiten ergäbe. Allerdings hinken die Fertigstellungen mit rd. 270.000 Wohnungen in 2016 noch weit hinterher. Die angespannte Lage auf den Wohnungsmärkten der Metropolen bleibt daher mit der Folge, dass die Wohnungsmärkte in den nachgefragten Städten wie leergefegt sind und der deutliche Nachfrageüberhang weiterhin zu steigenden Mieten führt.

Die hohe Nachfrage bei Angebotsknappheit schlägt sich auch auf dem Investmentmarkt für Wohnimmobilien nieder. In den ersten neun Monaten des Jahres wurden rd. 73 Mrd. € in Wohnpakete und Wohnanlagen ab einer Größenordnung von 30 Wohneinheiten umgesetzt. Das sind rd. 11,3 Mrd. € und damit rd. 61% weniger als im Vorjahreszeitraum, wobei der Vorjahreswert durch drei Unternehmenszusammenschlüsse deutlich überzeichnet war. Insgesamt rechnet die Branche derzeit noch mit einem Gesamtjahresvolumen von 12–13 Mrd. €. Das läge dann zwar leicht unter dem Schnitt der letzten fünf Jahre (13,5 Mrd. €.), bestätigt aber das nach wie vor große Interesse der Investoren an dieser Vermögensklasse.

Der Stuttgarter Immobilienmarkt ist weiter von einer hohen Nachfrage und einem zu geringen Angebot geprägt. Das liegt vor allem an der Wahrnehmung der ökonomischen Rahmenbedingungen und künftigen Entwicklungsprognosen. So findet sich Stuttgart zum wiederholten Male auf einem der vorderen Plätze im European Regional Economic Growth Index (E-Regi) der La Salle Management. Im Ranking von 300 untersuchten Regionen in 32 europäischen Ländern hat es Stuttgart auf Platz 9 geschafft. Auf nationaler Ebene liegt Stuttgart im Ranking der untersuchten deutschen Städte meistens auf Platz 2 hinter München.

Die guten Rahmenbedingungen in Stuttgart spiegeln sich in einer starken Nachfrage in allen Bereichen des Immobilienmarktes wider. So wurde am Investmentmarkt zum Ende des dritten Quartals ein Transaktionsergebnis von ca. 1,1 Mrd. € erreicht. Ein höheres Ergebnis verhinderte allein das limitierte Angebot. Die Transaktionen betrafen dabei fast ausschließlich gewerbliche Vermögensklassen, von denen wiederum 50% auf Büroimmobilien entfielen. Die drei größten Verkaufsobjekte mit einem Objektvolumen von insgesamt ca. 300 Mio. € waren das City Gate beim Hauptbahnhof, das Telekom Verwaltungszentrum in Bad Cannstatt und das City Plaza am Rotenbühlplatz. Für 2016 wird ein sehr guter Jahresumsatz von über 1,5 Mrd. € erwartet, wobei die Renditen weiter zurückgehen werden. Im Bürobereich sank die Spitzenrendite bereits auf unter 4%, in 1A-Geschäftslagen wurden vereinzelt sogar Werte unter 3,5% beobachtet.

Der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt (inklusive Leinfelden-Echterdingen) wartet zum Ende des dritten Jahresquartals 2016 mit einem neuen Rekordergebnis beim Flächenumsatz von ca. 260.000 m² auf. Das ist der höchste Wert, der in den ersten neun Monaten eines Jahres in Stuttgart bisher verzeichnet werden konnte. Dazu beigetragen haben neben einer hohen Vermietungsaktivität von insgesamt 220 Abschlüssen insbesondere die Eigennutzerdeals über rund 90.000 m² der Daimler AG, die im Synergiepark in Stuttgart-Vaihingen einen neuen Büro-Campus errichtet, sowie weitere rund 20.000 m² Bürofläche, die von der Robert Bosch GmbH, Stuttgart, als Eigennutzer im Stuttgarter Norden realisiert werden.

Die hohe Flächennachfrage sowie eine im langfristigen Durchschnitt moderate Neubautätigkeit führten wie bereits in den Vorjahren zu einem sich fortsetzenden Leerstandsabbau. Bei einem Flächenbestand von circa 7,6 Mio. m² und einem verfügbaren Angebot von ca. 239.000 m² beträgt die Leerstandsquote somit nur noch ca. 3,1%. Gegenüber dem Vorjahresquartal bedeutet dies einen weiteren Rückgang um 50 Basispunkte. Zusammen mit München verzeichnet Stuttgart damit die niedrigste Rate unter den Top-7-Bürostandorten in Deutschland und erzielt zugleich einen neuerlichen Tiefstand, der zuletzt im Jahre 2001 am Stuttgarter Bürovermietungsmarkt gemessen werden konnte.

Allerdings zeigen sich auf Teilmarktebene durchaus Unterschiede. Während im Vergleich zum Vorjahresquartal in der City der Leerstand entsprechend dem Durchschnitt in allen Teillagen um 8,4% zurückging, war im Innenstadtbereich sogar ein Anstieg um 7,3% zu verzeichnen. Dies ist auf einen Zuwachs älterer, nicht mehr zeitgemäßer Flächen zurückzuführen, wohingegen neue oder modernisierte Flächen vom Markt aufgenommen werden. Dies bestätigt auch die Mietpreisentwicklung. So ist die Durchschnittsmiete in der City im Vergleich zum Vorjahresquartal von 14,20 €/m² auf 16,40 €/m² im Monat gestiegen, in der Innenstadt aber von 12,50 €/m² auf 12,30 €/m² im Monat gefallen. Über alle Teilmärkte hat sich die Durchschnittsmiete von 12,30 €/m² auf 12,60 €/m² im Monat erhöht. Die Spitzenmiete bestätigte den erstmals zum Ende des Vorjahres erreichten Stand von 22,80 €/m² im Monat.

Die verhaltene Entwicklung für den Retail-Vermietungsmarkt ist auch in Stuttgart sichtbar. Dies ist nicht zuletzt auf eine allmähliche Marktsättigung zurückzuführen, die durch die beiden Einkaufs-Center „Milaneo“ und „Gerber“ eingetreten ist. Im Frühjahr 2017 kommt das Dorotheenquartier und 2018 das ehemalige Karstadtgebäude hinzu und ergänzt das Angebot an attraktiven Ladenflächen in der Innenstadt nochmals sichtlich. Im Zusammenhang mit dem gestiegenen Angebot verlängerte sich zuletzt die Dauer der Anmietungsprozesse, was vor allem auf ein eher abwartendes Agieren deutscher Filialisten zurückzuführen ist. Unabhängig davon melden die beiden vorgenannten neuen Projekte nahezu Vollvermietung. Dass die Innenstadt und insbesondere die Königstraße weiterhin zu den beliebtesten Standorten für den Einzelhandel gehören, zeigt die erzielbare Spitzenmiete, die in der Königstraße Ende September 2016 trotz der Angebotsausweitung weitestgehend stabil bei rd. 280 €/m² im Monat liegt.

Seit 2015 zählt Stuttgart wieder mehr als 600.000 Einwohner. Zum Jahresende 2015 lebten rund 602.300 Menschen in der Landeshauptstadt. Das entspricht einem Anstieg von 1,6% oder rund 9.400 Einwohnern innerhalb der Jahresfrist. Damit hat Stuttgart wieder so viele Einwohner wie zuletzt Mitte der 1970er Jahre und zählt gleichzeitig zu den am schnellsten wachsenden Großstädten in Deutschland.

Dabei ist das Wohnungsangebot knapp und wird der hohen Nachfrage nicht gerecht. Zwar entstanden 2015 mit rd. 1.900 neuen Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr etwa 11 % oder 183 Wohneinheiten mehr, trotzdem bleibt die Wohnungsbautätigkeit in Stuttgart vor dem Hintergrund der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung unzureichend. Während das Haushaltswachstum seit 2012 bei 3,8 % lag, stieg der Wohnungsbestand im selben Zeitraum nur um 1,4 % und blieb damit schätzungsweise um jährlich 2.500 Wohnungen unter der Zahl, die für einen Ausgleich des Wachstums der Haushalte notwendig gewesen wäre. Damit bleibt auch der Druck auf die Mietpreise erhalten. Im ersten Halbjahr 2016 erhöhten sich die Angebotsmieten in Stuttgart auf Jahressicht um 5,2 % und erreichen im Mittel 12,55 €/m² im Monat. Die größten Mietsteigerungen im Bestand fanden in allen Lagen der oberen Markthälfte statt, die auch absolut betrachtet weiterhin die höchsten Angebotsmieten aufruft. Stadtweit werden, außer im Norden der Stadt, kaum noch Wohnungen für unter 10,00 €/m² im Monat angeboten. In mittleren Wohnlagen bewegen sich die Mieten zwischen 10,50 €/m² und 13,00 €/m² im Monat. Wohnungen in gehobenen Wohnlagen werden zwischen 14,00 €/m² und 18,00 €/m² im Monat angeboten. Im Spitzensegment erreichen die Mieten über 20,00 €/m² im Monat. Vor dem Hintergrund einer zwar steigenden, aber nach wie vor deutlich zu geringen Bautätigkeit und der hohen Zuzugszahlen ist auch mittelfristig ein weiterer Anstieg der Mietpreise wahrscheinlich, wenngleich dieser voraussichtlich moderater als in den Jahren zuvor ausfallen wird.

Auch die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand verzeichneten nochmals einen deutlichen Anstieg. Eigentumswohnungen werden im ersten Halbjahr 2016 im Durchschnitt für rund 3.900 €/m² angeboten und damit für 16,8 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Im Gegensatz zum Mietwohnungsmarkt fanden die höchsten Preisanstiege mit bis zu 20 % aber in der unteren Markthälfte statt. Allgemein können in Stuttgart Wohnungen für unter 3.000 €/m² nur noch in den weniger gefragten nördlichen Stadtteilen wie beispielsweise in Zuffenhausen erworben werden. In den meisten Lagen bewegen sich die Preise zwischen 3.200 €/m² und 4.000 €/m². Neubauwohnungen, die ab 2011 errichtet wurden, verteuerten sich im 1. Halbjahr 2016 auf Jahressicht

um 10,3 % auf nun 5.450 €/m². Damit stiegen die Preise im Neubau zwar deutlich, aber dennoch schwächer als im Gesamtmarkt. Der preisliche Abstand zwischen Bestand und Neubau liegt aktuell bei gut 1.500 €/m². Während in guten Lagen mit rund 6.000 €/m² für eine Neubauwohnung gerechnet werden muss, liegen die Preise in den eher weniger gefragten Lagen kaum unter 5.000 €/m².

Die Immobiliensituation im Dinkelacker-Konzern

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir wieder in erheblichem Umfang investiert. Dies betraf sowohl einen Zukauf als auch Modernisierungsmaßnahmen und Ausbauten im Bestand. Darüber hinaus haben wir durch den Verkauf eines Objektes im Teileigentum unser Portfolio arrondiert und mit Neubaumaßnahmen bei Bestandsobjekten begonnen.

Das betrifft zunächst das Neubauvorhaben an der Hauptstätter Straße. Dort wird das Bestandsgebäude durch zwei neue Wohngebäude mit zusammen 24 Einheiten ersetzt. Nach einem langwierigen Baugenehmigungsverfahren und schwierigen Verhandlungen mit den angrenzenden Nachbarn hat die Umsetzung der Maßnahme in den Sommerferien mit dem Abbruch des Bestandsgebäudes begonnen. Bei einem planmäßigen Baufortschritt rechnen wir im Frühjahr 2018 mit der Fertigstellung der Gebäude.

Das zweite Neubauvorhaben betrifft ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit Gaststätte in Kirchheim/Teck, das zu Brauereizeiten als Bierauslieferungslager diente. Das Baugenehmigungsverfahren wurde von der Stadt Kirchheim/Teck sehr zügig vorangetrieben. Bereits im Dezember 2015 konnten wir nach dreimonatiger Vorplanung den Bauantrag einreichen und erhielten im Februar 2016 die Baugenehmigung. Da der verbliebene Gewerbemietler ebenfalls kurzfristig auszog, konnte im Sommer 2016 die konkrete Umsetzung des Neubauvorhabens vorbereitet werden. Das Gebäude ist zwischenzeitlich abgebrochen, mit dem Aushub wurde ebenfalls begonnen. Hier rechnen wir, abhängig von den Witterungsverhältnissen, mit der Fertigstellung des Neubaus zweier Wohnhäuser mit gemeinsamem Treppenhaus bis Ende 2017.

Die Revitalisierung des Bürogebäudes an der Heilbronner Straße / Ecke Im Kaisemer hat durch das Baugenehmigungsverfahren eine erhebliche Verzögerung erfahren. Die Baugenehmigung wurde seitens der Stadt nach intensiven Vorverhandlungen erst im April 2016 erteilt, so dass die Eröffnung des dort geplanten Yoga-Zentrums daher erst im Frühjahr 2017 stattfinden kann.

Ebenfalls im Frühjahr 2017 erfolgt nun die Fertigstellung des Um- und Ausbaus im Gebäude an der Rotebühlstraße, in dem sich das Theater der Altstadt befindet. Nach Beginn der Umbaumaßnahmen wurden vom Prüfstatiker zusätzliche Auflagen zur Erdbebensicherheit aufgegeben, deren Ausführungen zu zeitlichen Verzögerungen führten. Die Fertigstellung des Dachgeschossausbaus mit vier neuen Wohnungen kann daher ebenfalls erst im Frühjahr 2017 abgeschlossen werden.

Nach der Kündigung eines langjährigen Mieters in unserem Gebäude in der Königstraße 32 erfolgte dort die generelle Sanierung der Haustechnik, die zuvor noch dem Baujahresstand 1967 entsprach. Die Maßnahmen umfassen den Einbau einer neuen Technikzentrale auf dem Dach für Heizung, Kühlung und Lüftung und eine umfassende Modernisierung der beiden zunächst frei gemachten Etagen. Die Arbeiten im 5. Obergeschoss waren zum Jahresende abgeschlossen. Als neuer Mieter wurde eine Firma gewonnen, die im Designbereich tätig ist.

Abgeschlossen ist zwischenzeitlich die Sanierung des Gebäudes in der Heinrich-Baumann-Straße, in dem das Dachgeschoss ausgebaut und die darunter liegenden Wohnungen umfassend modernisiert wurden.

Ebenfalls abgeschlossen ist die Sanierung eines Wohn- und Gaststättengebäudes in der Böblinger Straße, das unter Denkmalschutz steht. Im Rahmen der Sanierung wurde im Dachgeschoss eine neue Wohnung eingebaut.

Auch im Portfolio gab es Veränderungen.

Die Dinkelacker AG ist Eigentümerin eines Grundstücks in Pforzheim, an dem 1965 ein Erbbaurecht bestellt worden war. Dieser Erbbaurechtvertrag sah ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zugunsten der Dinkelacker AG vor, das Ende 2015 ein-

trat. Das aufstehende Gebäude umfasst ein Laubenganghaus (7 Vollgeschosse) mit 33 Ein- und Zwei-Zimmerwohnungen sowie Gewerbemietflächen im Erdgeschoss. Aufgrund seiner Lage (zentral, fußläufig zum Bahnhof) und des Wohnungsmengens ist das in Teilbereichen sanierungsbedürftige Objekt gut vermietbar. Der günstige Kaufpreis verspricht daher eine angemessene Rendite und eine nachhaltige Vermietung.

Verkauft werden konnte in der Ortsmitte von Denkendorf die seit längerer Zeit ungenutzte Teileigentumseinheit für einen eher symbolischen Preis von € 12.500. Für die seit dem Auszug von Schlecker leerstehende Fläche im Untergeschoss eines Wohnkomplexes war auch trotz intensiver Bemühungen in den letzten Jahren kein Nutzer mehr zu finden, zumal sich die Nahversorger der Gemeinde bereits vor geraumer Zeit am Ortsrand neu angesiedelt hatten.

In Planung für das laufende Geschäftsjahr 2016/17 sind folgende Großmaßnahmen bereits weit fortgeschritten:

In der Königstraße 32 wird die Sanierung der Haustechnik fortgesetzt. Nachdem bis Jahresende die Technikzentrale und das 5. Obergeschoss fertiggestellt sind, laufen parallel dazu bereits die Maßnahmen zur Modernisierung des 4. Obergeschosses. Die Arbeiten sollen bis April 2017 beendet sein. Der Mieter wird zu diesem Zeitpunkt seinen auslaufenden Mietvertrag unter Anpassung des Mietzinses erneuern.

In Pforzheim wird das erworbene Gebäude in den nächsten Monaten saniert. Dies betrifft die komplette Installation für Elektro-, Wasser- und Abwasserversorgung. Die teilweise leerstehenden Wohnungen werden im Zuge der Maßnahmen modernisiert. Mit der Fertigstellung der im November begonnenen Arbeiten rechnen wir bis April 2017.

In der Wagenburgstraße wird ein Wohn- und Gaststättengebäude saniert, das unter Denkmalschutz steht. Das gesamte Gebäude weist innen und außen einen erheblichen Instandhaltungsstau auf, den es zu beseitigen gilt. Im Zuge der Sanierung werden die überwiegend leerstehenden drei Wohngeschosse modernisiert und das gesamte Gebäude mit einer Heizung ausgestattet. Mit den Arbeiten soll in Abstimmung mit der Denkmalbehörde im Sommer 2017 begonnen werden.

In der Friedenstraße werden wir bei einem Wohngebäude die Dacheindeckung erneuern und das Dach mit einem Vollwärmeschutz versehen. In diesem Zusammenhang werden durch den Ausbau des Dachgeschosses zwei neue Wohnungen entstehen. Mit der Durchführung der Maßnahmen wurde Ende 2016 begonnen.

Ebenso werden wir in der Aspergstraße bei einem Wohngebäude das Dach und die Fenster erneuern. Im Rahmen der Dacherneuerung werden im nicht ausgebauten Teil des Dachgeschosses gleichfalls zwei Wohnungen neu geschaffen. Baubeginn soll im Sommer 2017 sein.

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

Die Cäcilienpark am Neckar GbR in Heilbronn, an der die Dinkelacker AG zu einem Drittel beteiligt ist, leistet nur noch einen geringen Beitrag zum Konzernergebnis. Die letzte im Bestand des Konzerns befindliche Gewerbeinheit wurde veräußert. Zum Vermögen zählen jetzt nur noch drei Wohnrechte.

Bei der Wilhelmsbau AG lag der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2015 bei rd. T€ 862 (Vj. T€ 1.374) und damit um rd. 38% unter dem Vorjahreswert. Dieser Rückgang ist in erster Linie auf den im Vorjahr enthaltenen Veräußerungsgewinn für ein verkauftes gewerbliches Objekt und den damit verbundenen geringeren Mieterlösen im Berichtszeitraum 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€ 2.093 in Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände investiert, im Konzern beliefen sich diese Investitionen auf T€ 4.206. Durch Desinvestitionen ergaben sich Buchwertabgänge in Höhe von T€ 89 im Konzern.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen betragen bei der Dinkelacker AG im Berichtsjahr T€ 361. Im Konzern belaufen sich die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen auf T€ 2.617.

Die Neuinvestitionen wurden durch kurzfristige Bankdarlehen und aus laufenden operativen Zahlungsmittelzuflüssen finanziert. Der Finanzmittelbestand belief sich im Konzern am Bilanzstichtag auf T€ 1.353 (Vj. T€ 2.314).

Die Kreditverbindlichkeiten von T€ 21.647 bestehen aus einem Festzinsdarlehen über T€ 9.647 und der Inanspruchnahme von T€ 12.000 einer Kreditlinie von insgesamt T€ 15.000 mit variablen Konditionen. Weitere Investitionen können aufgrund hoher stiller Reserven im Immobilienportfolio oder bei Bedarf auch unter Inanspruchnahme von Kapitalmarktmitteln in Form einer zusätzlichen Kreditlinie oder von Festzinsdarlehen 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 leicht angestiegen und liegt bei 16,8%. Die ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 75.801 (Vj. T€ 70.101) betreffen im Wesentlichen die Beteiligung an der Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG (T€ 66.800 (Vj. T€ 61.100)), an der Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG (T€ 7.378) sowie an der KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG (T€ 1.435). Der Anstieg in der Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG resultierte aus einer Erhöhung der Kapitalrücklagen.

Der Anteil des bilanziellen Eigenkapitals an der Bilanzsumme ist gegenüber dem vorangegangenen Geschäftsjahr unverändert und beträgt 62,1%.

Die Umsatzerlöse der Dinkelacker AG sind mit T€ 5.050 (Vj. T€ 4.984) leicht angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 437 auf T€ 703 zurückgegangen. Darin enthalten waren im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 469 (Vj. T€ 403) sowie Erträge aus der Weiterberechnung von Personalkosten in Höhe von T€ 166 (Vj. T€ 154). Buchgewinne aus dem Verkauf von Immobilien und sonstigem Sachanlagevermögen sind in der Dinkelacker AG im Berichtsjahr nicht entstanden (Vj. T€ 423).

Der Personalaufwand verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 2.176 auf T€ 1.008. Dies war auf einen Rückgang der Aufwendungen für Altersversorgung zurückzuführen, da der Zeitraum für die Ermittlung des Durchschnittszinssatzes aufgrund einer gesetzlichen Änderung von sieben auf zehn Jahre verlängert wurde und sich damit der Abzinsungssatz für die Pensionsrückstellungen leicht auf 3,53 % (Vj. 3,42 %) erhöhte. Hinzu kam ein Rückgang des Rententrends auf 1,75 % (Vj. 2,0 %). Im Vorjahr führten zudem die Anpassung der versicherungsmathematischen Restlaufzeiten sowie ein deutlicher Rückgang des Abzinsungssatzes zu hohen Zuführungen bei den Pensionsrückstellungen. Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 26 auf T€ 361 zurückgegangen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in der Dinkelacker AG erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 120 auf T€ 1.821. Die darin enthaltenen Instandhaltungs- und Reparaturaufwendungen lagen mit T€ 706 um T€ 177 über dem Wert des Vorjahres.

Die Erträge aus Beteiligungen in Höhe von T€ 9.424 sind gegenüber dem Vorjahr, in dem Buchgewinne aus verschiedenen Objektverkäufen das Beteiligungsergebnis deutlich erhöhten, um T€ 5.664 zurückgegangen. Sie betreffen die Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG (T€ 4.861), die KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH (T€ 328), die KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG (T€ 1.321), die Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs-GmbH & Co. KG (T€ 2.911) und die Cäcilienpark am Neckar GbR (T€ 3).

In den außerordentlichen Aufwendungen war im Vorjahr mit T€ 2.103 der vollständige Ausgleich des noch verbliebenen Fehlbetrages der mit der Einführung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BillMoG) zusammenhängenden Neubewertung der Pensionsrückstellungen aus dem Jahr 2010 berücksichtigt worden. Der Posten konnte damit im Berichtsjahr 2015/16 entfallen.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beliefen sich in der AG auf T€ 1.732 (Vj. T€ 1.359). Hierin sind latente Steuererträge in Höhe von T€ 20 sowie Steueraufwendungen aus Vorjahren in Höhe von T€ 41 enthalten.

Für die Dinkelacker AG ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 9.317 (Vj. T€ 11.556). Unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages aus dem Vorjahr und einer Zuführung in die anderen Gewinnrücklagen in Höhe von T€ 500 beläuft sich der Bilanzgewinn auf T€ 9.140.

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

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

Der Anteil der immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen an der Bilanzsumme stieg aufgrund von Investitionen in Immobilien und einem Rückgang des Guthabens bei Kreditinstituten zum Geschäftsjahresende leicht von 94,1 % auf 95,7 %. Der Anteil des bilanziellen Eigenkapitals an der Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert und beträgt nun 62,5 % (Vj. 62,6 %).

Die Anteile an assoziierten Unternehmen betreffen die Cäcilienpark am Neckar GbR mit T€ 208 (Vj. T€ 208) und die Wilhelmsbau AG mit T€ 1.700 (Vj. T€ 1.745).

Die Umsatzerlöse im Konzern sind im Berichtsjahr auf T€ 18.415 (Vj. T€ 16.311) angestiegen. Hier wirkten sich neben Mietanpassungen bei Anschlussvermietungen neu geschaffene Mietflächen bzw. Neuerwerbe aus. Zudem bestand im Vorjahr ein umbaubedingter, temporärer Leerstand aufgrund eines Mieterwechsels des Ladengeschäfts in der Königstraße 18.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 8.266 auf T€ 798 deutlich zurückgegangen. Hierfür waren im Wesentlichen die im Vorjahr erzielten Erträge aus Anlageverkäufen in Höhe von T€ 7987 verantwortlich – im Berichtsjahr wurden keine Erträge aus Anlageverkäufen erzielt. Die Erträge aus der Auflösung von Sonstigen Rückstellungen summierten sich im Berichtszeitraum auf T€ 136 (Vj. T€ 343). Hinzu kamen Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 469 (Vj. T€ 403). Ferner ergaben sich Erträge aus Schadensersatzleistungen und Versicherungsansprüchen in Höhe von T€ 76 (Vj. T€ 122) sowie Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen in Höhe von T€ 25 (Vj. T€ 6).

Zu den Veränderungen beim Personalaufwand bzw. den außerordentlichen Aufwendungen wird auf die beim Jahresabschluss der AG gemachten Ausführungen verwiesen.

Die Abschreibungen im Konzern sind aufgrund von Zugängen bei Sachanlagen von T€ 2.523 auf T€ 2.617 angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen im Wesentlichen aufgrund geringerer Instandhaltungsaufwendungen im Konzern sowie wegen im Vorjahr enthaltenen Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Verkauf von Objekten mit T€ 4.522 um T€ 838 unter dem Vergleichswert des Vorjahres.

Die Erträge aus assoziierten Unternehmen sind um T€ 170 auf T€ 287 zurückgegangen. Bei der Wilhelmsbau AG ergab sich ein Rückgang auf T€ 284 (Vj. T€ 452), bei der Cäcilienpark am Neckar GbR ein Rückgang auf T€ 3 (Vj. T€ 5).

Der Konzernposten Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge reduzierte sich im Berichtsjahr nochmals leicht auf T€ 7 (Vj. T€ 10). Demgegenüber stiegen die Zinsaufwendungen auf T€ 805 (Vj. T€ 761). Der Großteil der Zinsaufwendungen resultiert dabei weiterhin aus dem Zinsanteil der Pensionsrückstellungen. Die Zinsen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beliefen sich auf T€ 214 (Vj. T€ 145).

Der Ertragssteueraufwand im Konzern ist um T€ 1.062 auf T€ 1.760 angestiegen. Neben dem höheren steuerpflichtigen Ergebnis der laufenden Periode wirkten sich noch Steuernachzahlungen (Vorjahr Steuererstattungen) aus.

Nach Abzug der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von T€ 1.760 (Vj. T€ 698) und der sonstigen Steuern in Höhe von T€ 534 (Vj. T€ 522) ergibt sich ein Konzernjahresüberschuss in Höhe von T€ 8.249 (Vj. T€ 10.681).

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Entwicklung und der Verlauf des Berichtsjahres 2015/16 waren angesichts des erreichten guten Ergebnisses sehr zufriedenstellend. Der Leerstand blieb aufgrund der hohen Nachfrage auf einem niedrigen Niveau. Im Bereich Wohnen können wir Vollvermietung melden. Im gewerblichen Bereich ergibt sich lediglich durch wechselnde Belegungen im Bürogebäude in Leinfelden-Echterdingen ein geringer Leerstand. Das neu erworbene Gebäude in Pforzheim haben wir dabei nicht berücksichtigt, da die leeren Einheiten erst nach der Modernisierung zur Vermietung zur Verfügung stehen werden. Zum Ende des Geschäftsjahres sind damit 167 m² Gewerbeflächen unvermietet. Die Leerstandsquote zum 30. September 2016 sank damit weiter auf 0,2% (Vj. 1,3%).

Unter Berücksichtigung unserer Investitionen in den Bestand setzten wir im Berichtszeitraum bei Mieterwechseln markt-konforme Anpassungen der Wohnungsmieten durch. Die durchschnittlichen Mieten für Bestandswohnungen konnten im Zuge der Neuvermietungen so auf ein Niveau von rd. 12,00 €/m² im Monat angehoben werden. Dabei wurden im Rahmen der Neuvermietungen 28 (Vj. 30) Wohnungen modernisiert. Insgesamt fanden im Berichtszeitraum 106 (Vj. 135) Wohnungsneuvermietungen statt. Hierin enthalten sind 2 Wohnungen, die neu entstanden sind, so dass sich bei 104 Mieterwechseln die Mieterfluktuation im Geschäftsjahr 2015/16 deutlich auf 12,9 % (Vj. 17,5 %) verringerte. Das ist einerseits dem knappen Angebot geschuldet, andererseits hatten wir in der Vergangenheit in einzelnen Häusern Gesamtmodernisierungen durchgeführt, die häufig zu einer stärkeren Fluktuation führten, da die Mieter die Unannehmlichkeiten des Umbaus scheuten.

Vergleich der Prognose der Vorperiode

Die geplanten Umsatzerlöse im Konzern wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr erreicht, obwohl die Erneuerung der Gebäudetechnik in der Königstraße 32 und der damit verbundene vorübergehende Mietausfall nicht vorhersehbar waren. Der Ausgleich erfolgte im Wesentlichen durch Mietanhebungen bei der Neuvermietung modernisierter Wohnungen sowie aus Mietüberhängen der im Laufe des Vorjahres fertiggestellten Aus- bzw. Umbauten.

In der Dinkelacker AG wurden mit Umsatzerlösen von T€ 5.050 die geplanten Erlöse ebenfalls erreicht. Auch hier leisteten die Überhänge der im Laufe des Vorjahres fertiggestellten Aus- bzw. Umbauten einen maßgeblichen Beitrag.

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen waren wir in der Planung konservativ von einem langjährigen Durchschnittsertrag ausgegangen, der sich aus verschiedenen Posten speist. Zu selbigen gehören auch Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen, die im Grunde aber nicht planbar sind, sondern von der Veränderung der Zahlungsverpflichtungen im laufenden Geschäftsjahr abhängen. Diese haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr stärker reduziert als im langjährigen Durchschnitt. Darüber hinaus hat der Gesetzgeber den Rechnungszinssatz für die Abzinsung von Pensionsrückstellungen im Hinblick auf die derzeitige

Niedrigzinsphase durch eine Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die Durchschnittsbildung des Zinssatzes angehoben, so dass bei den Rückstellungen ein Entlastungseffekt eintrat. Dies zeigt sich beim Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in der Dinkelacker AG im Vergleich zur Planung, die für das Geschäftsjahr rd. 9,5 Mio. € vorsah und mit 11,2 Mio. € erkennbar überschritten wurde.

Auch im Konzernergebnis spiegelt sich dieser Umstand in einem über den Erwartungen liegenden, verbesserten Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von 10,5 Mio. € wider.

Chancen- und Risikobericht

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

Unsere Chancen sehen wir auch künftig in einer verstärkten Marktpräsenz in Stuttgart. Eine florierende mittelständische Wirtschaft sowie eine hohe Kaufkraft und eine niedrige Arbeitslosigkeit halten das Leben und Arbeiten in Stuttgart weiter attraktiv. Der Trend zum Wohnen und Arbeiten in der Stadt wird daher anhalten bzw. sich durch die starke Zuwanderung und die täglichen Pendler noch verstärken und die Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen hoch halten. Wir sehen für unsere Immobilien daher für die absehbare Zukunft eine stabile Ertragslage, die noch weiter gestärkt werden kann.

Risiken im Hinblick auf die weitere Umsatzentwicklung könnten sich durch die zwischenzeitlich von der Politik diskutierte Verschärfung der gesetzlichen Mietpreiskontrolle ergeben. Hier bleibt abzuwarten, ob die Koalition in der laufenden Legislaturperiode noch Änderungen in Angriff nimmt. Höhere Aufwendungen ergeben sich zudem tendenziell im Rahmen von Neuvermietungen, da durch die geänderte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zur Durchführung

von Schönheitsreparaturen diese Aufwendungen nur noch bedingt an den Mieter weitergegeben werden können. Auch die Erreichung der von der Bundesregierung beschlossenen Klimaschutzziele und die Förderung der Elektromobilität durch gebäudebezogene Einspeiseeinrichtungen lassen künftig zusätzliche Aufwendungen für die Modernisierung und den Neubau von Gebäuden erwarten. Es bleibt abzuwarten, ob im Gegenzug einzelne Bauvorschriften wieder gelockert werden, um den Mietwohnungsbau preiswerter und damit attraktiver zu gestalten.

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

Zinsänderungsrisiken ergeben sich derzeit durch die zu variablen Konditionen aufgenommenen Fremdmittel, bei denen wir vom niedrigen Zinsniveau profitieren. Hier gilt es, bei einem sich abzeichnenden steigenden Zinstrend rechtzeitig günstige Konditionen für eine Festlaufzeit zu sichern.

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

Fundament des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems sind die allgemein verbindlichen Richtlinien und Gesetze.

Hinsichtlich der operativen Entwicklung erarbeiten wir einmal im Jahr eine Konzernplanung für das jeweils bevorstehende Geschäftsjahr und stimmen diese mit dem Auf-

sichtsrat ab. Für laufende Geschäftsjahre erfolgen regelmäßig Vergleiche der Ist-Zahlen mit der Ergebnis-, Finanz- und Investitionsplanung. Der Vorstand unterrichtet den Aufsichtsrat mit vierteljährlichen Berichten über den Geschäftsgang und etwaige Planabweichungen. Bei allen relevanten Prozessen der Rechnungslegung wird das Vier-Augen-Prinzip angewendet.

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

Nachtragsbericht

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

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

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

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

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

Änderungen der Satzung der Gesellschaft werden von der Hauptversammlung beschlossen (§ 119 Abs. 1 Nr. 5 AktG) und bedürfen einer Mehrheit, die mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals umfasst (§ 179 Abs. 2 Satz 1 AktG).

Der Vorstand hat derzeit keine Befugnis zur Ausgabe von Aktien.

Ausblick

Die Weltwirtschaft wächst moderat. Die weitere Entwicklung ist jedoch zahlreichen Unwägbarkeiten ausgesetzt. Hierzu zählen geopolitische Risiken und die politische Unsicherheit in Europa, nicht zuletzt aufgrund der Volksbefragung zum Brexit. Hinzu kommen mögliche Turbulenzen auf den internationalen Finanzmärkten und der schwierige Transformationsprozess in China, der sich in den zuletzt wieder schwachen deutschen Exporten nach China widerspiegelt.

Im Euro-Raum wird die lockere Geldpolitik zunehmend kritisch gesehen. Zwar hat die außergewöhnlich lockere Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) wesentlich zum Aufschwung beigetragen, das Ausmaß der Lockerung ist aber angesichts der wirtschaftlichen Erholung nicht mehr angemessen.

Der Sachverständigenrat sieht in Deutschland einen sich fortsetzenden Aufschwung. Er prognostiziert für 2016 eine Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 1,9%. Die Wirtschaftsleistung steigt damit stärker als das Produktionspotenzial, das sich um 1,3% erhöht. Die Auslastung der Produktionskapazitäten nimmt damit weiter zu und der Aufschwung, der im Frühjahr 2013 begonnen hat, setzt sich fort. Die Anzahl der Erwerbstätigen in diesem Jahr wird voraussichtlich um gut 500.000 Personen auf 43,6 Millionen ansteigen.

Im Jahr 2017 dürfte sich der Aufschwung fortsetzen. Zwar ist zu erwarten, dass sich die Zunahme des realen BIP auf 1,3% abschwächt, wobei dies jedoch in erster Linie auch auf eine geringere Anzahl an Arbeitstagen zurückzuführen ist. Ohne diesen Sondereffekt würde die deutsche Wirtschaft nahezu im gleichen Tempo expandieren wie im Jahr 2016. Es ist daher davon auszugehen, dass die Auslastung der Produktionskapazitäten nochmals zunimmt. Gegen eine noch stärkere Produktionsausweitung spricht allerdings die moderate Exportentwicklung. Wichtige Handelspartner Deutschlands erholten sich nur langsam und der Welthandel wächst verhalten.

In Stuttgart sprechen die weiter anhaltend steigende Nachfrage aus dem Haushalts- und Bevölkerungswachstum und die positive Einkommensentwicklung sowie die seit langem zu geringe Bautätigkeit bei gleichzeitig eingeschränkter Verfügbarkeit von Bauland für weitere Mietpreissteigerungen in den nächsten Jahren. Eine Abschwächung des stabilen Aufwärtstrends bei den Mieten lässt sich aktuell im Markt nicht erkennen.

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

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

Im Hinblick auf die im laufenden Geschäftsjahr geplanten weiteren Investitionen und dem daraus resultierenden längerfristigen Bedarf an liquiden Mitteln haben wir das günstige Finanzierungsumfeld genutzt und mit Zustimmung des Aufsichtsrates ein Festzinsdarlehen über 10 Mio. € mit 20-jähriger Laufzeit zu einem Zinssatz von unter 2% abgeschlossen.

Wir gehen für das laufende Geschäftsjahr 2016/17 im Konzern aus heutiger Sicht bei einem planmäßigen Verlauf von einer stabilen Umsatz- und Ergebnisentwicklung aus der operativen Tätigkeit ohne Sondereffekte aus.

Für die Dinkelacker AG erwarten wir für das Geschäftsjahr 2016/17 einen ebenfalls gleichbleibenden Umsatz aus der operativen Tätigkeit sowie ein Jahresergebnis in etwa der gleichen Höhe wie im laufenden Geschäftsjahr.

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

Der Vorstand der Dinkelacker AG hat für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2015 bis 30. September 2016 einen Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gem. § 312 AktG aufgestellt. Der Bericht enthält folgende Schluss-
erklärung:

„Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Im Geschäftsjahr 2015/16 sind keine berichtspflichtigen Maßnahmen getroffen oder unterlassen worden.“

Stuttgart, 9. Januar 2017

Der Vorstand

Werner Hübler Thomas Wagner

DINKELACKER AG, STUTTGART

BILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2016

AKTIVA		T€	T€	30. 9. 2016 T€	30. 9. 2015 T€
A. ANLAGEVERMÖGEN					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
	Entgeltlich erworbene Software, Nutzungsrechte und ähnliche Werte		15		15
II. Sachanlagen					
1.	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	15.706			14.668
2.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	54			177
3.	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>1.477</u>			760
			17237		
III. Finanzanlagen					
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	75.801			70.101
2.	Beteiligungen	108			108
3.	Wertpapiere des Anlagevermögens	11			11
4.	Sonstige Ausleihungen	<u>11</u>			13
			<u>75.931</u>		
				93.183	<u>85.753</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN					
I. Vorräte					
	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		12		<u>23</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	21			22
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	8.251			13.718
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	<u>522</u>			990
			8.794		<u>14.730</u>
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten			<u>706</u>		<u>1.357</u>
				9.512	
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN					
				<u>62</u>	<u>62</u>
				<u>102.757</u>	<u>101.925</u>

PASSIVA	T€	30. 9. 2016 T€	30. 9. 2015 T€
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital	7800		7800
– Inhaberaktien –			
./.. Nennbetrag eigener Anteile	<u>231</u>		<u>231</u>
	7569		7569
II. Kapitalrücklage	874		874
III. Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen	46.276		45.776
IV. Bilanzgewinn	<u>9.140</u>	63.859	<u>9.056</u> 63.275
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	16.122		17.701
2. Steuerrückstellungen	334		54
3. Sonstige Rückstellungen	<u>328</u>		<u>293</u>
		16.784 18.048
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.647		19.950
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	88		271
3. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>76</u>		<u>92</u>
		21.811 20.313
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		55 21
E. PASSIVE LATENTE STEUERN		248 268
		<u>102.757</u>	<u>101.925</u>

DINKELACKER AG, STUTTGART
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. 10. 2015 bis zum 30. 9. 2016

	T€	T€	2015/16 T€	2014/15 T€
1. Umsatzerlöse			5.050	4.984
2. Sonstige betriebliche Erträge			703	1.140
			<u>5.753</u>	<u>6.124</u>
3. Materialaufwand				
Aufwendungen für bezogene Leistungen		8		10
4. Personalaufwand				
a) Gehälter	881			835
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	127			2.349
– davon für Altersversorgung ./.. T€ 15 (Vj. T€ 2.218) –				
		1.008		
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		361		387
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>1.821</u>		<u>1.701</u>
			<u>3.198</u>	<u>5.282</u>
			<u>2.555</u>	<u>842</u>
7. Erträge aus Beteiligungen	9.424			15.088
– davon aus verbundenen Unternehmen T€ 9.421 (Vj. T€ 15.083) –				
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	37			59
– davon aus verbundenen Unternehmen T€ 30 (Vj. T€ 49) –				
		9.461		<u>15.147</u>
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		808		809
– davon an verbundene Unternehmen T€ 12 (Vj. T€ 27) –				
– davon Aufwendungen aus der Aufzinsung T€ 581 (Vj. T€ 618) –				
			<u>8.653</u>	<u>14.338</u>
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			<u>11.208</u>	<u>15.180</u>
11. Außerordentliche Aufwendungen		0		2.103
– davon Aufwendungen aus der Anwendung der Art. 66 und 67 Abs. 1 bis 5 EGHGB (Übergangsvorschriften zum BilMoG) T€ 0 (Vj. T€ 2.103) –				
12. Außerordentliches Ergebnis			0	<u>– 2.103</u>
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.732		1.359
– davon Aufwand aus der Veränderung bilanzierter latenter Steuern T€ 20 (Vj. T€ 268) –				
14. Sonstige Steuern		<u>159</u>		<u>162</u>
			<u>1.891</u>	<u>1.521</u>
15. Jahresüberschuss			<u>9.317</u>	<u>11.556</u>
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr			323	0
17. Einstellung in andere Gewinnrücklagen			<u>500</u>	<u>2.500</u>
18. Bilanzgewinn			<u><u>9.140</u></u>	<u><u>9.056</u></u>

ANHANG DER DINKELACKER AG 2015/16

Allgemeine Erläuterungen

Der vorliegende Jahresabschluss für den Zeitraum 1. Oktober 2015 bis 30. September 2016 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.

Das Wahlrecht zur vorzeitigen Anwendung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) wurde nicht in Anspruch genommen.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, vermin-

dert um planmäßige Abschreibungen bzw. zu niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt.

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

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

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

Finanzanlagen

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

Die sonstigen Ausleihungen sind zum Nennwert angesetzt.

Vorräte

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Rückstellungen

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

Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bei einer restlichen Laufzeit von 8 Jahren von 3,53 % (Vj. 3,42 %) gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 verwendet. Der Zeitraum für die Ermittlung des Durchschnittszinssatzes wurde aufgrund der Änderung des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB im Berichtsjahr von 7 auf 10 Jahre verlängert. Erwartete Gehaltssteigerungen wurden mit 2,4 % (Vj. 2,4 %) und erwartete Rentensteigerungen mit 1,75 % (Vj. 2,0 %) 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	12.456	4.894
Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	66.800	2.911
KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	728	1.321
KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart	100,0	517	328
Wilhelmsbau AG, Stuttgart ^{1) 2)}	32,9 ²⁾	7.691	862
Cäcilienpark am Neckar GbR, Heilbronn ¹⁾	33,3	300	9

¹⁾ Geschäftsjahr = Kalenderjahr 2015
²⁾ mittelbare Beteiligung der Dinkelacker AG über KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH

Latente Steuern

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

Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Bei den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich um Finanzforderungen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen den Barwert des Körperschaftsteuerminderungsguthabens gemäß § 37 KStG in Höhe von T€ 350 (Vj. T€ 700).

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Ansprüche in Höhe von T€ 0 (Vj. T€ 350) enthalten, die eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aufweisen.

Eigenkapital

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

Am Stichtag 30. September 2016 hält die Gesellschaft 8.865 Stückaktien als eigene Aktien.

Der Bilanzgewinn entwickelte sich wie folgt:

	T€
Bilanzgewinn am 30. 9. 2015	9.057
Dividende für 2014/15	- 8.734
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	323
Jahresüberschuss 2015/16	9.317
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	- 500
Bilanzgewinn am 30. 9. 2016	9.140

Der Posten Andere Gewinnrücklagen entwickelte sich wie folgt:

	T€
Andere Gewinnrücklagen am 1. 10. 2015	45.776
Einstellung 2015/16	500
Andere Gewinnrücklagen am 30. 9. 2016	46.276

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€ 1.023.

Sonstige Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von T€ 21.647 (Vj. T€ 19.950) sind in Höhe von T€ 21.647 (Vj. T€ 19.950) durch Grundpfandrechte gesichert. Sie haben in Höhe von T€ 12.452 (Vj. T€ 10.452) eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, in Höhe von T€ 1.808 (Vj. T€ 1.808) eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahre und in Höhe von T€ 7.387 (Vj. T€ 7.690) 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€ 31 (Vj. T€ 47) 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.

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

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

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen umfassen Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen in Höhe von T€ 77 (Vj. T€ 81).

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von T€ 5.050 (Vj. T€ 4.984) entfallen vollständig auf inländische Erlöse aus Mieten, Pachten und sonstige Erlöse.

Sonstige betriebliche Erträge

In diesem Posten sind im Wesentlichen enthalten:

	2015/16 T€	2014/15 T€
Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen	469	403
Versicherungsentschädigungen	8	64
Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	5	7
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und aus ausgebuchten Forderungen	1	6
Gewinne aus Anlageabgängen	0	423

Periodenfremde Erträge betreffen im Wesentlichen die Auflösung von Rückstellungen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der in der Veränderung der Pensionsrückstellungen enthaltene Zinsanteil beträgt T€ 581 (Vj. T€ 618).

Steuern

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 41 (Vj. T€ 41 periodenfremde Erträge) enthalten.

Sonstige Angaben

Beschäftigte

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

Organbezüge

Die Bezüge der ehemaligen Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebenen betragen T€ 514 (Vj. T€ 504).

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

Für die Verpflichtungen gegenüber den früheren Mitgliedern des Vorstands bzw. der Geschäftsführung oder deren Hinterbliebenen bestehen Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 6.234 (Vj. T€ 6.566).

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

Treuhandkonten

Von Mietern geleistete Mietkautionen in Höhe von T€ 339 werden auf Treuhandkonten gehalten.

Organe**Aufsichtsrat**

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

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

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

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

Mitglied des Beirates der Dinkelacker-Schwaben Bräu
GmbH & Co. KG, Stuttgart

Arbeitnehmervertreter

Melitta Henzler, Nürtingen
Kfm. Angestellte (Dinkelacker AG)

Vorstand

Werner Hübler, Rheinzabern

Thomas Wagner, Kaufering

Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

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

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

Angaben gemäß § 285 Abs. 1 Nr. 14 HGB

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

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vorstand der Dinkelacker AG wird dem Aufsichtsrat und der Hauptversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2015/16 in Höhe von € 9.139.972,32 zur Ausschüttung einer Dividende von € 18,00 je dividendenberechtigter Stückaktie und eines Bonus in Höhe von € 12,00 je dividendenberechtigter Stückaktie zu verwenden. Der Restbetrag soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Stuttgart, 9. Januar 2017

Der Vorstand

Werner Hübler Thomas Wagner

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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

„An die Dinkelacker Aktiengesellschaft

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst wurde, der Dinkelacker Aktiengesellschaft, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2015 bis 30. September 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Stuttgart, 17. Januar 2017

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Söhnle
Wirtschaftsprüfer

Göhner
Wirtschaftsprüfer

DINKELACKER AG, STUTTGART

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

für den Zeitraum vom 1. 10. 2015 bis zum 30. 9. 2016

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				30. 9. 2016 T€
	1. 10. 2015 T€	Zugänge T€	Umgliederung T€	Abgänge T€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Software, Nutzungsrechte und ähnliche Werte	44	0	0	0	44
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	33.127	755	615	0	34.497
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	294	6	0	1	299
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	760	1.332	- 615	0	1.477
	34.181	2.093	0	1	36.273
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	70.101	5.700	0	0	75.801
2. Beteiligungen	108	0	0	0	108
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11	0	0	0	11
4. Sonstige Ausleihungen	13	0	0	2	11
	70.233	5.700	0	2	75.931
	104.458	7.793	0	3	112.248

1. 10. 2015	Abschreibungen		30. 9. 2016	Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge		30. 9. 2016	30. 9. 2015
T€	T€	T€	T€	T€	T€
29	0	0	29	15	15
18.459	332	0	18.791	15.706	14.668
217	29	1	245	54	77
0	0	0	0	1.477	760
18.676	361	1	19.036	17.237	15.505
0	0	0	0	75.801	70.101
0	0	0	0	108	108
0	0	0	0	11	11
0	0	0	0	11	13
0	0	0	0	75.931	70.233
18.705	361	1	19.065	93.183	85.753

DINKELACKER AG, STUTTGART
KONZERNBILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2016

AKTIVA	T€	30. 9. 2016 T€	30. 9. 2015 T€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte		15	15
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	120.901		121.393
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	54		77
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.156		1.141
		124.111	122.611
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	1.908		1.953
2. Beteiligungen	8		8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11		11
4. Sonstige Ausleihungen	31		40
		1.958	2.012
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		39	62
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	92		247
2. Sonstige Vermögensgegenstände	625		1.345
		717	1.592
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.353	2.314
C. Rechnungsabgrenzungsposten		215	223
D. Aktive latente Steuern		1.311	1.548
		129.719	130.377

PASSIVA

	T€	30. 9. 2016 T€	30. 9. 2015 T€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital			
1. Grundkapital	7800		7800
2. ./.. Eigene Anteile	<u>- 230</u>	7570	<u>- 230</u>
II. Kapitalrücklage		874	874
III. Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		63.417	64.019
IV. Konzernbilanzgewinn		9.140	9.056
V. Anteile in Fremdbesitz		<u>34</u>	<u>46</u>
		81.035	<u>81.565</u>
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	16.122		17701
2. Steuerrückstellungen	338		59
3. Sonstige Rückstellungen	<u>476</u>		<u>646</u>
		16.936	<u>18.406</u>
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.647		19.950
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	191		380
3. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>355</u>		<u>357</u>
		22.193	<u>20.687</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten		140	<u>72</u>
E. Passive latente Steuern		9.415	<u>9.647</u>
		<u>129.719</u>	<u>130.377</u>

DINKELACKER AG, STUTTGART
 KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. 10. 2015 bis zum 30. 9. 2016

	T€	2015/16 T€	2014/15 T€
1. Umsatzerlöse	18.415		16.311
2. Sonstige betriebliche Erträge	<u>798</u>		<u>9.064</u>
		19.213	25.375
3. Materialaufwand			
Aufwendungen für bezogene Leistungen		12	10
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	881		835
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>127</u>		<u>2.349</u>
		1.008	
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.617		2.523
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>4.522</u>		<u>5.360</u>
		7.139	
7. Erträge aus assoziierten Unternehmen	287		457
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7		10
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>805</u>		<u>761</u>
		- 511	
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		10.543	14.004
11. Außerordentlicher Aufwand (Außerordentliches Ergebnis)		0	2.103
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.760		698
13. Sonstige Steuern	<u>534</u>		<u>522</u>
		2.294	
14. Konzernjahresüberschuss		8.249	10.681
15. Konzernergebnisvortrag		323	0
16. Entnahme aus den Gewinnrücklagen		602	0
17. Einstellung in die Gewinnrücklagen		0	1.579
18. Fremdanteile am Konzernjahresergebnis		<u>- 34</u>	<u>- 46</u>
19. Konzernbilanzgewinn		<u>9.140</u>	<u>9.056</u>

KAPITALFLUSSRECHNUNG KONZERN

	2015/16 T€
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	
Periodenergebnis (einschließlich Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern) vor außerordentlichen Posten	8.249
Fortschreibung des Beteiligungsansatzes assoziierter Unternehmen	– 287
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (–) auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.617
Zunahme (+)/Abnahme (–) der Rückstellungen	– 2.361
Ertragssteueraufwand (+)	1.760
Ertragssteuerzahlungen (–)	– 859
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (–)	794
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (–)	9
Gewinn (–)/Verlust (+) aus Anlageabgängen	73
Zunahme (–)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	299
Zunahme (+)/Abnahme (–) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	– 123
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.171
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	13
Auszahlungen (–) für Investitionen in das Anlagevermögen	– 4.330
Erhaltene Zinsen (+)	27
Beteiligungserträge (+)	336
Einzahlungen (+) aus Darlehenstilgungen	9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	– 3.945
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	
Auszahlungen (–) an Aktionäre	– 8.734
Auszahlungen (–) an Minderheiten	– 46
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	2.000
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	– 303
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	124
Gezahlte Zinsen (–)	– 228
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	– 7.187
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode	
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 – 3)	– 961
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.314
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.353
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds	
Liquide Mittel	1.353
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.353

DINKELACKER AG, STUTTGART

ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS

für den Zeitraum vom 1. 10. 2015 bis zum 30. 9. 2016

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				30. 9. 2016 T€
	1. 10. 2015 T€	Zugänge T€	Umgliederung T€	Abgänge T€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	44	0	0	0	44
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	165.629	1.567	615	822	166.989
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	294	7	0	1	300
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.141	2.632	- 615	2	3.156
	167.064	4.206	0	825	170.445
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	2.278	287	0	332 ¹⁾	2.233
2. Beteiligungen	8	0	0	0	8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11	0	0	0	11
4. Sonstige Ausleihungen	40	0	0	9	31
	2.337	287	0	341	2.283
	169.445	4.493	0	1.166	172.772

¹⁾ Davon vereinnahmte Gewinne T€ 332.

²⁾ Außerplanmäßige Abschreibung.

1. 10. 2015	Abschreibungen		30. 9. 2016	Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge		30. 9. 2016	30. 9. 2015
T€	T€	T€	T€	T€	T€
29	0	0	29	15	15
44.236	2.587	735	46.088	120.901	121.393
217	30	1	246	54	77
0	0	0	0	3.156	1.141
44.453	2.617	736	46.334	124.111	122.611
325	0	0	325 ²⁾	1.908	1.953
0	0	0	0	8	8
0	0	0	0	11	11
0	0	0	0	31	40
325	0	0	325	1.958	2.012
44.807	2.617	736	46.688	126.084	124.638

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

	Mutterunternehmen		
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen Übrige Gewinnrücklagen
	T€	T€	T€
30. 9. 2014	7.570	874	62.440
Einstellung Gewinnrücklage	0	0	1.579
Ausschüttungen	0	0	0
	0	0	1.579
Konzern-Jahresüberschuss	0	0	0
30. 9. 2015	7.570	874	64.019
Entnahme Gewinnrücklage	0	0	- 602
Ausschüttungen	0	0	0
	0	0	- 602
Konzern-Jahresüberschuss	0	0	0
30. 9. 2016	7.570	874	63.417

Erwirtschaftetes Konzern- eigenkapital	Eigenkapital	Minderheits- gesellschafter	Konzern- eigenkapital
		Minderheiten- kapital	
T€	T€	T€	T€
8.152	79.036	29	79.065
- 1.579	0	0	0
- 8.152	- 8.152	- 29	- 8.181
- 9.731	- 8.152	- 29	- 8.181
10.635	10.635	46	10.681
9.056	81.519	46	81.565
602	0	0	0
- 8.733	- 8.733	- 46	- 8.779
- 8.131	- 8.733	- 46	- 8.779
8.215	8.215	34	8.249
9.140	81.001	34	81.035

KONZERNANHANG 2015/16

(A) Allgemeine Hinweise

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

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

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

Für die Erstellung der Kapitalflussrechnung wurde erstmals DRS 21 angewendet. Hiernach besteht keine Verpflichtung, Vorjahreszahlen anzugeben. Entsprechend dieser Regelung haben wir auf die Angabe von Vorjahreszahlen verzichtet. Das Wahlrecht zur vorzeitigen Anwendung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) wurde nicht in Anspruch genommen.

(B) Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

Konsolidierungskreis

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

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

¹⁾ Es liegt keine Veränderung gegenüber dem Vorjahr vor.

Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

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

(C) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

Die sonstigen Ausleihungen sind zum Nennwert angesetzt.

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

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

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

Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bei einer restlichen Laufzeit von 8 Jahren von 3,53 % (Vj. 3,42 %) gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 verwendet. Der Zeitraum für die Ermittlung des Durchschnittzinssatzes wurde aufgrund der Änderung des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB im Berichtsjahr von 7 auf 10 Jahre verlängert. Erwartete Gehaltssteigerungen wurden mit 2,4 % (Vj. 2,4 %) und erwartete Rentensteigerungen mit 1,75 % (Vj. 2,0 %) 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.

(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, und die Cäcilienpark am Neckar GbR, Heilbronn, werden als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bewertet.

Der Konzern hält zum Vorjahr unverändert 32,9 % der Anteile an der Wilhelmsbau AG, Stuttgart. Der Equity-Wertansatz der Beteiligung in der Konzernbilanz zum 30. September 2016 beträgt T€ 1.700 (Vj. T€ 1.745).

An der Cäcilienpark am Neckar GbR, Heilbronn, wird zum Vorjahr unverändert eine Drittelbeteiligung gehalten. Der Equity-Wertansatz der Beteiligung in der Konzernbilanz zum 30. September 2016 beträgt T€ 208 (Vj. T€ 208).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände beinhalten keine Guthaben mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Vj. T€ 351). Bei den Forderungen sind Pauschal- und Einzelwertberichtigungen in angemessenem Umfang vom Nennwert abgesetzt.

Aktive latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern resultieren aus Differenzen bilanzieller Wertansätze in Handelsbilanz und Steuerbilanz für Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen, für sonstige Rückstellungen und Sachanlagen. Der Berechnung wurde der jeweilige individuelle Steuersatz von 15,825 % (Vj. 15,825 %) bzw. 30,525 % (Vj. 30,525 %) zugrunde gelegt.

Eigenkapital

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

Das gezeichnete Kapital beträgt unverändert T€ 7.800 und ist eingeteilt in 300.000 nennwertlose Stückaktien mit gleichen Rechten, die vollständig ausgegeben und eingezahlt sind.

Die Gesellschaft hält unverändert 8.865 Stückaktien im eigenen Bestand. Dies entspricht einem Betrag von T€ 230 oder einem Anteil von 2,96 % am Grundkapital. Die eigenen Anteile sind durch die Verschmelzung der Dinkelacker Unterstützungskasse e.V. auf die Dinkelacker Aktiengesellschaft im Geschäftsjahr 2004/05 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 Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital betreffen den konzernfremden Anteil am Eigenkapital der Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart.

Aus dem Bilanzgewinn der Dinkelacker AG für das Geschäftsjahr 2014/15 in Höhe von € 9.056.733,24 wurden auf Beschluss der Hauptversammlung vom 14. April 2016 eine Dividende von € 18,00 je dividendenberechtigter Stückaktie und ein Bonus in Höhe von € 12,00 je dividendenberechtigter Stückaktie ausgeschüttet. Die Ausschüttung belief sich insgesamt auf € 8.734.050,00 (Vj. € 8.151.780,00). Der Restbetrag in Höhe von € 322.683,24 wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

Der Vorstand der Dinkelacker AG hat beschlossen, dem Aufsichtsrat und der Hauptversammlung vorzuschlagen, den Bilanzgewinn der Dinkelacker AG für das Geschäftsjahr 2015/16 in Höhe von € 9.139.972,32 zur Ausschüttung einer Dividende von € 18,00 je dividendenberechtigter Stückaktie und eines Bonus in Höhe von € 12,00 je dividendenberechtigter Stückaktie zu verwenden. Der Restbetrag soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt T€ 1.023.

Sonstige Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von T€ 21.647 (Vj. T€ 19.950) sind in Höhe von T€ 21.647 (Vj. T€ 19.950) durch Grundpfandrechte gesichert. Sie haben in Höhe von T€ 12.452 (Vj. T€ 10.452) eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, in Höhe von T€ 1.808 (Vj. T€ 1.808) eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahre und in Höhe von T€ 7.387 (Vj. T€ 7.690) 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€ 68 (Vj. T€ 57) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von T€ 2 (Vj. T€ 2) enthalten. Die sonstigen Verbindlichkeiten haben in Höhe von T€ 133 (Vj. T€ 122) eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, in Höhe von T€ 74 (Vj. T€ 69) eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahre und in Höhe von T€ 148 (Vj. T€ 164) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Passive latente Steuern

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

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen keine Eventualschulden aus Haftungsverhältnissen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus abgeschlossenen Miet- und Leasing- und Dienstleistungsverträgen in Höhe von T€ 77 (Vj. T€ 81). Hiervon sind T€ 58 (Vj. T€ 58) innerhalb eines Jahres, T€ 19 (Vj. T€ 23) zwischen einem und fünf Jahren fällig. Die Verträge enden zwischen 2017 und 2019.

Erläuterungen zur Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2015/16 T€	2014/15 T€
Erlöse aus Mieten und Pachten	15.759	13.916
Erlöse aus Mietnebenkosten	2.487	2.352
Sonstige Umsatzerlöse	169	43
Miet- und Pächterlöse	18.415	16.311

Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen enthalten:

	2015/16 T€	2014/15 T€
Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen	469	403
Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	136	343
Erträge aus Versicherungsansprüchen	76	122
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	25	6
Erträge aus Zuschreibungen auf Sachanlagen	0	18
Gewinne aus Anlageabgängen	0	7.987

Periodenfremde Erträge betreffen im Wesentlichen die Auflösung von Rückstellungen.

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

Personalaufwendungen

Darin enthalten sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von ./. T€ 15 (Vj. T€ 2.218).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der in der Veränderung der Pensionsrückstellung enthaltene Zinsanteil beträgt T€ 581 (Vj. T€ 618).

Außerordentliches Ergebnis

Im Vorjahr ergab sich im Zusammenhang mit den geänderten Bewertungsvorschriften des BilMoG im Jahr 2010 bei den Pensionsrückstellungen durch die vollständige Zuführung des bis dahin verbliebenen Fehlbetrages ein außerordentlicher Aufwand in Höhe von T€ 2.103.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind Aufwendungen aus der Veränderung bilanzierter latenter Steuern in Höhe von T€ 4 (Vj. Erträge T€ 180) enthalten.

Sonstige Angaben**Beschäftigte**

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

Organbezüge

Die Bezüge der ehemaligen Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebenen betragen T€ 514 (Vj. T€ 504).

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

Für die Verpflichtungen gegenüber den früheren Mitgliedern des Vorstands bzw. der Geschäftsführung oder deren Hinterbliebenen bestehen Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 6.234 (Vj. T€ 6.566).

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

Inanspruchnahme von § 264b HGB

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

Prüfungs- und Beratungshonorare

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

	2015/16 T€
Abschlussprüfungshonorar	69
Steuerberatungshonorar	47
	<hr/> 116

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

Stuttgart, 9. Januar 2017

Der Vorstand

Werner Hübler

Thomas Wagner

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES KONZERNABSCHLUSSPRÜFERS

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

„An die Dinkelacker Aktiengesellschaft

Wir haben den von der Dinkelacker Aktiengesellschaft, Stuttgart, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalpiegel und Anhang – und den Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst wurde, für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2015 bis 30. September 2016 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Stuttgart, 17. Januar 2017

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Söhnle
Wirtschaftsprüfer

Göhner
Wirtschaftsprüfer

Dinkelacker AG
Stuttgart

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

DINKELACKER AG
KÖNIGSTRASSE 18 · 70173 STUTTGART