

GESCHÄFTS-
BERICHT
2023/2024

DINKELACKER
AKTIENGESELLSCHAFT

Inhalt

Vorwort	Seite	4
Daten und Fakten	Seite	6
Highlights	Seite	8
Immobilienbestand	Seite	10
Kennzahlen	Seite	14
Organe	Seite	16
Unsere Mitarbeitenden	Seite	18
Bericht des Aufsichtsrats	Seite	20
 JAHRESABSCHLUSS DINKELACKER AG		
Lagebericht und Konzernlagebericht	Seite	24
Bilanz	Seite	38
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite	40
Anlagespiegel	Seite	42
Anhang	Seite	44
Bestätigungsvermerk Jahresabschluss	Seite	48
 JAHRESABSCHLUSS DINKELACKER KONZERN		
Konzernbilanz	Seite	54
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	Seite	56
Konzernkapitalflussrechnung	Seite	57
Konzernanlagespiegel	Seite	58
Konzerneigenkapitalspiegel	Seite	60
Konzernanhang	Seite	62
Bestätigungsvermerk Konzernabschluss	Seite	68

»

**DER IMMOBILIENSEKTOR STEHT VOR
IMMENSEN HERAUSFORDERUNGEN.
WIR SEHEN DARIN CHANCEN. DENN WER
SICH HEUTE SCHON AUF KÜNFTIGE
ERWARTUNGEN EINSTELLT UND IMMOBILIEN
ZUKUNFTSORIENTIERT MANAGT, HAT KLARE
WETTBEWERBSVORTEILE UND SCHAFFT
DAMIT WERTE FÜR MORGEN.**

«

Elias D'Angelo
Vorstand

Elias D'Angelo (links), Alexander Adam



Vorwort

WERTE SCHAFFEN WACHSTUM: DINKELACKER

Alle sprechen von den gesellschaftlichen, politischen und wirtschaftlichen Herausforderungen unserer Zeit. Es ist wichtig, diese im Blick zu haben. Noch wichtiger ist es, frühzeitig zu handeln. Für die Dinkelacker AG heißt das investieren – investieren in Energieeffizienz, in Digitalisierung, in Partnerschaften und in unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Wo andere Hindernisse und Blockaden sehen, sehen wir Chancen für nachhaltige Entwicklungen und Wertsteigerungen. Aus diesem Grund spielen bei uns der schrittweise Ausbau von vorhandenen Flächenreserven, die Vermeidung von Investitionsstau und insbesondere energetische Maßnahmen im Bestand eine tragende Rolle. Denn gerade in der starken Metropolregion Stuttgart steigen die Ansprüche an die Objektqualität stetig.

Qualität und gesundes Wachstum – für die Dinkelacker AG sind das die beiden Hauptsäulen einer über Jahrzehnte gewachsenen Erfolgsgeschichte.

Ihr Vorstand

Elias D'Angelo

Alexander Adam

Auf einen Blick

Mit dem Fokus auf den Standort Stuttgart und der Konzernmutter Sedlmayr im Rücken sind die Dinkelacker AG sowie auch der Dinkelacker Konzern zukunftsstark aufgestellt. Allen Herausforderungen zum Trotz konnten wir auch im Geschäftsjahr 2023/24 ein sehr gutes Ergebnis erzielen. Unser größtes Kapital dabei: jede Mitarbeiterin und jeder Mitarbeiter.

<p>80 Objekte</p>		<p>105 Gebäude</p>
<p> Ausbildungsbetrieb</p>	<p> 101.409 M² vermietbare Fläche</p>	
	<p>2.267 T€ Investitionen in Sachanlagevermögen</p>	

<p>Über 160 Jahre Erfahrung der Konzernmutter Sedlmayr im Immobilienbereich</p>	
<p>10,2 MIO. € Überschuss in der AG</p>	<p>Über 20 Jahre Erfahrung</p>
<p>12 Mitarbeitende</p>	<p> 9,6 MIO. € Überschuss im Konzern</p>
	

Qualität entscheidet.

OB WOHNEN, GASTRONOMIE, BÜRO ODER EINZELHANDEL, DIE NACHFRAGE IST DA. ABER DIE BEDÜRFNISSE SIND IM WANDEL – HIN ZU QUALITÄT UND NACHHALTIGKEIT. WAS ANDERE ERST JETZT SEHEN, IST DAS GRUNDPRINZIP IM DINKELACKER KONZERN: QUALITÄT ENTSCHIEDET. DESHALB INVESTIEREN WIR LAUFEND IN UNSERE OBJEKTE, SEIEN ES ELEKTRO- UND HEIZUNGSANLAGEN ODER MODERNISIERUNGEN BEI NEUVERMIETUNG.



VIRTUELLE WELTEN. ECHTE WERTE.

Nach 40 Jahren als Bankfiliale erlebte die Gewerbeeinheit in der Rotebühlstraße 102 einen umfassenden Umbau zu einer „Virtual Reality Lounge“. Dank modernster Technik sind auf rd. 540 m² und zwei Ebenen immersive VR-Erlebnisse, wie Spiel-, Flug- und Rennsimulationen, aber auch virtuelle Objektbegehungen möglich.



NEUE ENERGIE. NEUE RÄUME.

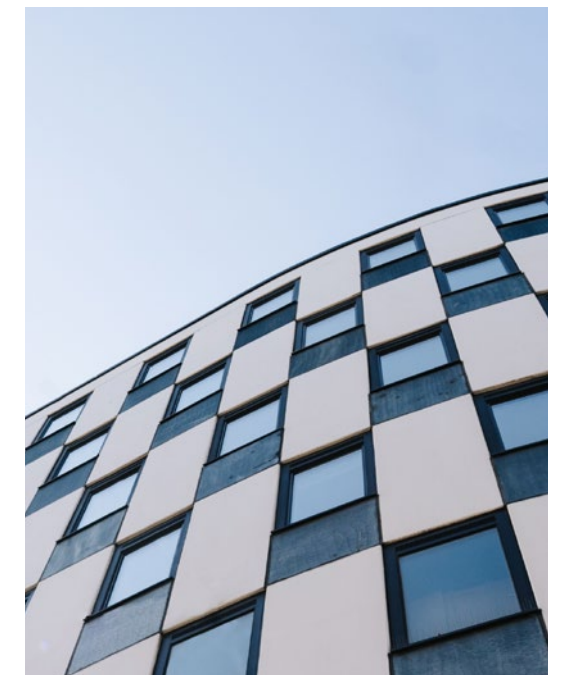
Mit dem Austausch der Fernwärmeübergabestation in der Gastronomieeinheit und dem Ersatz der Gasetagenheizungen in den Wohnungen darüber ist das gesamte Haus in der Rotebühlstraße 109 B jetzt unabhängig von fossilen Brennstoffen. Zudem freuen wir uns, das Dachgeschoss ausbauen zu können, sobald der Bauantrag genehmigt ist.

Auch in der Hirschstraße 14 haben wir die Fernwärmeübergabestation, die zentrale Lüftungsanlage sowie die Trinkwasserverteilung erneuert. Das ist neue Gebäudetechnik für nennenswerte Energieeinsparungen.

MEHR STROM. MEHR BRANDSCHUTZ.

Um dem wachsenden Strombedarf der gemischt genutzten Immobilie in der Christophstraße 14 nachzukommen, brachten wir Elektroinstallationen, Elektroraum und Anschlussleitung auf den neuesten Stand. Gleiches gilt für den Brandschutz, den wir in allen Objekten fortlaufend modernisieren, um aktuellen Bestimmungen gerecht zu werden. So auch am Rotebühlplatz 1, wo die Brandmeldeanlage und die Notbeleuchtung erneuert wurden.

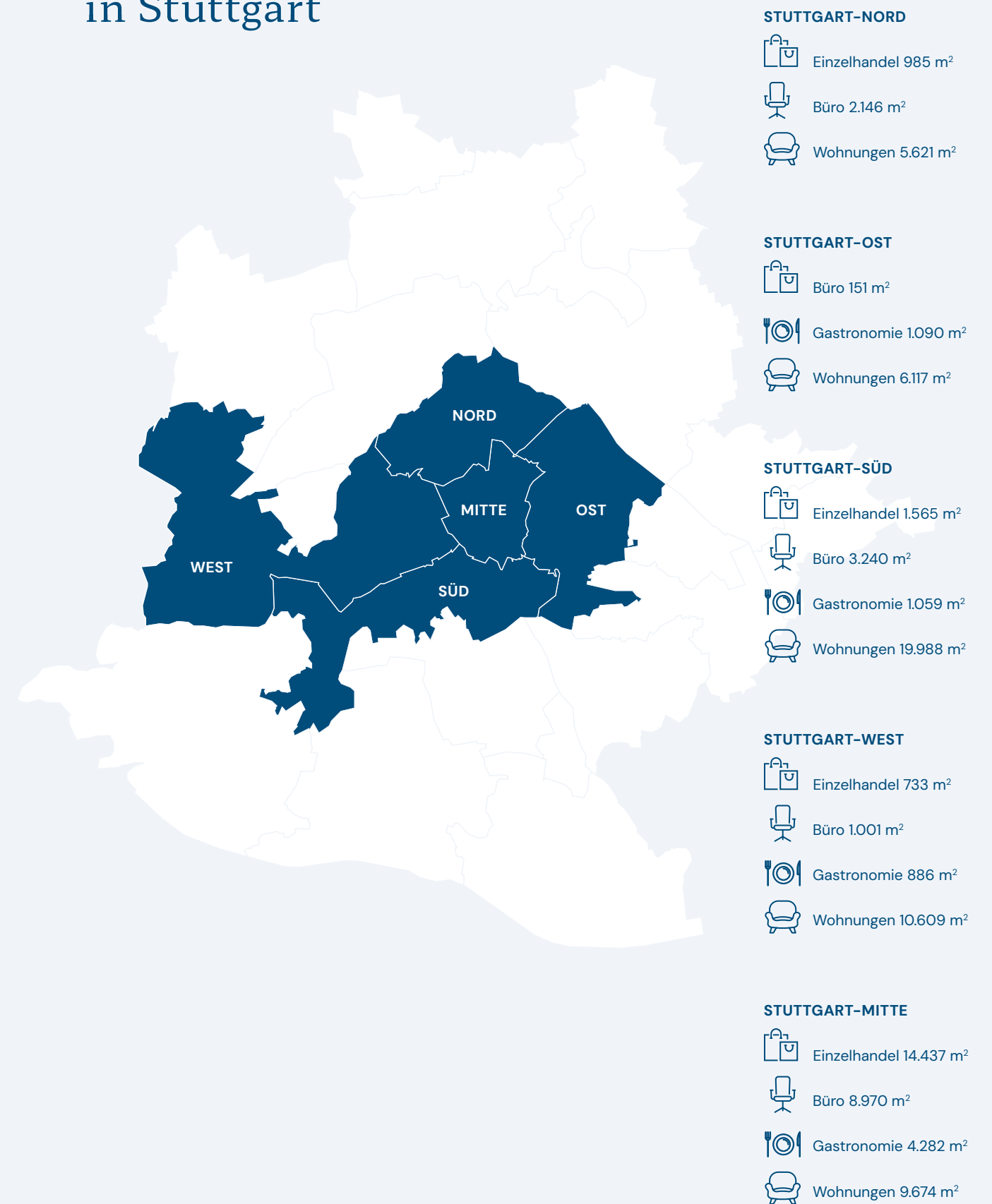
Auch in der Esslinger Straße 8 wurden die Elektroinstallationen und der Gashausanschluss erneuert, um das Objekt fit zu machen für seine Umnutzung von Gewerbe hin zu Gastronomie.



Immobilienbestand in Baden-Württemberg



Immobilienbestand in Stuttgart



Übersicht Immobilienbestand Dinkelacker Gruppe

per 30. September 2024

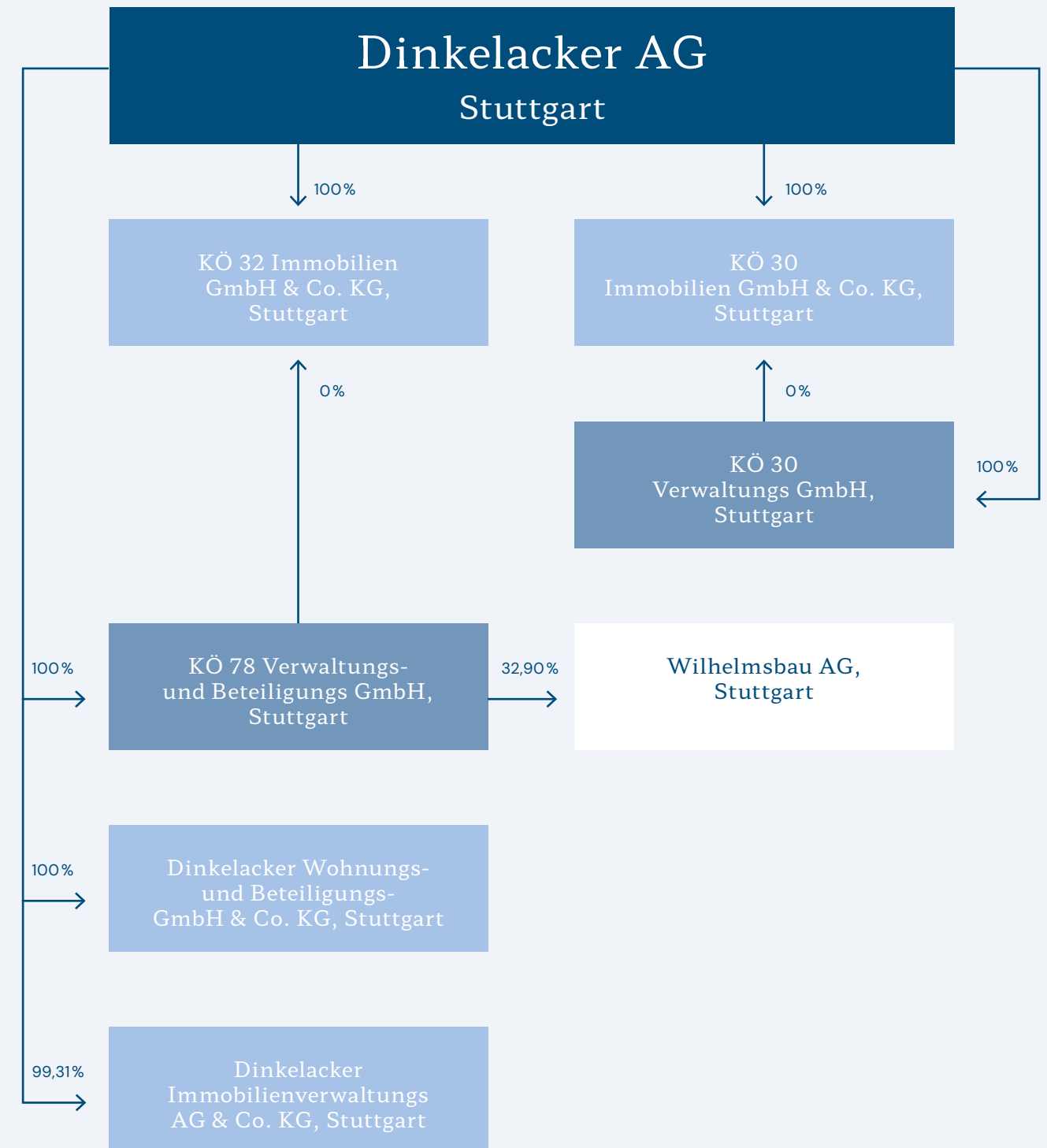
ORT	Immobilien- objekte Anzahl	Gebäude Anzahl	Grundfläche in m ²	Vermietbare Nutzfläche in m ²	Davon Laden in m ²
Stuttgart-Mitte	22	22	11.317	37.824	14.437
Stuttgart-Ost	10	15	7.730	7.358	
Stuttgart-Süd	22	32	27.214	26.115	1.565
Stuttgart-Nord	9	14	6.036	9.230	985
Stuttgart-West	10	16	7.523	13.880	733
Esslingen	1	1	1.301	1.461	
Heilbronn	1	1	534	1.003	
Pforzheim	2	2	1.717	2.914	610
Sonstige Standorte	2	2	1.765	1.624	64
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	1		9.000		
SUMME	80	105	74.137	101.409	18.394

Davon Büro in m ²	Davon Gastro in m ²	Davon Wohnen in m ²	Davon Sonstige/Lager in m ²	Buchwert HGB Konzern in T€	Nettomiete in T€
8.970	4.282	9.674	461	61.848	10.709
151	1.090	6.117		13.312	1.167
3.240	1.059	19.988	263	43.300	4.190
2.146		5.621	478	14.480	1.507
1.001	886	10.609	651	18.965	2.345
374	788	290	10	1.480	207
		1.003		2.085	135
	150	2.154		2.698	296
83	176	1.300		3.227	251
15.965	8.431	56.756	1.863	161.397	20.808



Kennzahlen Dinkelacker Konzern

in T€	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Umsatz	24.537	23.526	21.527	20.396
Anzahl Mitarbeitende im Jahresdurchschnitt	12	11	11	11
Personalaufwand	1.471	2.267	2.161	2.030
Investitionen	2.765	2.346	3.585	3.556
Bilanzsumme	170.542	171.057	171.813	148.405
Abschreibungen	3.560	3.526	3.084	2.722
Konzerneigenkapital	81.130	80.862	79.435	79.401
Konzernjahresüberschuss	9.620	10.778	9.382	9.311
Jahresüberschuss Dinkelacker AG	10.204	11.170	9.542	9.219
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	12.685	13.303	12.728	11.024
in €				
Dividende je dividendenberechtigte Stückaktie	20,00	20,00	20,00	20,00
Bonus je dividendenberechtigte Stückaktie	12,00	12,00	12,00	12,00



Organe

AUFSICHTSRAT

» **Dr. Hermann Brandstetter**
Pullach im Isartal, Vorsitzender

Vorstandsvorsitzender der
Sedlmayr Grund und Immobilien AG,
München

» **Dr. Hans-Georg Kauffeld**
Stuttgart, stellvertretender Vorsitzender

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

» **Stephanie Wohland**
Asperg, kfm. Angestellte (Dinkelacker AG)*

* Arbeitnehmervertreterin.

VORSTAND

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

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
der Wilhelmsbau AG, Stuttgart

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



KÖNIGSTRASSE
18

Unsere Mitarbeitenden



Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2023/24

Während des Geschäftsjahres 2023/24 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 Geschäftsverlauf 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 Geschäftsvorgängen, für welche die Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich war, hat der Aufsichtsrat die Beschlussvorlagen geprüft und entsprechende Entscheidungen getroffen. Alle für das Unternehmen bedeutenden Geschäftsvorgänge wurden anhand der Berichte des Vorstands vom Aufsichtsrat ausführlich diskutiert, hinterfragt und kritisch begleitet. Von seinen Rechten zur Überprüfung der Bücher und von Vermögensgegenständen gemäß § 111 Abs. 2 AktG machte der Aufsichtsrat im Berichtsjahr keinen Gebrauch. Außerhalb der Aufsichtsratssitzungen stand der Aufsichtsratsvorsitzende regelmäßig in Kontakt mit dem Vorstand. Er hat sich über die aktuelle Geschäftslage und wesentliche Geschäftsvorfälle informieren lassen.

SCHWERPUNKTE DER ARBEIT DES AUFSICHTSRATS IM BERICHTSJAHRE

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 16. November 2023 wurde über die Geschäftslage, das zu erwartende Jahresergebnis und über den Stand der Vermietungstätigkeit sowie über geplante Modernisierungsmaßnahmen bzw. Investitionen

und Desinvestitionen berichtet. Des Weiteren berichtete der Vorstand gemeinsam mit einem Planungsbüro ausführlich über die bis dahin erarbeiteten Ergebnisse zur Neupositionierung der Liegenschaften Königstraße 30 und 32 in Stuttgart.

In der Sitzung des Aufsichtsrats vom 18. Januar 2024 wurde nach eingehender Erörterung und Prüfung der Unterlagen der Jahresabschluss festgestellt und der Konzernabschluss gebilligt. Dem Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung wurde einstimmig zugestimmt.

Die Sitzung vom 10. April 2024 hatte einen Bericht des Vorstands über die Geschäftslage zum Gegenstand. Des Weiteren wurden die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zur Projektentwicklung Königstraße 30 und 32 präsentiert. Hierbei wurden unterschiedliche bauliche Szenarien bewertet und diskutiert.

Im Rahmen der Sitzung vom 16. Juli 2024 wurden die Unternehmenspläne der Dinkelacker AG und der Tochtergesellschaften für das Geschäftsjahr 2024/25 eingehend besprochen und verabschiedet. Der Vorstand berichtete über die Vermietungssituation, den Stand der Modernisierungsmaßnahmen sowie über geplante Investitionen.

JAHRESABSCHLUSS UND KONZERNABSCHLUSS

Der Jahresabschluss der Dinkelacker AG und der Konzernabschluss zum 30. September 2024 sowie der für die Dinkelacker AG und den Konzern zusammengefasste Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2023/24 ist von dem durch die Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer, der EY GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, 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, Bewertung der Rückstellungen und Prüfung der Angaben im Lagebericht, insbesondere prognostischer Angaben. Im Rahmen der Konzernabschlussprüfung wurden die Schwerpunkte auf die Analyse des Prozesses der Konzernabschlusserstellung, die Prüfung des Konzernanhangs auf Vollständigkeit und Richtigkeit, der Ermittlung der latenten Steuern sowie der Prüfung der Angaben im Konzernlagebericht, insbesondere prognostischer Angaben, gesetzt. Der Abschlussprüfer bestätigte, dass der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften entspricht, und ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft bzw. des Konzerns vermittelt, bzw. insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und des Konzerns sowie die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt.

Der Jahresabschluss der Dinkelacker AG und der Konzernabschluss zum 30. September 2024, der zusammengefasste Lagebericht, 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 2024, den zusammengefassten Lagebericht und den Konzernabschluss hat der Aufsichtsrat gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns stimmt der Aufsichtsrat zu.

ABHÄNGIGKEITSBERICHT

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

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

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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

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

Der Aufsichtsrat

Stuttgart, den 16. Januar 2025

Dr. Hermann Brandstetter
Aufsichtsratsvorsitzender

ROTEBÜHLPLATZ

1



Zusammengefasster Lagebericht der Dinkelacker AG und des Konzerns 2023/24

STRUKTUR DES KONZERNS

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

KONZERNSTRATEGIE UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir das Ziel verfolgt, über unsere aktive Portfoliostrategie erneut Wachstum zu generieren. Diese Zielsetzung wird sowohl über konkrete Ausbaumaßnahmen im Bestand, energetische Modernisierungen und fortlaufende Mietanpassungen wie auch über einen aktiven Verkauf und Zukauf von Objekten angestrebt.

Wie in den vergangenen Jahren auch liegt unser Fokus hierbei auf dem Stadtgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart, wo wir trotz anhaltender herausfordernder weltwirtschaftlicher Rahmenbedingungen und Prognosen auch künftig mit ausreichend Nachfrage bei gewerblichen Flächen, insbesondere in zentralen Innenstadtlagen, rechnen. Im wohnungswirtschaftlichen Bereich profitieren wir weiterhin von einer starken Nachfrage bei einem zu geringen Angebot. Auch wenn die ersten Zinssenkungen der Zentralbanken in den letzten Monaten seit dem Höchststand im September 2023 zu einer gewissen Entspannung geführt haben, hat sich nichts daran geändert, dass sich die traditionelle Kaufklientel seit der Zinswende zu Mietobjekten orientiert. Verstärkend hinzu kommen Faktoren wie geografisch begrenzte Flächen für Neubauten, die ungebrochene wirtschaftliche Attraktivität der Region Stuttgart, der anhaltende Trend zur Urbanisierung, hohe Baukosten und langwierige Genehmigungsverfahren sowie eine sehr niedrige Leerstandsquote. Die genannten Umstände führen dazu, dass das Wohnungsangebot nicht mit der Nachfrage Schritt halten kann. In den kommenden Jahren wird sich dieser Nachfrageüberhang voraussichtlich fortsetzen, sofern keine drastischen Veränderungen in der Wohnraumplanung und im Neubau eintreten sollten.

Leider konnten wir in den von uns bevorzugten Lagen der Stadt Stuttgart aufgrund des anhaltend knappen Angebots in Verbindung mit den vorherrschenden herausfordernden Finanzierungsbedingungen im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023/24 keine Zukäufe tätigen, sind jedoch weiterhin bestrebt, unseren Bestand im Rahmen einer aktiven und zukunftsorientierten Portfolioentwicklung weiter auszubauen, um somit das Konzernergebnis nachhaltig zu steigern. Arbeitsschwerpunkte waren daher erneut der schrittweise Ausbau von Flächenreserven sowie die konsequente Verbesserung der Bestandsqualität durch Investitionen. Ziel ist bei derlei Investitionen in den Bestand immer auch weiterhin und in besonderem Maße die Reduktion von CO₂-Emissionen sowie die Inanspruchnahme von Fördermitteln, um das jeweilige Investment so nachhaltig und wirtschaftlich wie möglich zu gestalten.

Darüber hinaus nehmen wir fortlaufend Mietpreisanpassungen auf Basis bestehender mietvertraglicher Vereinbarungen vor, sofern diese im Rahmen von Neuvermietungen unter Berücksichtigung der Marktlage und gesetzlicher Begrenzungen, wie beispielsweise der Mietpreisbremse, möglich sind. Die Summe der genannten Maßnahmen soll zur konsequenten Festigung und Steigerung des Konzernergebnisses bzw. zum Ausgleich investitionsbedingter Schwankungen der Umsatzerlöse beitragen. Die in der Belegschaft vorhandene hohe Fachexpertise und das reibungslose Zusammenspiel der einzelnen Fachbereiche sollen den Erfolg des Unternehmens fördern.

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

Des Weiteren pflegen wir enge und vertrauensvolle Kontakte zu namhaften Kreditinstituten, Finanzdienstleistern und Beratungsunternehmen um jederzeit flexibel im Hinblick auf die Auswahl der Partner zu sein.

KONZERNSTEUERUNG

Die Dinkelacker AG übernimmt für ihre Tochtergesellschaften zentral die Aufgaben in den Fachbereichen der kaufmännischen und technischen Objektverwaltung, der Finanz- und Bilanzbuchhaltung sowie in den Bereichen Personal, EDV und Controlling. Im IT-Bereich und bei SAP-Anwendungen werden wir von unserer Konzernmutter, der Sedlmayr Grund und Immobilien AG in München, unterstützt. Basis hierfür ist neben SAP eine einheitliche IT-Plattform zur Bündelung der digitalen Anwendungen. Weitere externe Dienstleister gibt es in den Bereichen Datenschutz und Versicherungsmanagement.

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

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

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

Wirtschaftsbericht

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Im Herbst 2023 war die wirtschaftliche Lage in Deutschland von mehreren Herausforderungen geprägt, die sich bis zum Ende des Geschäftsjahres 2023/24 weiterentwickelten. Zu Beginn des Geschäftsjahres belastete vor allem die anhaltende Unsicherheit hinsichtlich der Energiekosten die deutsche Wirtschaft, obwohl die akute Energieversorgungskrise, die den Winter 2022/23 dominiert hatte, teilweise abgeklungen war. Dennoch blieben die Energiepreise hoch und beeinflussten besonders energieintensive Industriezweige.

In den ersten Monaten des Betrachtungszeitraums stieg die Inflation weiterhin auf einem leicht erhöhten Niveau, auch wenn sie im Vergleich zu den Höchstwerten von 2022 moderat zurückgegangen war. Im März 2024 lag die Inflationsrate bei etwa +2,2% im Vergleich zum Vorjahresmonat, was auf eine Kombination aus schwächerer Konsumnachfrage und sich stabilisierenden Energiepreisen zurückzuführen war. Um der Inflation entgegenzuwirken, erhöhte die Europäische Zentralbank die Leitzinsen bis September 2023 mehrfach auf bis zu 4,5%, was die Kreditaufnahme verteuerte und die Investitionsbereitschaft von Unternehmen dämpfte. Erst im Juni 2024 erfolgte die erste von mehreren Zinssenkungen – dies führte zu einer moderaten Belebung des Kreditgeschäfts.

Die Bauwirtschaft verzeichnete infolge der gestiegenen Zinsen und Baukosten zwar eine spürbare Schwächephase, jedoch lagen die realen Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe im 1. Halbjahr 2024 kalenderbereinigt um 1,9% über dem Niveau des Vorjahreszeitraumes. Dabei stieg der Auftragseingang im Tiefbau um 6,8%, während er im Hochbau um 3,1% zurückging. Nominal waren die Auftragseingänge um 2,8% höher. Insbesondere der Wohnungsbau litt unter den Zinserhöhungen und hohen Materialkosten. Im Zeitraum von Januar bis Juli 2024 wurden 123.600 Wohnungen genehmigt. Das waren 20,8% oder 32.500 Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum. Die Stimmung in der Branche erreichte im Februar 2024 mit einem ifo-Geschäftsklimaindex von -61,9 Punkten einen historischen Tiefpunkt.

Im Vorjahresvergleich lag das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland im 2. Quartal 2024 preisbereinigt um 0,3% höher als im 2. Quartal 2023. Auch die Investitionen sind im 2. Quartal 2024 um 0,9% im Vergleich zum Vorjahresquartal gestiegen, wobei die Wachstumsrate im Vergleich zu 2023 moderater ausfiel. Während die privaten Konsumausgaben im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nur leicht anstiegen (0,1%), legte der Staatskonsum merklich um 2,9% zu. Ursache hierfür waren unter anderem höhere soziale Sachleistungen bei Gemeinden und Sozialversicherungen. Im 1. Quartal 2024 schwächten sich die privaten Konsumausgaben inflationsbereinigt weiter

ab. Mit etwa 2,9% verloren sie gegenüber dem 4. Quartal 2023 rd. 1,1%, während das verfügbare Einkommen um 4,8% im Vergleich zum Vorjahresquartal zunahm. Dies führte zu einer Erhöhung der Sparquote auf 14,9%, die im Vorjahreszeitraum bei 13,4% lag.

Der Konsum konzentrierte sich weiterhin auf Grundbedürfnisse wie Wohnen, Nahrungsmittel, Verkehr und Freizeit, während die Inflation und höhere Lebenshaltungskosten das Wachstum der Ausgaben dämpften. Obwohl die Bruttolöhne stiegen, blieb das allgemeine Konsumwachstum aufgrund der unsicheren wirtschaftlichen Lage verhalten. Langfristige Analysen zeigen, dass sich die Struktur der Ausgaben kaum verändert hat, aber die gestiegenen Energie- und Nahrungsmittelpreise die Ausgabenbelastung spürbar beeinflussen.

Trotz der konjunkturellen Schwächephase zeigte sich der Arbeitsmarkt relativ stabil. Die Erwerbstätigkeit stieg im August 2024 geringfügig um 0,3% im Vergleich zum Vorjahresmonat. Die Gesamtbeschäftigtenzahl lag im August 2024 bei 45,9 Millionen. Allerdings blieb das gesamtwirtschaftliche Arbeitsvolumen nahezu konstant und die Produktivität pro Erwerbstitigen sank um 0,6%. Dies ist zum Teil auf die Zunahme an Teilzeitarbeit und die demografische Entwicklung zurückzuführen, die das langfristige Wachstumspotenzial der deutschen Wirtschaft begrenzen könnte.

Insgesamt verzeichnete die deutsche Wirtschaft bis zum Ende des 3. Quartals 2024 ein leichtes Minus. Die schwächere Inlandsnachfrage, bedingt durch Kaufkraftverluste und eine restriktive Geldpolitik, dämpfte die wirtschaftliche Dynamik weiter. Die Aussichten für das kommende Jahr bleiben herausfordernd, da die strukturellen Probleme wie Fachkräftemangel, hohe Energiepreise und das verhaltene Konsumverhalten voraussichtlich weiterhin bestehen bleiben werden und das Wachstumspotenzial der deutschen Wirtschaft mittelfristig belasten könnten.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

DER IMMOBILIENMARKT

Der Immobilienmarkt in Deutschland zeigte im Berichtszeitraum ein komplexes Bild, das geprägt ist von rückläufigen Investitionen, einem angespannten Mietmarkt und einer sich wandelnden Nachfrage, die auf hohe Renditen und Qualität fokussiert ist. Der Markt ist nach wie vor von den herausfordernden wirtschaftlichen und finanziellen Rahmenbedingungen beeinflusst, die seit der schrittweisen Zinserhöhung der Europäischen Zentralbank ab Juli 2022 und den darauffolgenden Zinssenkungen im Juni und Oktober 2024 um jeweils 25 Basispunkte sowie einer zunehmenden Unsicherheit auf den Kapitalmärkten deutlich spürbar sind. Gleichzeitig tritt das deutsche Wirtschaftswachstum auf der Stelle. In diesem Umfeld beginnt sich der Markt für wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien in Deutschland jedoch langsam wieder zu erholen.

Bei der Gesamtbetrachtung des Investmentmarktes ist aufgrund der oben genannten Entwicklungen erstmals seit den Turbulenzen der vergangenen Jahre wieder eine Bodenbildung und Konsolidierung zu erkennen. So wurde auf dem deutschen Investmentmarkt für Immobilien in den ersten neun Monaten des Jahres 2024 ein Transaktionsvolumen in Höhe von rd. 23,4 Mrd. € verbucht, was einem Zuwachs von 5% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht. Insbesondere eigenkapitalstarke Investoren nutzen die aktuelle Marktsituation, um ihr Portfolio durch Immobilienkäufe zu erweitern. Vor allem Family Offices und wohlhabende Privatpersonen treten dabei aktiv auf. Institutionelle Investoren sind insgesamt zwar zurückhaltender, zeigen jedoch allmählich wieder wachsendes Interesse an Immobilienanlagen. Insbesondere Logistik- und Wohnimmobilien stehen bei allen Käufergruppen im Fokus, sodass diese beiden Assetklassen in den ersten neun Monaten des Jahres fast 50% des gesamten Investitionsvolumens ausmachten. Auch Infrastrukturobjekte, wie Rechenzentren, gewinnen zunehmend an Bedeutung. Diese Investitionen, die vom Wachstum im KI-Sektor profitieren, dürften in den nächsten Jahren stetig an Volumen gewinnen. Sie werden jedoch eher ergänzend zu klassischen Immobilienanlagen betrachtet und dürften noch nicht an das Niveau etablierter Assetklassen heranreichen. Büro- und Einzelhandelsimmobilien liegen mit einem Marktanteil von jeweils etwa 16–17% hinter den Bereichen Logistik und Wohnen. Während der Büromarkt seit Anfang 2023 recht konstant blieb und sich das Investitionsvolumen bei etwa 1,2 Mrd. € pro Quartal stabilisierte, konnte im Einzelhandel ein Anstieg verzeichnet werden. Fünf Shoppingcenter wechselten allein im 3. Quartal 2024 den Eigentümer. Dies ist ein Zeichen für den laufenden Wandel in dieser Assetklasse, da Käufer das derzeitige Preisniveau für

attraktive Modernisierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen nutzen.

Die bereits im Berichtszeitraum 2022/23 zu beobachtende Entwicklung von steigenden Wohnungsmieten und sinkenden bzw. stagnierenden Kaufpreisen für Wohneigentum setzten sich im aktuellen Betrachtungszeitraum fort, wenngleich die Dynamik in beiden Bereichen nachgelassen hat. Nachdem der satte Zinsanstieg bis Mitte 2024 die Bewertungen am Immobilienmarkt spürbar belastet hat und das hohe Interesse an Immobilien hat schwinden lassen, sind die Perspektiven für Wohnimmobilien aus heutiger Sicht wieder wesentlich besser, während die Aussichten bei Gewerbeimmobilien weiterhin trübe ausfallen. Der positive Zuwanderungssaldo und die stetige Zunahme an Singlehaushalten treiben die Wohnungsnachfrage weiter in die Höhe. Durch eine zu schwach ausgeprägte Neubauproduktion sind die Reserven im Bestand bereits seit längerer Zeit erschöpft. Zudem liegen die Leerstandsquoten teilweise unter 1%. Diese Faktoren beschleunigen den Mietanstieg und das Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage weiter, was wiederum dazu führt, dass das Anlegerinteresse erneut auf Wohnimmobilien gelenkt wird. In den kommenden Jahren dürfte sich die Lage an den Wohnungsmärkten noch verschärfen. Hohe Bau- und Finanzierungskosten bremsen den Neubau und gehen voraussichtlich mit einer merklich rückläufigen Zahl von Fertigstellungen einher. Ein konkreter Blick auf die Datenlage der führenden Research-Institute zeigt, dass die Angebotsmieten in den untersuchten Big-7-Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart im Jahresvergleich im Schnitt um 6,3% gestiegen sind – im 2. Halbjahr 2023 lag das Wachstum zwar noch bei 8,2%, jedoch fällt die Teuerung im Vergleich zum fünfjährigen Mittel, das bei 4,8% liegt, überdurchschnittlich hoch aus. Noch deutlicher sind die Angebotsmieten abseits der großen deutschen Metropolen gestiegen. In den kreisfreien Städten zogen die inserierten Mieten um durchschnittlich 8,3% an und somit kräftiger als im vergangenen Halbjahr (4,8%) und im Fünfjahresschnitt (4,6%). In den Landkreisen liegt der Mietzuwachs mit 5,6% konstant auf dem Niveau des Vorjahreshalbjahres (5,5%). Die negative Entwicklung bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen hat sich etwas abgeschwächt. Im Schnitt sind die Preise in den sieben Metropolen im 1. Halbjahr 2024 um 3,6% gefallen und damit nur noch halb so stark wie im Vorjahreszeitraum.

Auch wenn sich die allgemeine Unsicherheit wie ein roter Faden durch alle Bereiche des gesellschaftlichen, politischen und wirtschaftlichen Lebens zieht, gibt es auch positive Tendenzen. Im Oktober 2024 zeigte der ifo-Geschäftsklimaindex mit einem Anstieg auf 86,5 Punkte (nach 85,4 Punkten im September) erste Anzeichen für eine mögliche Erholung der deutschen Wirtschaft, die zuvor vier Monate in Folge unter Druck stand. Im Vergleich zu den letzten Jahren, in denen der Index permanent durch die Covid-19-Pandemie und den Krieg in der Ukraine belastet war, ist dieser leichte Aufwärtstrend

positiv, aber noch verhalten. Die Erwartungen der Unternehmen verbesserten sich im Oktober leicht, bleiben jedoch von Vorsicht und Zurückhaltung geprägt, da strukturelle Herausforderungen wie der Fachkräftemangel und hohe Energiekosten weiterhin Sorgen bereiten. Diese positiven Tendenzen sind auch auf dem Büovermietungsmarkt erkennbar. So wurden an den sieben größten Büovermietungsstandorten Deutschlands in den ersten drei Quartalen 2024 etwa 1,9 Mio. m² Bürofläche vermietet. Damit lag der Flächenumsatz etwa 6 % über dem Ergebnis des Vorjahres. Besonders stark wuchs die Nachfrage in Stuttgart und München, wo jeweils etwa 37 % mehr Fläche vermietet wurde als im Vorjahr. Rückgänge verzeichneten dagegen Hamburg (-13 %) und Düsseldorf (-12 %).

Im 3. Quartal 2024 setzte sich die leichte Belegung des Marktes fort, die bereits in den vorangegangenen Quartalen zu beobachten war. Der Flächenumsatz stieg im Vergleich zu den vorherigen Quartalen moderat auf 670.000 m² an. Im Segment der Großflächen über 10.000 m² wurden insgesamt fünf Mietverträge über rd. 115.000 m² abgeschlossen. Auffällig dabei ist, dass alle fünf Verträge von Mietern aus dem öffentlichen Sektor stammen. Im 3. Quartal setzte sich jedoch auch der Anstieg der Leerstandsquote fort. Im Vergleich zum vorherigen Quartal stieg sie um 0,3 % bzw. um 335.000 m² und erreichte damit erstmals seit 2013 die Marke von 7 %. Die Neubautätigkeit bleibt mit einem Fertigstellungsvolumen von rd. 1,5 Mio. m² jährlich für die Jahre 2024 bis 2026 weiterhin hoch. Nach aktuellen Prognosen wird dieses Volumen 2027 dann deutlich auf etwa 600.000 m² sinken. Die derzeit noch intensive Bautätigkeit und die schwächelnde Nachfrage nach Büroflächen, insbesondere in peripheren Stadtteilen, tragen momentan zum Anstieg der Leerstandsquote bei. Zusätzlich hat sich das Suchprofil vieler Büromieter angesichts der sich weiter verändernden Arbeitswelt gewandelt, in der Qualität statt Quantität ein gewichtiges Kriterium für die Auswahl von passenden Mietflächen ist.

Im Jahr 2024 wies der deutsche Einzelhandelsmarkt laut Daten des Handelsverbands Deutschland (HDE) eine Erholung mit einer prognostizierten Umsatzsteigerung von 3,5 % im Vergleich zum Vorjahr auf. Dies entspricht einer realen Steigerung um etwa 1 %, da die Branche 2023 stark von Kaufkraftverlusten und einer gedämpften Konsumstimmung betroffen war. Besonders positiv wirkte sich 2024 die leichte Konjunkturerholung auf den Einzelhandel aus, auch wenn Unsicherheiten bestehen, darunter die globalen Krisen und der Arbeitskräftemangel, der sich weiterhin verschärft. Laut HDE haben sich die Verbraucher und viele Handelsunternehmen mittlerweile besser auf die Herausforderungen eingestellt. Eine Umfrage des Verbands unter Einzelhändlern zeigte, dass rund die Hälfte der befragten Betriebe für 2024 mit stabilen bis leicht steigenden Umsätzen rechnete. Der Online-Handel hingegen, der in den letzten Jahren stark gewachsen war, erlebte 2024 nur noch ein moderateres Wachstum von rd. 3 % nominal. Trotz einer insgesamt gestiegenen Zahl

von Vermietungen blieb der Flächenumsatz leicht unter dem Niveau von 2023. In den ersten drei Quartalen 2024 wurden bundesweit etwa 650 Abschlüsse registriert, was einer Steigerung von rd. 10 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Der Flächenumsatz erreichte jedoch nur etwa 360.000 m² und liegt somit etwas unter den außergewöhnlichen Werten von 2023, die durch große Anmietungen des Modehauses Aachener geprägt waren. Innenstadtlagen und Shoppingcenter verzeichneten beachtliche Aktivität, insbesondere durch neue Konzepte und Marken wie H&M Home und Modepark Röther, die insgesamt zu einem Anstieg des Flächenumsatzes in bestimmten Städten beitrugen. Die Spitzenmieten in den Top-Lagen der größten Städte, wie Berlin und München, bewegten sich auf einem stabil hohen Niveau zwischen 300 und 360 €/m², während die Spitzenrenditen ebenfalls relativ stabil blieben und um die 4 % lagen.

Der Immobilienmarkt in Stuttgart zeigte sich 2024 trotz schwieriger gesamtwirtschaftlicher Bedingungen relativ stabil. Allerdings verzeichnete der Markt für gewerbliche Immobilien in Stuttgart im 3. Quartal ein vergleichsweise niedriges Investitionsvolumen von nur rd. 420 Mio. € und somit etwa 25 % weniger als im Vorjahr und etwa 60 % unter dem mehrjährigen Durchschnitt. Dies stellt das niedrigste Niveau seit 2011 dar. Der Markt zeigt jedoch Anzeichen einer Erholung, da das Transaktionsvolumen im Jahresverlauf zugenommen hat – insbesondere bei Büroimmobilien, die einen Großteil der Investitionen ausmachten, vor allem in zentralen Lagen wie der Innenstadt und dem Cityrand.

Wirtschaftlich gesehen profitiert die Region Stuttgart von ihrer starken Industrie, insbesondere dem Automobil- und dem Maschinenbausektor. Unternehmen wie Daimler, Porsche und Bosch tragen maßgeblich zur hohen wirtschaftlichen Leistung bei und machen die Region attraktiv für inländische und ausländische Arbeitskräfte und Investoren. Baden-Württemberg steuerte 2023 etwa 15 % zum deutschen Bruttoinlandsprodukt bei und liegt beim Pro-Kopf-Einkommen deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Dieses hohe Einkommensniveau und die starke Nachfrage nach Fachkräften sorgen trotz hoher Mieten für kontinuierliches Bevölkerungswachstum in der Region. Insgesamt lässt sich feststellen, dass die wirtschaftlichen Stärken Stuttgarts und die Erholungstendenzen im Investmentsektor die Region auch in einem schwierigen Immobilienmarktumfeld attraktiv halten. Im bisherigen Jahresverlauf gab es in Stuttgart noch keine Transaktion im Immobilienmarkt, die 100 Mio. € überschritt. Daher ist das durchschnittliche Volumen pro Deal mit etwa 22 Mio. € wesentlich kleiner als gewöhnlich. Die größte Transaktion in diesem Jahr war der Verkauf eines Bürogebäudes, dessen Verkaufswert im oberen zweistelligen Millionenbereich lag.

Der Wohnungsmarkt in Stuttgart zeigte im abgelaufenen Berichtszeitraum (1. Halbjahr 2024) wie andere bedeutende Großstädte diametrale Trends. Während die Nachfrage nach Mietwohnungen seit vielen Jahren stetig zunimmt, bleibt die Kaufbereitschaft auf dem Markt für Eigentumswohnungen verhalten. Durch den Umstand, dass weniger potenzielle Käufer Immobilien erwerben, gibt es weniger Bewegung auf dem Mietwohnungsmarkt, was das Angebot an verfügbaren Mietwohnungen sinken lässt. Im Jahr 2023 zeichnete sich jedoch eine positive Entwicklung im Neubausegment ab. Mit insgesamt 1.891 fertiggestellten Wohnungen konnte der langjährige Negativtrend durchbrochen werden, womit das Niveau wieder auf dem Stand von vor der Coronapandemie liegt. Dies entspricht im Vergleich zu 2022 einer deutlichen Steigerung um etwa 86 %. Gleichzeitig ging der Bestand an unvollendeten Bauprojekten um rd. 17 % zurück. Anders verhält es sich bei den Baugenehmigungen. 2023 wurden lediglich 1.092 neue Genehmigungen erteilt, was einem Rückgang um 6 % gegenüber dem Vorjahr und dem niedrigsten Wert der letzten zehn Jahre entspricht. Mit 19 Genehmigungen je 10.000 Einwohner steht Stuttgart im Vergleich der Big-7-Städte am unteren Ende, während Städte wie Köln mit 57 Genehmigungen pro 10.000 Einwohner deutlich darüber liegen. Die fortschreitende Abnahme der Genehmigungen könnte in den kommenden Jahren zu einer noch stärkeren Knappheit auf dem Wohnungsmarkt führen und die bestehende Angebotsknappheit verschärfen. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, plant die Landeshauptstadt Stuttgart den Bau von 20.000 neuen Wohnungen bis zum Jahr 2033. Dafür sollen neue Bebauungspläne verabschiedet und mit privaten Wohnungsunternehmen kooperiert werden. Zielsetzung ist hierbei auch, den Anteil an Sozialwohnungen auf 30 % bei neu entstehenden Wohnungen zu erhöhen. Zudem sollen 10 % der Wohnungen zu Preisen unterhalb des marktüblichen Mietniveaus oder als bezahlbare Eigentums- oder Mietwohnungen für Haushalte mit sog. mittlerem Einkommen angeboten werden.

Der Stuttgarter Büroimmobilienmarkt zeigte sich im Jahr 2024 bislang stabil und verzeichnete bis zum Ende des 3. Quartals robuste Zahlen bei Spitzen- und Durchschnittsmieten. Die Spitzenmiete bleibt bei etwa 35 €/m² konstant, was für hochwertige und gut ausgestattete Büroflächen im Stuttgarter Stadtzentrum gilt, während die Durchschnittsmiete zum Ende des 3. Quartals 2024 einen neuen Höchstwert von 20,70 €/m² erreicht hat, was einen Anstieg um 1,50 €/m² gegenüber dem Halbjahresstand bedeutet. Der Flächenumsatz lag für die ersten drei Quartale bei etwa 146.000 m² und damit über dem Durchschnitt der letzten Jahre, besonders geprägt durch größere Mietabschlüsse, darunter eine Großanmietung durch die Stadt Stuttgart im „Green Roof Office“ in der Leuschnerstraße.

Die zunehmende Nachfrage nach modernen und ESG-konformen Büroflächen treibt das Mietpreisniveau, insbesondere in Zentrumslagen mit anhaltend niedrigen

Leerstandsquoten (ca. 2,8 %), während in peripheren Lagen höhere Leerstände verzeichnet werden. Insgesamt ist im Stadtgebiet ein moderater Leerstand von etwa 5,4 % vorhanden. Marktanalysten erwarten aufgrund der wirtschaftlichen Lage eine weiterhin gedämpfte Nachfrage im Jahr 2025, besonders bei nicht zentral gelegenen oder älteren Gebäuden, was jedoch durch einen hohen Bedarf an hochwertigen Immobilien teilweise ausgeglichen wird.

Der regionale Markt für Einzelhandelsimmobilien ist 2024 von einer stabilen, jedoch anspruchsvollen Nachfrage geprägt. Die Spitzenmiete bewegt sich bei etwa 190 €/m², stabil im Vergleich zum Vorjahr, während die Durchschnittsmieten bei rd. 95 €/m² liegen. Die Spitzenmiete repräsentiert einen Mittelwert aus den obersten 3 bis 5 % der Vermietungen des Marktes, sodass der angegebene Wert nicht der absoluten Top-Miete entspricht. Der Flächenumsatz hat im 1. Halbjahr 2024 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum deutlich spürbar um 46 % nachgelassen, was insbesondere auf die zurückhaltende Expansion vieler Händler und Filialisten zurückzuführen ist. Dies wird von steigenden Anforderungen an Lage und Qualität der Objekte begleitet, während strukturelle Unsicherheiten den Markt beeinflussen. Insgesamt betrachtet hat sich die Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien etwas belebt. Für sämtliche Assetklassen im Retailsegment sind seit Jahresbeginn konstante Renditen zu verzeichnen. Die Spitzenrendite für Geschäftshäuser in Stuttgarts 1a-Lagen liegt bei rd. 3,7 %.

DIE IMMOBILIENSITUATION IM DINKELACKER KONZERN

Das abgelaufene Geschäftsjahr war erneut in beachtenswertem Umfang durch Investitionen in den Bestand geprägt. Neben den durchgeführten energetischen Maßnahmen spielten auch die fortlaufende Sanierung von Bestandswohnungen und gewerbliche Mieterausbauten eine wesentliche Rolle.

Im Berichtsjahr 2023/24 wurde die vorhandene Fernwärme-Übergabestation im Objekt Rotebühlstraße 109 B ausgetauscht, die bislang lediglich die Gastronomieeinheit im Erdgeschoss versorgte. Im Zuge dessen wurden die Gasetagenheizungen in den darüberliegenden Wohnungen demontiert und durch Fernwärme-Wohnungsstationen ersetzt, sodass nun das gesamte Haus ohne fossile Brennstoffe beheizt wird. Des Weiteren wurde ein Bauantrag über den Dachgeschossausbau beim zuständigen Baurechtsamt eingereicht. Wir rechnen mit einer Genehmigung im Laufe des Geschäftsjahres 2024/25.

In der Christophstraße 14 fand eine umfangreiche Erneuerung der Elektroinstallation samt Schaffung eines neuen Elektrotraumes und einer Erhöhung der Anschlussleistung statt. Ziel dieser Maßnahme war es, dem stetig wachsenden Strombedarf dieser gemischt genutzten

Immobilie nachzukommen. Im Rahmen der Elektromodernisierung wurden zudem zahlreiche Brandschutzmaßnahmen vorgenommen.

Im Objekt Rotebühlplatz 1 wurde die vorhandene Brandmeldeanlage sowie die Notbeleuchtung gemäß den aktuell geltenden Brandschutzbestimmungen erneuert. Wir überprüfen grundsätzlich alle unsere Liegenschaften fortlaufend dahingehend, ob die vorhandenen technischen Anlagen den brandschutzrechtlichen Bestimmungen genügen. Somit verhindern wir, dass es zu Beanstandungen bei den regelmäßig wiederkehrenden Brandverhütungsschauen kommt.

In der Hirschstraße 14 haben wir die Fernwärme-Übergabestation, die zentrale Lüftungsanlage sowie die Trinkwasserverteilung erneuert, da alle technischen Anlagen stark veraltet waren und auszufallen drohten. Durch die Installation der neuen Gebäudetechnik erhoffen wir uns zudem, nennenswerte Energieeinsparungen zu erzielen.

Im Sommer 2024 konnten wir in der Rotebühlstraße 102 die Umbauarbeiten in einer rd. 540 m² großen Gewerbeinheit auf 2 Ebenen (EG und 1. OG) fertigstellen, die rund 40 Jahre als Bankfiliale genutzt wurde. Auf der nun als „Virtual Reality Lounge“ genutzten Gewerbefläche sind unter Anwendung modernster Technik immersive VR-Erlebnisse, wie Spiel-, Flug- und Rennsimulationen, aber z.B. auch virtuelle Objektbegehungen möglich.

In der vorwiegend gewerblich genutzten Liegenschaft Esslinger Straße 8 haben wir im Zuge der Umnutzung einer im Erdgeschoss liegenden Ladeneinheit die Elektroinstallation und den Gashausanschluss erneuert. Die betreffende Einheit soll künftig als Gastronomieobjekt genutzt werden.

Des Weiteren haben wir defekte Heizungsanlagen instand gesetzt, vereinzelt umfangreiche Wohnungssanierungen durchgeführt und unterschiedliche bauliche Ertüchtigungen in Gaststätten durchgeführt. Darüber hinaus sind wir immer bestrebt, mögliche Ausbaupotenziale in Bestandsgebäuden zu heben. Hierzu beauftragen wir in aller Regel Fachplaner mit der Untersuchung der betreffenden Gebäude. Sofern die Ergebnisse baulich umsetzbar und wirtschaftlich darstellbar sind, stellen wir entsprechende Bauanträge für die jeweiligen Einzelprojekte.

Geschäftsverlauf in der AG und im Konzern

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023/24 konnten wir trotz des herausfordernden wirtschaftlichen Umfeldes, neu in Kraft getretener Gesetze insbesondere zu Art und Umfang energetischer Maßnahmen sowie langwierigen baurechtlichen Genehmigungsprozessen bei Um- und Ausbauten im Bestand erneut ein sehr gutes und zufriedenstellendes Ergebnis erwirtschaften. Trotz der unterjährigen Insolvenzen zweier gewerblicher Mieter konnten wir den dadurch entstandenen finanziellen Schaden an anderer Stelle kompensieren und die betreffenden Flächen zügig neu vermieten. Auch die im vorhergehenden Lagebericht erwähnten leer stehenden Büroflächen im Gebäudekomplex Königstraße 30/32 konnten planmäßig neu vermietet werden. Zum Ende des Geschäftsjahres lag die Leerstandsquote der gewerblich genutzten Flächen bei 2,1%. Zu Beginn des Geschäftsjahres 2024/25 konnte dieser Leerstand vollständig beseitigt werden.

Unter Berücksichtigung unserer Investitionen in den Bestand setzten wir im Berichtszeitraum bei Mieterwechseln marktkonforme Anpassungen der Wohnungsmieten durch. Nachdem wir im Vorjahr flächendeckende Indexanpassungen vorgenommen haben, findet nun monatlich eine Überprüfung der indexierten Mietverträge statt. Hierbei orientieren wir uns am Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI). Die Durchschnittsmiete für Bestandswohnungen erhöhte sich somit erneut spürbar und liegt bei den Neuvermietungen mit 16,39 €/m² signifikant über dem Vorjahresniveau von 15,44 €/m² im Monat. Im Berichtszeitraum fanden insgesamt 115 (Vj. 99) Wohnungsneuvermietungen statt. Dabei wurden wie im Vorjahreszeitraum zehn Wohnungen im Zuge der Neuvermietung modernisiert. Die Fluktuationsquote stieg damit im Geschäftsjahr 2023/24 leicht auf rd. 13,3% (Vj. 11,4%).

Insgesamt beurteilen wir den Verlauf des Geschäftsjahres 2023/24 als sehr zufriedenstellend.

INVESTITIONEN UND FINANZIERUNG

Bei der Dinkelacker AG wurden 516 T€ in Sachanlagen sowie 800 T€ in Finanzanlagen bedingt durch eine Kapitalerhöhung investiert. Im Konzern beliefen sich die Investitionen in das Sachanlagevermögen auf 2.766 T€, durch den Verkauf von Sachanlagevermögen realisierten sich Buchwertabgänge in Höhe von 18 T€.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen betragen bei der Dinkelacker AG im Berichtsjahr 508 T€. Im Konzern belaufen sich die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen auf 3.560 T€.

Die Neuinvestitionen wurden durch kurzfristige Bankdarlehen sowie aus laufenden operativen Zahlungsmittelzuflüssen finanziert. Der Finanzmittelbestand belief sich im Konzern am Bilanzstichtag auf 1.737 T€ (Vj. 1.349 T€).

Die Kreditverbindlichkeiten im Konzern betragen Ende September 2024 insgesamt 65.506 T€ (Vj. 64.089 T€). Sie bestehen einerseits aus einem Festzinsdarlehen über 6.250 T€ und der Inanspruchnahme von 36.000 T€ aus einer Kreditlinie von insgesamt 41.500 T€ zu variablen Konditionen. Diese sind unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesen. Andererseits sind Hypothekendarlehen über 23.165 T€ sowie sonstige Darlehen in Höhe von 91 T€ unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Weitere Investitionen können aufgrund hoher stiller Reserven im Immobilienportfolio als Festzinsdarlehen finanziert oder bei Bedarf auch unter Inanspruchnahme einer zusätzlichen Kreditlinie getätigt werden.

Die Dinkelacker AG sowie der Dinkelacker Konzern waren im abgelaufenen Berichtsjahr jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

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 in Höhe von 823 T€.

Der Anteil der immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen an der Bilanzsumme ist nahezu unverändert und liegt bei 15,1%. Die ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen betragen 85.928 T€ (Vj. 85.128 T€) und betreffen im Wesentlichen die Beteiligung an der Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs-GmbH & Co. KG (56.444 T€), an der Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG (7.378 T€), an der KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG (1.435 T€) sowie an der KÖ 30 Immobilien GmbH & Co. KG (20.468 T€, Vj. 19.668 T€). Der Anteil des bilanziellen Eigenkapitals an der Bilanzsumme ist mit 54,8% gegenüber dem vorangegangenen Geschäftsjahr (Vj. 55,0%) leicht zurückgegangen. Der Verschuldungsgrad lag damit bei 81,2% (Vj. 80,7%) und setzt sich aus der Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen im Verhältnis zum Eigenkapital zusammen.

Die Umsatzerlöse der Dinkelacker AG sind im Wesentlichen aufgrund von Mietanpassungen von 4.971 T€ im Vorjahr auf 5.206 T€ angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um 40 T€ auf 721 T€ zurückgegangen. Darin enthalten sind im Wesentlichen Erträge aus der Weiterberechnung von Personalkosten in Höhe von 300 T€ (Vj. 295 T€), Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen in Höhe von 350 T€ (Vj. 279 T€) sowie diverse sonstige Erträge in Höhe von 71 T€ (Vj. 187 T€).

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 303 T€ auf 1.489 T€. Die Erhöhung ergab sich vorwiegend aus einem Anstieg der darin enthaltenen Instandhaltungsaufwendungen.

Der Personalaufwand reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um 796 T€ auf 1.471 T€, dies resultiert im Wesentlichen aus einer Anpassung der Pensionsrückstellungen in Höhe von -823 T€.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind aufgrund von Zugängen bei Sachanlagen gegenüber dem Vorjahr um 12 T€ auf 508 T€ angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in der Dinkelacker AG erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 199 T€

auf 752 T€. Hier wirkten sich insbesondere Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von 196 T€ aus.

Die Erträge aus Beteiligungen sind im Vergleich zum Vorjahr von 12.885 T€ um 993 T€ auf 11.892 T€ gesunken. Bereinigt ergab sich hier jedoch ein Anstieg um rd. 3,9%, da im Vorjahr der Sondereffekt eines Buchgewinns aus dem Verkauf des Objektes Cottastraße 5/7 bei der Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs-GmbH & Co. KG in Höhe von 1.440 T€ enthalten war. Die Erträge aus Beteiligungen betreffen die Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG (5.285 T€), die KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH (390 T€), die KÖ 30 Immobilien GmbH & Co. KG (432 T€), die KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG (1.412 T€) und die Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs-GmbH & Co. KG (4.373 T€).

Bei der Wilhelmsbau AG lag der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2023 bei rd. 1.263 T€ (Vj. 1.469 T€) und damit um rd. 14,0% unter dem Vorjahreswert. Die Veränderung war trotz leicht gestiegener Mieterlöse auf einen Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen. An der Gesellschaft halten wir unverändert zum Vorjahr einen Anteil von 32,9%.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen beliefen sich auf 1.813 T€ (Vj. 1.370 T€), darin enthalten waren Zinsanteile aus Pensionsrückstellungen in Höhe von 160 T€ (Vj. 155 T€). Der Anstieg resultiert aus dem im Berichtsjahr durchgehend hohen Zinsniveau in der Eurozone.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beliefen sich in der AG auf 1.985 T€ (Vj. 1.898 T€). Hierin sind latente Steueraufwendungen in Höhe von 247 T€ (Vj. 188 T€) enthalten.

Für die Dinkelacker AG ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von 10.204 T€ (Vj. 11.170 T€). Unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages aus dem Vorjahr in Höhe von 813 T€ beläuft sich der Bilanzgewinn auf 11.017 T€.

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

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

Der Anteil der immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen an der Bilanzsumme blieb mit 96,4% gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Der Anteil des bilanziellen Eigenkapitals an der Bilanzsumme ist

gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen und beträgt nun 47,6% (Vj. 47,3%). Der Verschuldungsgrad liegt bei 96,5% (Vj. 97,6%).

Die Anteile an assoziierten Unternehmen betreffen die Wilhelmsbau AG mit 2.216 T€ (Vj. 2.196 T€).

Die Umsatzerlöse im Konzern sind im Berichtsjahr deutlich auf 24.537 T€ (Vj. 23.526 T€) angestiegen. Der Anstieg ergab sich aus regelmäßigen Anpassungen der Wohnungs- und Gewerbemietverträge bei Mieterwechseln und im Rahmen von vertraglich vereinbarten Preisanpassungsklauseln. Von den Umsatzerlösen entfallen rd. 53,7% auf gewerblich vermietete Objekte und 46,3% auf den wohnwirtschaftlich genutzten Teil des Portfolios.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um 1.266 T€ auf 808 T€ zurückgegangen, da im Vorjahr ein Buchgewinn aus dem Verkauf einer Immobilie in Höhe von 1.440 T€ enthalten war. Im Berichtsjahr waren Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen in Höhe von 350 T€ (Vj. 279 T€), Erträge aus Versicherungsansprüchen in Höhe von 85 T€ (Vj. 94 T€), Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen in Höhe von 244 T€ (Vj. 90 T€) sowie Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von 11 T€ (Vj. 23 T€) zu verzeichnen.

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

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind aufgrund von Zugängen bei Sachanlagen gegenüber dem Vorjahr um 34 T€ auf 3.560 T€ angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen im Konzern gegenüber dem Vorjahr um 243 T€ auf 862 T€ an. Hier wirkten sich insbesondere Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von 232 T€ aus.

Die Erträge aus assoziierten Unternehmen betreffen die Wilhelmsbau AG und beliefen sich auf 415 T€ (Vj. 483 T€).

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge stiegen im Konzern gegenüber dem Vorjahr um 14 T€ auf 17 T€ an. Die Zinsaufwendungen stiegen auf 2.221 T€ (Vj. 1.800 T€) an. Während sich die Zinsaufwendungen aus dem Zinsanteil der Pensionsrückstellungen moderat auf 160 T€ (Vj. 155 T€) erhöhten, stiegen die Zinsen aus Darlehensverbindlichkeiten auf 2.061 T€ (Vj. 1.637 T€) deutlich an. Zu den Veränderungen wird auf die Ausführungen zum Jahresabschluss bei der AG verwiesen.

Der Ertragssteueraufwand im Konzern ist um 48 T€ auf 1.833 T€ angestiegen. Neben einem Anstieg des steuerpflichtigen Ergebnisses wirkten sich der Wegfall von Steuererträgen aus früheren Jahren (Vj. 170 T€) sowie

ein latenter Steueraufwand in Höhe von 42 T€ (Vj. Ertrag 167 T€) auf den Ertragssteueraufwand aus.

Nach Abzug der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 1.833 T€ (Vj. 1.585 T€) und der sonstigen Steuern von 4 T€ (Vj. 1 T€) ergibt sich ein Konzernjahresüberschuss in Höhe von 9.620 T€ (Vj. 10.778 T€).

VERGLEICH MIT DER PROGNOSE DER VORPERIODE

Die geplanten Umsatzerlöse im Konzern wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr mit 24,5 Mio. € um 0,2 Mio. € übertroffen. Hauptursache für den Anstieg waren die bereits erwähnten Mietanpassungen bei Mieterwechseln sowie aufgrund von Preisanpassungsklauseln bei Wohnungs- und Gewerbemietverträgen.

In der Dinkelacker AG waren die Umsatzerlöse im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut im Wesentlichen durch die operative Tätigkeit geprägt, der geplante Umsatz von 5,1 Mio. € wurde um 0,1 Mio. € übertroffen. Der Personalaufwand lag um 0,4 Mio. € über dem Planansatz, die Erträge aus Beteiligungen lagen um 0,5 Mio. € über dem Planansatz. Alle weiteren Aufwendungen und Erträge im Einzelabschluss wurden nur in geringem Maße über- oder unterschritten und entsprachen in Summe der Planung.

Die Dinkelacker AG übertrifft mit einem Jahresüberschuss von rd. 10,2 Mio. € damit den Planwert von rd. 9,2 Mio. €.

Auch im Konzernergebnis spiegeln sich diese Effekte wider. Mit einem Konzernjahresüberschuss von rd. 9,6 Mio. € wurde der etwas unter dem im Einzelabschluss der Dinkelacker AG erwartete Wert ebenfalls übertroffen.

Chancen- und Risikobericht

Der Immobiliensektor steht vor immensen Herausforderungen und Chancen, die sich aus steigenden Energiekosten, gesetzlichen Verschärfungen in Bezug auf Energiestandards und der aktuellen Zinslage ergeben. Für Immobilienbestandshalter rücken deshalb insbesondere Aspekte wie Energieeffizienz, regulatorische Anforderungen und die Optimierung von Bestandsimmobilien in den Fokus.

Energieeffiziente Immobilien gewinnen angesichts der hohen und unserer Einschätzung nach weiter steigenden Energiekosten an Attraktivität. Bestandshalter, die frühzeitig in energetische Sanierungen investieren, können nicht nur Betriebskosten senken, sondern auch die Vermietbarkeit ihrer Objekte langfristig sichern. Energieeffiziente Gebäude mit moderner Gebäudetechnik werden verstärkt nachgefragt, da sie Mietern finanzielle Vorteile durch niedrigere Nebenkosten in Zeiten stetig steigender Energiekosten bieten. Zudem eröffnen dezentrale Energiequellen wie Photovoltaikanlagen oder Wärmepumpen neue Möglichkeiten zur Wertsteigerung, etwa durch die Eigennutzung oder den Verkauf von überschüssigem Strom.

Die gesetzliche Verschärfung von Klimazielen und Sanierungsvorgaben stellt jedoch ein erhebliches Risiko dar. Insbesondere ältere Immobilien könnten durch verpflichtende Nachrüstungen mit hohen Kosten belastet werden, was deren Wirtschaftlichkeit gefährdet. Für Bestandshalter wird es zunehmend wichtiger, ihre Portfolios zu überprüfen und gezielt Maßnahmen zur Einhaltung neuer Anforderungen, wie beispielsweise der EU-Gebäuderichtlinie, einzuleiten. Diese Herausforderungen bieten jedoch auch Chancen. Immobilien, die bereits heute ESG-konform sind, gewinnen an Wert, da institutionelle Investoren verstärkt auf nachhaltige Objekte setzen. Zudem steigt die Anzahl gewerblicher Mieter stetig, die lediglich Flächen mit einem guten bis sehr guten Energiekennwert anmieten.

Neben den regulatorischen Anforderungen wirken sich die Inflation und die Zinsentwicklung direkt auf die Rentabilität von Immobilieninvestitionen aus. Trotz der bereits erfolgten Zinssenkungen bleibt das Zinsniveau vergleichsweise hoch, was besonders problematisch wird, wenn Modernisierungen fremdfinanziert werden müssen. Gleichzeitig drückt die Zinslage auf die Kaufpreise, was für Bestandshalter in einem Verkaufsszenario nachteilig sein könnte, jedoch gleichzeitig auch neue Chancen im Hinblick auf die Bestandserweiterung bietet. Jedoch könnten Vermieter durch die Optimierung ihrer Immobilien höhere Mieten erzielen, sofern gesetzliche Rahmenbedingungen wie Mietpreisbremsen nicht entgegenwirken.

Ein weiteres Risiko ist der zunehmende Druck durch politische Maßnahmen. Begrenzungen bei Modernisierungsumlagen oder strengere Vorgaben zur Mietpreisgestaltung könnten die Rendite von Bestandsimmobilien schmälern. Unternehmen, die sich frühzeitig auf diese Entwicklungen einstellen und ihre Immobilien effizient verwalten, können jedoch Wettbewerbsvorteile erzielen. PropTech-Lösungen bieten in diesem Zusammenhang eine Möglichkeit, die Verwaltung und den Betrieb von Immobilien kosteneffizienter zu gestalten und auf Marktveränderungen flexibel zu reagieren.

Insgesamt ist die Lage für Immobilienbestandshalter geprägt von einem Spannungsfeld aus Herausforderungen und Chancen. Während steigende Energiekosten und regulatorische Eingriffe kurzfristig Druck ausüben, bieten Investitionen in Energieeffizienz, nachhaltige Technologien und digitale Lösungen langfristig attraktive Perspektiven. Ein strategisches Portfolio- und Risikomanagement ist dabei unerlässlich, um auf die sich wandelnden Anforderungen erfolgreich zu reagieren und die Wertschöpfung aus dem Immobilienbestand zu maximieren.

Als vorteilhaft beurteilen wir, dass wir wie in der Vergangenheit auch in Zukunft bei unserer Anlagestrategie auf die Metropolregion Stuttgart setzen. Sie gehört zu den wirtschaftlich stärksten Regionen Europas und bietet dank ihrer industriellen Basis und ihrer Innovationskraft attraktive Rahmenbedingungen für die Assetklasse Immobilien. Global agierende Unternehmen wie Daimler, Porsche und Bosch sowie eine starke Forschungs- und Entwicklungslandschaft sorgen für eine hohe Nachfrage nach Büro- und Gewerbeimmobilien. Gleichzeitig führt die geringe Arbeitslosigkeit zu einer stabilen Kaufkraft, die den Wohnimmobilienmarkt belebt. Das anhaltende Bevölkerungswachstum und die Urbanisierung verstärken diesen Trend weiter, da die Urbanisierung anhält und immer mehr Menschen in die Region ziehen, wodurch insbesondere zentral gelegener und gut angebundener Wohnraum gefragt ist.

Die hervorragende Verkehrsanbindung mit einem internationalen Flughafen, zentralen Bahnknotenpunkten und gut ausgebauten Autobahnen steigert die Attraktivität der Region zusätzlich. Insbesondere die bevorstehende Fertigstellung des Projekts „Stuttgart 21“ wird die Mobilität weiter verbessern. Trotz dieser Vorteile steht der Wohnungsmarkt unter Druck, da der Mangel an verfügbarem Bauland und hohe Baukosten die Schaffung von Wohnraum erschweren und die Immobilienpreise in die Höhe treiben. Dies lenkt die Aufmerksamkeit zunehmend auf das Umland von Stuttgart, wo Gemeinden wie Esslingen oder Ludwigsburg von der hohen Nachfrage profitieren.

Da Nachhaltigkeitsanforderungen eine immer größere Rolle spielen und strenge Klimaziele sowie regulatorische Vorgaben dazu führen, dass die Nachfrage nach energieeffizienten Gebäuden und innovativen Projekten stetig

steigt, fördert Stuttgart in diesem Kontext Projekte wie Dachbegrünungen, Klimaschutzmaßnahmen und nachhaltige Quartiersentwicklungen. Daneben gibt es kommunale Förderungen wie beispielsweise das Energiesparprogramm (ESP), das Heizungstauschprogramm (ÖAP) oder die Solaroffensive der Landeshauptstadt, die den Bau von Photovoltaikanlagen, Stromspeichern und E-Ladepunkten fördert. Dies schafft Potenziale für innovative Immobilienprojekte. Gleichzeitig sehen sich Investoren Herausforderungen gegenüber. Hohe Grundstückspreise, stark limitierte Bauflächen und strenge Bauvorschriften erhöhen die Kosten von Projekten, während der zunehmende Wettbewerb auf dem Markt die Renditen unter Druck setzt. Dennoch bleibt die Metropolregion Stuttgart durch ihre wirtschaftliche Dynamik, das Bevölkerungswachstum und die hervorragende Infrastruktur ein hochattraktiver Standort für Investitionen in Immobilien. Hierbei ist eine strategische Herangehensweise entscheidend, um die sich bietenden Chancen zu nutzen und gleichzeitig die bestehenden Risiken zu minimieren.

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

Fundament des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems sind die allgemein verbindlichen Richtlinien und Gesetze sowie ergänzend ein Tax-Compliance-Managementsystem.

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

Bei allen relevanten Prozessen der Rechnungslegung wird das Vieraugenprinzip angewendet.

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

Prognosebericht

Der Immobiliensektor in Deutschland blickt auf eine Phase des Wandels, die durch wirtschaftliche, regulatorische und technologische Entwicklungen geprägt ist. Für das Jahr 2025 und die darauffolgenden Jahre wird eine moderate wirtschaftliche Erholung erwartet, nachdem die Energiekrise und die Inflation die Bau- und Immobilienbranche stark belastet haben. Während sich die Zinspolitik der Europäischen Zentralbank voraussichtlich stabilisieren wird, bleibt das Zinsniveau höher als in den Jahren vor der Coronapandemie, was die Finanzierung von Bau- und Sanierungsprojekten weiterhin herausfordernd gestalten wird.

Die Energiewende steht im Mittelpunkt der Entwicklungen. Strengere gesetzliche Vorgaben, wie die novellierte Energieeinsparverordnung (GEG), fordern von Bestandsaltern Investitionen in klimaneutrale Technologien und energetische Sanierungen. Die ambitionierten Klimaziele bis 2045 erfordern erhebliche Anpassungen, insbesondere durch den Einsatz nachhaltiger Heizsysteme und energieeffizienter Materialien. Gleichzeitig könnten steigende Energiepreise den finanziellen Druck auf Eigentümer erhöhen, während energieeffiziente Immobilien langfristig an Attraktivität und Wert gewinnen.

Im Wohnungsmarkt bleibt die Nachfrage hoch, insbesondere in Ballungsräumen, während das Angebot durch hohe Baukosten und Materialpreise eingeschränkt wird. Der Neubau stockt, was die Verknappung des Wohnraums weiter verstärkt. Umlandregionen könnten von diesem Druck profitieren, da die Nachfrage sich auf suburban gelegene Immobilien ausweitet. Gleichzeitig gewinnen neue Wohnkonzepte wie Mikroapartments und energieeffiziente Gebäude an Bedeutung. Auch Gewerbeimmobilien stehen vor einem Strukturwandel. Flexiblere Arbeitsmodelle wie Homeoffice erfordern innovative Nutzungskonzepte, während nachhaltige Bürogebäude und Gewerbeflächen mit moderner Energieinfrastruktur an Bedeutung gewinnen. Digitalisierung und Automatisierung schaffen zudem neue Anforderungen an Immobilien für Handel und Logistik, was insbesondere in zentral gelegenen Regionen Wachstumschancen eröffnet.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Immobiliensektor von einem Spannungsfeld aus Herausforderungen und Chancen geprägt bleibt.

Für das laufende Geschäftsjahr 2024/25 erwarten wir aufgrund der anhaltend angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt eine stabile und positive Entwicklung im Bereich der Wohnungsvermietung bei sehr kurzen Vermarktungszeiten. Im gewerblichen Bereich haben wir uns zum Ziel gesetzt, weiterhin stabile und moderat steigende Erträge zu erwirtschaften. Dies erreichen wir mit einer bedachten Mieterauswahl, möglichst langfristigen Mietverträgen, die Wertsicherungsklauseln enthalten, und

einem gesunden Mietermix, welcher der Vermeidung von Klumpenrisiken dient. Bei der Dinkelacker AG erwarten wir bei Umsatzerlösen von rd. 5,2 Mio. € einen Jahresüberschuss von etwa 9,3 Mio. € und einen Bilanzgewinn, der eine Dividende auf Vorjahreshöhe erwarten lässt. Im Konzern gehen wir bei Umsatzerlösen von rd. 24,5 Mio. € von einem Jahresüberschuss aus, der um ca. 0,7 Mio. € unter dem Ergebnis der Dinkelacker AG liegt.

BERICHT ÜBER BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN GEM. § 312 AKTG

Der Vorstand der Dinkelacker AG hat für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2023 bis zum 30. September 2024 einen Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gem. § 312 AktG aufgestellt. Der Bericht enthält folgende Schlussfolgerung:

„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 2023/24 sind keine berichtspflichtigen Maßnahmen getroffen oder unterlassen worden.“

Stuttgart, den 19. Dezember 2024

Der Vorstand

Elias D'Angelo

Alexander Adam



ROTEBÜHLPLATZ 1

Bilanz der Dinkelacker AG

zum 30. September 2024

AKTIVA	in T€	Vorjahr in T€
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	18.296	18.339
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	143	106
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	39	44
Summe Sachanlagen	18.478	18.489
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	85.928	85.128
2. Beteiligungen	8	8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11	11
4. Sonstige Ausleihungen	6	14
Summe Finanzanlagen	85.953	85.161
Summe Anlagevermögen	104.431	103.650
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	71	88
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	16.308	15.451
3. Sonstige Vermögensgegenstände	309	163
Summe Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	16.688	15.702
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.548	1.115
Summe Umlaufvermögen	18.236	16.817
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	16	0
BILANZSUMME	122.683	120.467

PASSIVA	in T€	Vorjahr in T€
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	7.800	7.800
– Inhaberaktien –		
./ Nennbetrag eigener Anteile	–231	–231
Summe gezeichnetes Kapital	7.569	7.569
II. Kapitalrücklage	874	874
III. Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	47.726	47.726
IV. Bilanzgewinn	11.017	10.129
Summe Eigenkapital	67.186	66.298
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	11.462	12.635
2. Steuerrückstellungen	186	258
3. Sonstige Rückstellungen	418	374
Summe Rückstellungen	12.066	13.267
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.250	39.988
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	74	11
3. Sonstige Verbindlichkeiten	156	207
Summe Verbindlichkeiten	42.480	40.206
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	25	17
E. PASSIVE LATENTE STEUERN	926	679
BILANZSUMME	122.683	120.467

Gewinn- und Verlustrechnung der Dinkelacker AG

für den Zeitraum vom 1. Oktober 2023 bis zum 30. September 2024

	in T€	Vorjahr in T€
1. Umsatzerlöse	5.206	4.971
2. Sonstige betriebliche Erträge	721	761
Gesamtleistung	5.927	5.732
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.489	1.186
4. Personalaufwand		
a) Gehälter	1.062	960
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung – Davon für Altersversorgung 221 T€ (Vj. 1.137 T€)	409	1.307
Summe Personalaufwand	1.471	2.267
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	508	496
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	752	553
Operatives Ergebnis (EBIT)	1.707	1.230
7. Erträge aus Beteiligungen – Davon aus verbundenen Unternehmen 11.892 T€ (Vj. 12.885 T€)	11.892	12.885
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge – Davon aus verbundenen Unternehmen 386 T€ (Vj. 321 T€)	403	324
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen – Davon Aufwendungen aus der Abzinsung 160 T€ (Vj. 155 T€)	1.813	1.370
Ergebnis vor Steuern	12.189	13.069
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag – Davon Aufwand aus der Veränderung bilanzierter latenter Steuern 247 T€ (Vj. 188 T€)	1.985	1.898
11. Ergebnis nach Steuern	10.204	11.171
12. Sonstige Steuern	0	1
13. Jahresüberschuss	10.204	11.170
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	813	409
15. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	0	1.450
16. Bilanzgewinn	11.017	10.129

MÖRIKESTRASSE 51–57



Anlagespiegel der Dinkelacker AG

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	Vorjahr in T€	Zugänge in T€	Abgänge in T€	in T€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Software und Nutzungsrechte	21	0	0	21
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	34.736	436	0	35.172
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	299	70	31	338
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	44	10	15	39
Summe Sachanlagen	35.079	516	46	35.549
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	85.128	800	0	85.928
2. Beteiligungen	8	0	0	8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11	0	0	11
4. Sonstige Ausleihungen	14	0	8	6
Summe Finanzanlagen	85.161	800	8	85.953
SUMME	120.261	1.316	54	121.523

	Abschreibungen				Buchwert	
	Vorjahr in T€	Zugänge in T€	Abgänge in T€	in T€	in T€	Vorjahr in T€
	21	0	0	21	0	0
	16.397	479	0	16.876	18.296	18.339
	193	29	27	195	143	106
	0	0	0	0	39	44
	16.590	508	27	17.071	18.478	18.489
	0	0	0	0	85.928	85.128
	0	0	0	0	8	8
	0	0	0	0	11	11
	0	0	0	0	6	14
	0	0	0	0	85.953	85.161
	16.611	508	27	17.092	104.431	103.650

Anhang für das Geschäftsjahr 2023/24

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Die Dinkelacker Aktiengesellschaft mit Sitz in Stuttgart ist im Handelsregister des Amtsgerichtes Stuttgart unter der Nummer HRB 4327 eingetragen. Der vorliegende Jahresabschluss für den Zeitraum 1. Oktober 2023 bis 30. September 2024 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, wurden die Angaben zur Mitzugehörigkeit zu anderen Posten und Davon-Vermerke ebenfalls an dieser Stelle gemacht.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND SACHANLAGEN

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

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

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

das die lineare Methode erstmals zu höheren Jahresabschreibungsbeträgen führt, übergegangen.

Geringwertige Anlagegüter werden – wenn die Anschaffungskosten zwischen 250 € und 1.000 € liegen – vereinfachend in einem jahresbezogenen Sammelposten zusammengefasst und einheitlich über 5 Jahre linear abgeschrieben.

FINANZANLAGEN

Die Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und Wertpapieren des Anlagevermögens werden mit den Anschaffungskosten bilanziert.

Die sonstigen Ausleihungen sind zum Nennwert angesetzt.

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

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

RÜCKSTELLUNGEN

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

Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz der letzten 10 Jahre bei einer restlichen Laufzeit von 6 Jahren von 1,34% (Vj. 1,18%) gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 verwendet. Erwartete Gehaltssteigerungen wurden mit 3,5% (Vj. 3,5%) und erwartete Rentensteigerungen mit 2,2% (Vj. 2,5%) 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.

LATENTE STEUERN

Für die Ermittlung latenter Steuern aufgrund temporärer 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 Steueransätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Aktive und passive Steuerlatenzen werden verrechnet.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

ANLAGEVERMÖGEN

Sachanlagen

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

Finanzanlagen

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

	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in T€	Jahresergebnis in T€
Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart	99,3	12.884	5.322
Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs-GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	56.444	4.373
KÖ 30 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	9.860	432
KÖ 30 Verwaltungs GmbH, Stuttgart	100,0	19	4
KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	728	1.411
KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart	100,0	578	390
Wilhelmsbau AG, Stuttgart ^{1,2}	32,9 ²	9.460	1.263

¹ Geschäftsjahr = Kalenderjahr 2023.

² Mittelbare Beteiligung der Dinkelacker AG über KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH.

Die Dinkelacker AG, Stuttgart, ist unbeschränkt haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Eigenkapital

Das Grundkapital der Dinkelacker AG beträgt 7.800 T€ und ist eingeteilt in 300.000 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien. Am Stichtag 30. September 2024 hält die Gesellschaft 8.865 Stückaktien als eigene Aktien. Die Aktien verleihen die gleichen Rechte. Sonderrechte bestehen nicht. Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, liegen nicht vor.

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

	in T€
Bilanzgewinn am 30.9.2023	10.129
Dividende für 2022/23	-9.316
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	813
Jahresüberschuss 2023/24	10.204
Bilanzgewinn am 30.9.2024	11.017

Die Posten „Andere Gewinnrücklagen“ in Höhe von 47.726 T€ und „Kapitalrücklage“ in Höhe von 874 T€ sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt -132 T€.

Sonstige Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 42.250 T€ (Vj. 39.988 T€) sind in voller Höhe durch Grundpfandrechte gesichert. Sie haben in Höhe von

36.330 T€ (Vj. 33.381 T€) eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, in Höhe von 1.221 T€ (Vj. 1.221 T€) eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahre und in Höhe von 4.699 T€ (Vj. 4.936 T€) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

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

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von 75 T€ (Vj. 157 T€) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von 2 T€ (Vj. 2 T€) enthalten. Die sonstigen Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die latenten Steuern haben sich wie folgt entwickelt:

	Vorjahr in T€	Ver- änderung in T€	in T€
Passive latente Steuern	2.110	41	2.151
Aktive latente Steuern	-1.431	206	-1.225
Saldo passive latente Steuern	679	247	926

ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von 5.206 T€ (Vj. 4.971 T€) entfallen vollständig auf inländische Erlöse aus Mieten und Pachten sowie sonstige Erlöse.

Sonstige betriebliche Erträge

In diesem Posten sind im Wesentlichen enthalten:

	in T€	Vorjahr in T€
Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen	350	279
Erträge aus der Weiterberechnung von Personalkosten	300	295
Sonstige Erträge	60	88
Gewinne aus Anlageabgängen	8	12
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und aus ausgebuchten Forderungen	2	47
Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	1	16
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	0	24

Periodenfremde Erträge betreffen im Wesentlichen die Auflösung von Rückstellungen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der in der Veränderung der Pensionsrückstellungen enthaltene Zinsanteil beträgt 160 T€ (Vj. 155 T€).

Steuern

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind periodenfremde Erträge in Höhe von 0 T€ (Vj. 170 T€) enthalten.

SONSTIGE ANGABEN

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen umfassen Verpflichtungen aus Kauf-, Miet- und Leasingverträgen in Höhe von 96 T€ (Vj. 64 T€).

Beschäftigte

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 12 (Vj. 11) Arbeitnehmer beschäftigt. Bei den Arbeitnehmern handelt es sich um Angestellte.

Organbezüge

Die Bezüge der ehemaligen Vorstandsmitglieder und von deren Hinterbliebenen betragen 551 T€ (Vj. 535 T€).

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsratsgremiums betragen 68 T€ (Vj. 65 T€).

Für die Verpflichtungen gegenüber den früheren Mitgliedern des Vorstands bzw. der Geschäftsführung oder deren Hinterbliebenen bestehen Pensionsrückstellungen in Höhe von 6.240 T€ (Vj. 6.679 T€).

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

Treuhandkonten

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

ORGANE

Aufsichtsrat

» **Dr. Hermann Brandstetter**
Pullach im Isartal, Vorsitzender

Vorstandsvorsitzender der
Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München

» **Dr. Hans-Georg Kauffeld**
Stuttgart, stellvertretender Vorsitzender

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

Arbeitnehmervertreter

» **Stephanie Wohland**
Asperg, kfm. Angestellte (Dinkelacker AG)

Vorstand

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

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
der Wilhelmsbau AG, Stuttgart

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

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

Änderungen der Satzung der Gesellschaft werden von der Hauptversammlung beschlossen (§ 119 Abs. 1 Nr. 6 AktG) und bedürfen einer Mehrheit, die mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals umfasst (§ 179 Abs. 2 Satz 1 AktG).

Der Vorstand hat derzeit keine Befugnis zur Ausgabe von Aktien.

Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

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

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

Angaben gemäß § 285 Nr. 14 HGB

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

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

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

Nachtragsbericht

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

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vorstand der Dinkelacker AG wird dem Aufsichtsrat und der Hauptversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2023/24 in Höhe von 11.017.200,78 € zur Ausschüttung einer Dividende von 20,00 € je dividendenberechtigte Stückaktie und eines Bonus in Höhe von 12,00 € je dividendenberechtigte Stückaktie zu verwenden. Der Restbetrag soll auf neue Rechnung vorgezogen werden.

Stuttgart, 19. Dezember 2024

Der Vorstand

Elias D'Angelo

Alexander Adam

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Dinkelacker Aktiengesellschaft

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Dinkelacker Aktiengesellschaft, Stuttgart – bestehend aus der Bilanz zum 30. September 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2023 bis zum 30. September 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Dinkelacker Aktiengesellschaft, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst wurde, für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2023 bis zum 30. September 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 30. September 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2023 bis zum 30. September 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend

beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

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

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

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

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem

und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben;

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

liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Stuttgart, 20. Dezember 2024

EY GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Ilg	Junker
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer



COTTASTRASSE
3

WANNENSTRASSE

16



Konzernbilanz

zum 30. September 2024

AKTIVA	in T€	Vorjahr in T€
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	15	15
2. Geschäfts- oder Firmenwert	2.306	2.606
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	2.321	2.621
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	161.397	162.062
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	156	130
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	472	344
Summe Sachanlagen	162.025	162.536
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	2.216	2.196
2. Beteiligungen	8	8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11	11
4. Sonstige Ausleihungen	6	14
Summe Finanzanlagen	2.241	2.229
Summe Anlagevermögen	166.587	167.386
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	59	53
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	136	181
2. Sonstige Vermögensgegenstände	782	657
Summe Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	918	838
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.737	1.349
Summe Umlaufvermögen	2.714	2.240
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	16	0
D. AKTIVE LATENTE STEUERN	1.225	1.431
KONZERNBILANZSUMME	170.542	171.057

PASSIVA	in T€	Vorjahr in T€
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital		
1. Grundkapital	7.800	7.800
2. ./, eigene Anteile	-230	-230
Summe gezeichnetes Kapital	7.570	7.570
II. Kapitalrücklage	874	874
III. Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	61.632	62.253
IV. Konzernbilanzgewinn	11.017	10.129
V. Nicht beherrschende Anteile	37	36
Summe Eigenkapital	81.130	80.862
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen	11.462	12.635
2. Steuerrückstellungen	265	295
3. Sonstige Rückstellungen	518	1.402
Summe Rückstellungen	12.245	14.332
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.250	39.988
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	197	105
3. Sonstige Verbindlichkeiten – Davon aus Darlehensverbindlichkeiten 23.256 T€ (Vj. 24.101 T€)	23.564	24.493
Summe Verbindlichkeiten	66.011	64.586
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	170	127
E. PASSIVE LATENTE STEUERN	10.986	11.150
KONZERNBILANZSUMME	170.542	171.057

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 1. Oktober 2023 bis zum 30. September 2024

	in T€	Vorjahr in T€
1. Umsatzerlöse	24.537	23.526
2. Sonstige betriebliche Erträge	808	2.074
Gesamtleistung	25.345	25.600
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	6.206	5.510
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.062	960
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	409	1.307
Summe Personalaufwand	1.471	2.267
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.560	3.526
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	862	619
Operatives Ergebnis (EBIT)	13.246	13.678
7. Erträge aus assoziierten Unternehmen	415	483
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	17	3
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.221	1.800
Finanz- und Beteiligungsergebnis	-1.789	-1.314
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.833	1.585
11. Ergebnis nach Steuern	9.624	10.779
12. Sonstige Steuern	4	1
13. Konzernjahresüberschuss	9.620	10.778
14. Konzernergebnisvortrag	813	409
15. Entnahme aus den Gewinnrücklagen	621	0
16. Einstellungen in die Gewinnrücklagen	0	1.022
17. Nicht beherrschenden Anteilen zustehender Gewinn	-37	-36
18. Konzernbilanzgewinn	11.017	10.129

Konzernkapitalflussrechnung

für den Zeitraum vom 1. Oktober 2023 bis zum 30. September 2024

	in T€	Vorjahr in T€
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis (einschließlich Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern)	9.620	10.778
Fortschreibung des Beteiligungsansatzes assoziierter Unternehmen	-415	-484
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.560	3.526
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-2.057	-184
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	-141	284
Ertragssteueraufwand (+)	1.833	1.585
Ertragssteuerzahlungen (-)	-1.865	-1.944
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	2.218	1.644
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Anlageabgängen	-8	-1.452
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-111	-314
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	51	-136
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	12.685	13.303
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	11	2.165
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Anlagevermögen	-2.767	-1.447
Erhaltene Zinsen (+)	15	0
Erhaltene Dividenden (+)	398	398
Einzahlungen (+) aus Darlehenstilgungen	8	7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.335	1.123
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen (-) an Aktionäre	-9.316	-9.316
Auszahlungen (-) an nicht beherrschende Anteile	-36	-35
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	2.500	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-1.083	-2.564
Gezahlte Zinsen (-)	-2.027	-1.647
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-9.962	-13.562
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensumme 1-3)	388	864
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.349	485
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.737	1.349
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	1.737	1.349
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.737	1.349

Konzernanlagespiegel

für den Zeitraum vom 1. Oktober 2023 bis zum 30. September 2024

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				in T€
	Vorjahr in T€	Zugänge in T€	Abgänge in T€	Umbuchungen in T€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	36	0	0	0	36
2. Geschäfts- oder Firmenwert	3.007	0	0	0	3.007
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	3.043	0	0	0	3.043
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	227.944	2.384	0	169	230.497
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	413	70	31	0	452
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	344	311	14	-169	472
Summe Sachanlagen	228.701	2.765	45	0	231.421
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	2.196	415	395*	0	2.216
2. Beteiligungen	8	0	0	0	8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11	0	0	0	11
4. Sonstige Ausleihungen	14	0	8	0	6
Summe Finanzanlagen	2.229	415	403	0	2.241
SUMME	233.973	3.180	448	0	236.705

* Davon vereinnahmte Gewinne 395 T€.

	Abschreibungen				Buchwerte	
	Vorjahr in T€	Zugänge in T€	Abgänge in T€	in T€	in T€	Vorjahr in T€
	21	0	0	21	15	15
	401	301	0	702	2.306	2.606
	422	301	0	723	2.321	2.621
	65.882	3.218	0	69.100	161.397	162.062
	284	41	29	296	156	129
	0	0	0	0	472	344
	66.166	3.259	29	69.396	162.025	162.535
	0	0	0	0	2.216	2.196
	0	0	0	0	8	8
	0	0	0	0	11	11
	0	0	0	0	6	14
	0	0	0	0	2.241	2.229
	66.588	3.560	29	70.119	166.587	167.385

Konzerneigenkapitalspiegel

	Mutterunternehmen					Gewinnvortrag in T€
	Grundkapital in T€	Eigene Anteile in T€	Kapitalrücklage in T€	Gewinn- rücklagen, andere Gewinn- rücklagen in T€		
30.9.2022	7.800	-230	874	61.231		378
Umgliederung	0	0	0	0		9.346
Ausschüttungen	0	0	0	0		-9.316
Einstellung Gewinnrücklage	0	0	0	1.022		-1.022
Konzernjahres- überschuss	0	0	0	0		0
30.9.2023	7.800	-230	874	62.253		-614
Umgliederung	0	0	0	0		10.743
Ausschüttungen	0	0	0	0		-9.316
Entnahme Gewinnrücklage	0	0	0	-621		621
Konzernjahres- überschuss	0	0	0	0		0
30.9.2024	7.800	-230	874	61.632		1.434

Konzernjahres- überschuss, der dem Mutter- unternehmen zuzurechnen ist, in T€	Summe in T€	Nicht beherrschende Anteile			Konzern- eigenkapital in T€
		Nicht beherrschende Anteile vor Jahresergebnis in T€	Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne in T€	Summe in T€	
9.346	79.399	0	35	35	79.434
-9.346	0	35	-35	0	0
0	-9.316	-35	0	-35	-9.351
0	0	0	0	0	0
10.743	10.743	0	36	36	10.779
10.743	80.826	0	36	36	80.862
-10.743	0	36	-36	0	0
0	-9.316	-36	0	-36	-9.352
0	0	0	0	0	0
9.583	9.583	0	37	37	9.620
9.583	81.093	0	37	37	81.130

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2023/24

(A) ALLGEMEINE HINWEISE

Das Mutterunternehmen ist unter der Firma Dinkelacker Aktiengesellschaft mit Sitz in Stuttgart im Handelsregister des Amtsgerichtes Stuttgart unter der Nummer HRB 4327 eingetragen. Der vorliegende Konzernabschluss wurde gemäß §§ 290 ff. HGB aufgestellt.

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

Um die Klarheit der Darstellung zu verbessern, wurden die Angaben zur Mitzugehörigkeit zu anderen Posten und Davon-Vermerke in diesem Konzernanhang gesondert gemacht.

(B) KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

KONSOLIDIERUNGSKREIS

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

	Anteil am Kapital ¹ in %
a) Tochterunternehmen	
Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart	99,3
Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs-GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0
KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0
KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart	100,0
KÖ 30 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0
KÖ 30 Verwaltungs GmbH, Stuttgart	100,0
b) Assoziierte Unternehmen	
Wilhelmsbau AG, Stuttgart	32,9

¹ Es liegt keine Veränderung gegenüber dem Vorjahr vor.

Die Dinkelacker AG, Stuttgart, ist unbeschränkt haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart.

KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

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

Die Kapitalkonsolidierung für Unternehmen, die aufgrund eines Erwerbs erstmals konsolidiert werden, wird nach der Erwerbsmethode zum Zeitpunkt, zu dem das Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist, vorgenommen.

Dabei wird der Wertansatz der dem Mutterunternehmen gehörenden Anteile mit dem auf diese Anteile entfallenden Betrag des Eigenkapitals des Tochterunternehmens verrechnet. Das Eigenkapital wird mit dem Betrag angesetzt, der dem zum Konsolidierungszeitpunkt beizulegenden Zeitwert der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten entspricht. Ein nach der Verrechnung verbleibender Unterschiedsbetrag wird, wenn er auf der Aktivseite entsteht, als Geschäfts- oder Firmenwert und, wenn er auf der Passivseite entsteht, unter dem Posten „Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung“ nach dem Eigenkapital ausgewiesen.

Der für die Bestimmung des Zeitwerts der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten sowie der für die Kapitalkonsolidierung maßgebliche Zeitpunkt ist grundsätzlich der, zu dem das Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist.

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 werden nach der Buchwertmethode vorgenommen. Der Wertansatz wird im Geschäftsjahr wie in den Vorjahren um das anteilige Jahresergebnis sowie um Kapitalveränderungen fortgeschrieben.

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 über die zu erwartende Nutzungsdauer von 3 bis 10 Jahren linear abgeschrieben. Der im Geschäftsjahr 2021/22 entstandene Geschäfts- oder Firmenwert wird entsprechend der Restnutzungsdauer des zugehörigen Gebäudes über 10 Jahre abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten 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 das die lineare Methode erstmals zu höheren Jahresabschreibungsbeträgen führt, übergegangen.

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.

Geringwertige Anlagegüter werden – wenn die Anschaffungs-/Herstellungskosten zwischen 250 € und 1.000 € liegen – vereinfachend in einem jahresbezogenen Sammelposten zusammengefasst und einheitlich über 5 Jahre linear abgeschrieben.

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

Die Zugänge bei Beteiligungen an assoziierten Unternehmen enthalten neben erworbenen Anteilen Einlagen und insbesondere anteilige Jahresüberschüsse. Unter den Abgängen sind anteilige Jahresfehlbeträge sowie insbesondere Dividendenausschüttungen und veräußerte Anteile erfasst.

Die sonstigen Ausleihungen sind zum Nennwert angesetzt.

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

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

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

Für die Abzinsung wurde pauschal der durchschnittliche Marktzinssatz bei einer restlichen Laufzeit von sechs Jahren von 1,34% (Vj. 1,18%) gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 verwendet. Erwartete Gehaltssteigerungen wurden mit 3,5% (Vj. 3,5%) und erwartete Rentensteigerungen mit 2,2% (Vj. 2,5%) 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 quasipermanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Aktive und passive Steuerlatenzen werden unsaldiert ausgewiesen. Dabei werden auch Differenzen, die auf Konsolidierungsmaßnahmen gemäß den §§ 300 bis 307 HGB beruhen, berücksichtigt.

(D) ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

ANLAGEVERMÖGEN

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

ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

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

Der Konzern hält unverändert zum Vorjahr 32,9% der Anteile an der Wilhelmsbau AG, Stuttgart. Der Abschluss der Wilhelmsbau AG wurde mit denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt. Der Equity-Wertansatz der Beteiligung in der Konzernbilanz zum 30. September 2024 beträgt 2.216 T€ (Vj. 2.196 T€).

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten wie im Vorjahr keine Beträge mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Bei den Forderungen sind Pauschal- und Einzelwertberichtigungen in angemessenem Umfang vom Nennwert abgesetzt.

AKTIVE LATENTE STEUERN

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

	in T€	Vorjahr in T€
Rückstellungen für Pensionen	1.204	1.415
Sonstige Rückstellungen	21	16
Aktive latente Steuern	1.225	1.431

EIGENKAPITAL

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

Das gezeichnete Kapital beträgt unverändert 7.800 T€ 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 230 T€ 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 übergegangen.

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

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

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

Der Bilanzgewinn des Konzerns entspricht dem der Muttergesellschaft.

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

Aus dem Bilanzgewinn der Dinkelacker AG für das Geschäftsjahr 2022/23 in Höhe von 10.129.158,29 € wurden auf Beschluss der Hauptversammlung vom 10. April 2024 eine Dividende von 20,00 € je dividendenberechtigter Stückaktie und ein Bonus in Höhe von 12,00 € je dividendenberechtigte Stückaktie ausgeschüttet. Die Ausschüttung belief sich insgesamt auf 9.316.320,00 € (Vj. 9.316.320,00 €). Der Restbetrag in Höhe von 812.838,00 € wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN UND ÄHNLICHE VERPFLICHTUNGEN

Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt -132 T€.

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

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

VERBINDLICHKEITEN

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen im Konzern im Wesentlichen sechs Hypothekendarlehen gegenüber der Allianz Lebensversicherungs-AG, Stuttgart, sowie Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von 117 T€ (Vj. 222 T€) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von 2 T€ (Vj. 2 T€).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die in den sonstigen Verbindlichkeiten enthaltenen Hypo-

thekendarlehen sind in voller Höhe durch Grundpfandrechte gesichert.

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

2023/24	gesamt in T€	bis 1 Jahr in T€	1 bis 5 Jahre in T€	über 5 Jahre in T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.250	36.331	1.221	4.698
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	197	197	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	23.564	1.616	5.027	16.921
Gesamt	66.011	38.144	6.248	21.619

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

PASSIVE LATENTE STEUERN

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

	in T€	Vorjahr in T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.116	3.187
Sachanlagen	7.855	7.948
Anteile an assoziierten Unternehmen	15	15
Passive latente Steuern	10.986	11.150

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

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

	in T€	Vorjahr in T€
Erlöse aus Mieten und Pachten	20.808	19.782
Erlöse aus Mietnebenkosten	3.641	3.663
Sonstige Umsatzerlöse	88	81
Miet- und Pachterlöse	24.537	23.526

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen enthalten:

	in T€	Vorjahr in T€
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	244	90
Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen	350	279
Gewinne aus Anlageabgängen	8	1.452
Erträge aus Versicherungsansprüchen	85	94
Auflösung sonstiger Rückstellungen	11	23

Periodenfremde Erträge betreffen im Wesentlichen die Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen.

AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

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

	in T€	Vorjahr in T€
Betriebskosten	3.454	3.240
Instandhaltungsaufwendungen	2.187	1.706
Miet- und Pachtlaufwendungen	561	560
Erbbauzinsen	3	3
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	6.206	5.510

PERSONALAUFWENDUNGEN

Darin enthalten sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 221 T€ (Vj. 1.137 T€).

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Darin enthalten sind die Verwaltungsaufwendungen sowie übrige Aufwendungen.

ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Der in der Veränderung der Pensionsrückstellung enthaltene Zinsanteil beträgt 160 T€ (Vj. 155 T€).

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 42 T€ (Vj. Erträge 167 T€) enthalten.

SONSTIGE ANGABEN**Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen umfassen Verpflichtungen aus Kauf-, Miet- und Leasingverträgen in Höhe von 96 T€ (Vj. 64 T€). Hiervon sind 48 T€ (Vj. 31 T€) innerhalb eines Jahres, 48 T€ (Vj. 33 T€) in einem bis fünf Jahren fällig. Die Verträge enden 2028.

Beschäftigte

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 12 Arbeitnehmer (Vj. 11) beschäftigt. Bei den Arbeitnehmern handelt es sich um Angestellte.

Organbezüge

Die Bezüge der ehemaligen Vorstandsmitglieder und von deren Hinterbliebenen betragen 551 T€ (Vj. 535 T€).

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsratsgremiums betragen 68 T€ (Vj. 65 T€).

Für die Verpflichtungen gegenüber den früheren Mitgliedern des Vorstands bzw. der Geschäftsführung oder deren Hinterbliebenen bestehen Pensionsrückstellungen in Höhe von 6.240 T€ (Vj. 6.679 T€).

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

Prüfungs- und Beratungshonorare

Das für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar des Abschlussprüfers des Konzerns beträgt 88 T€.

In dem Posten sind die gesamten als Aufwand erfassten Honorare für die Abschlussprüfung des Einzelabschlusses und des Konzernabschlusses enthalten. Darüber hinaus wurden keine weiteren Honorare für den Abschlussprüfer als Aufwand erfasst.

Steuerberatungsleistungen bzw. sonstige Leistungen für den Konzern wurden seitens des Abschlussprüfers nicht erbracht.

Konzernverhältnisse

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

Die Dinkelacker AG, Stuttgart, erstellt einen Konzernabschluss für den kleinsten Kreis der Unternehmen.

Für die Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart, die Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs-GmbH & Co. KG, Stuttgart, die KÖ 30 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart, und die KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart, wird hinsichtlich der Aufstellung und der Offenlegung von der Befreiung des § 264b HGB Gebrauch gemacht. Die Jahresabschlüsse dieser Personengesellschaften werden im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der Dinkelacker AG einbezogen. Dieser wird im Unternehmensregister veröffentlicht.

Nachtragsbericht

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

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Die Geschäftsführung des Mutterunternehmens wird dem Aufsichtsrat und der Hauptversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn des Mutterunternehmens aus dem Geschäftsjahr 2023/24 in Höhe von 11.017 T€ zur Ausschüttung einer Dividende von 20,00 € je dividendenberechtigte Stückaktie und eines Bonus in Höhe von 12,00 € je dividendenberechtigte Stückaktie zu verwenden. Der Restbetrag soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Stuttgart, 19. Dezember 2024

Der Vorstand

Elias D'Angelo

Alexander Adam

MÖRIKESTRASSE 51–57



Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Dinkelacker Aktiengesellschaft

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der Dinkelacker Aktiengesellschaft, Stuttgart und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzern-Bilanz zum 30. September 2024, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzernkapitalflussrechnung und dem Konzern-Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2023 bis zum 30. September 2024 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Dinkelacker Aktiengesellschaft, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst wurde, für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2023 bis zum 30. September 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 30. September 2024 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2023 bis zum 30. September 2024 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für

die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

SONSTIGE INFORMATIONEN

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats im Geschäftsbericht verantwortlich. Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden für den Geschäftsbericht vorgesehene Bestandteile, die uns nach der Erteilung des Bestätigungsvermerks voraussichtlich zur Verfügung gestellt werden, insbesondere: den Bericht des Aufsichtsrats, die Abschnitte „Kennzahlen“, „Organe“, „Übersicht Dinkelacker Konzern“ und „Übersicht Immobilienbestand“, aber nicht den Konzernabschluss, nicht die in die inhaltliche Prüfung einbezogenen Konzernlageberichtsangaben und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

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

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

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

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

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS UND DEN KONZERNLAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen

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

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

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

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht,

den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

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

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

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

Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;

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

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

Stuttgart, 20. Dezember 2024

EY GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Ilg	Junker
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Bildnachweise:

Seite 5: © Fotofabrik Stuttgart; Seite 9 oben: © istockphoto.com/prescott09. Restliche Bilder © Leonie Lorenz

Gestaltung/Satz:

acm Werbeagentur GmbH, www.acm.de

Dinkelacker AG

Königstraße 18, 70173 Stuttgart
FON +49 711 222157-0
FAX +49 711 222157-29
MAIL investor.relations@dinkelacker-ag.de
WEB www.dinkelacker-ag.de

DINKELACKER
AKTIENGESELLSCHAFT