

DINKELACKER AG
STUTT GART

– WERTPAPIER-KENN-NUMMER 553830 –
– ISIN DE 0005538300 –

HALBJAHRESFINANZBERICHT ZUM 31. MÄRZ 2022

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns

Die Grundlagen des Dinkelacker-Konzerns haben sich im Hinblick auf Struktur, Strategie und Steuerung gegenüber der Beschreibung im Geschäftsbericht 2020/21 nicht verändert.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Entwicklung der Weltwirtschaft wurde im Berichtszeitraum durch die Folgen des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine erheblich belastet. Maßgebend dafür waren Lieferstopps, Embargomaßnahmen und steigende Unsicherheiten über die Verfügbarkeit wichtiger Rohstoffe und Vorleistungsgüter. Erschwerend kamen die Störungen internationaler Lieferketten durch die von China ergriffenen strikten Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Corona Virus hinzu. In der Folge stiegen die Preise für diese Güter und führten insbesondere bei Energierohstoffen und Nahrungsmitteln weltweit zu einem erheblichen Preisanstieg. Eine Entspannung ist in absehbarer Zeit nicht zu erwarten. Kritisch für viele EU-Länder ist die hohe Abhängigkeit von russischem Erdgas. Zudem stehen sie vor der Aufgabe, Millionen ukrainischer Flüchtlinge aufzunehmen.

Auch Deutschland konnte sich dieser Entwicklung nicht entziehen. Zwar erhöhte sich die Wirtschaftsleistung im 1. Quartal 2022 leicht gegenüber dem Schlussquartal 2021. Die Auswirkungen des Krieges und der Lieferengpässe, sowie die steigende Preise wirkten aber dämpfend und führten bis März zu verringerten Ausfuhren. Gegenläufig ergaben sich durch die breitflächigen und weitgehenden Lockerungen der Corona-Schutzmaßnahmen leichte Aufwärtskräfte, welche durch die kontaktintensiven Dienstleistungsbereiche getragen werden. Zugleich sind sie auf eine rege Nachfrage gestoßen, nachdem die privaten Haushalte während der Pandemie Überschussersparnisse von rund 200 Mrd. Euro gebildet haben. Die aufgestaute Kaufkraft wirkt belebend auf die Konjunktur und dürfte auch einen Teil des derzeitigen Inflationsdrucks erklären. Auch die Industrieproduktion ist wieder aufwärtsgerichtet. Allerdings besteht durch die Lieferengpässe zwischenzeitlich ein Auftragsüberhang von 100 Mrd. Euro.

Dieser spiegelt sich auch im Arbeitsmarkt wieder, der sich gegenüber den Belastungen aus dem Krieg als robust erweist. Größtes konjunkturelles Problem bleibt damit die Bekämpfung der Inflation. Die Geldpolitik steht im Zielkonflikt zwischen Preis- und Produktionsstabilisierung. Die US-Notenbank und die Europäische Zentralbank reagieren mit Anhebungen der Leitzinsen, wobei diese in den USA deutlich höher ausgefallen sind. In der Folge steigen die Kapitalmarktzinsen und werden insbesondere zusammen mit steigenden Preisen zu einem Rückgang der Investition in der Baubranche führen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten daher in ihrer Gemeinschaftsprognose vom April für das Jahr 2022 einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts weltweit um 3,5 %, in der EU um 3,3 % und in Deutschland um 2,9 %. Für die Verbraucherpreise wird ein Anstieg in der EU um 5,8 % und in Deutschland um 6,1 % prognostiziert. Für 2023 werden weltweit und in der EU leicht geringere Wachstumsraten prognostiziert, für Deutschland dagegen mit 3,3 % ein verbesserter Wert. Alle Prognosen gingen von der Annahme aus, dass es über die Grenzen der Ukraine hinaus zu keiner Ausweitung der militärischen Auseinandersetzung kommt, der Konflikt andauert und auch die Sanktionen bestehen bleiben. Unter diesen Voraussetzungen wird die wirtschaftliche Entwicklung in der gesamten Region im Prognosezeitraum eine Quelle erhöhter Unsicherheit bleiben und die internationale Konjunktur dämpfen. Weiter unterstellen die Institute, dass die Rohstoffexporte Russlands in die Europäische Union nicht gestoppt werden und insbesondere Rationierungen des Gasverbrauchs in Europa vermieden werden können. Die Entwicklung der letzten Tage zeigt allerdings, wie fragil solche Annahmen sind.

Immobilienmarkt Stuttgart

Der Stuttgarter Immobilienmarkt zeigt noch keine Spuren des Krieges in der Ukraine. Auch führt die nachlassende Pandemie zu einer positiven Marktentwicklung im 1. Quartal 2022, welche damit deutlich über den Ergebnissen des 1. Quartals 2021 liegt. In einem weiter positiven Umfeld sind daher für das Gesamtjahr 2022 grundsätzlich noch die Voraussetzungen für eine zufriedenstellende Entwicklung zu erwarten.

Investment- und Transaktionsmarkt

Der Stuttgarter Investmentmarkt blickt nach dem 1. Quartal 2022 auf einen ausgezeichneten Jahresauftakt zurück. Mit einem Investmentvolumen von 761 Mio. € konnte er sein schwaches Vorjahresergebnis mehr als verdreifachen. Selbst der langjährige Durchschnitt wurde um knapp 91% getoppt und ist ein weiteres Indiz für das sehr hohe Volumen in den ersten drei Monaten. Dazu beigetragen hat die alstria-Übernahme der Stuttgarter Büro-Objekte durch Brookfield, die fast 58% des Gesamtvolumens ausmachten. Dementsprechend verwundert es nicht, dass Portfolio-deals mit insgesamt 530 Mio. € (anteilig 70%) ein sehr hohes Volumen generierten. Neben den Paketverkäufen konnte zwar kein überdurchschnittliches Ergebnis erzielt werden, gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum ist jedoch sowohl die Anzahl der Einzeldeals als auch der damit verbundene Umsatz (231 Mio. €) leicht gestiegen, wobei die Investmentschwerpunkte bislang mangels Angeboten in dezentralen Standorten lagen. Im weiteren Jahresverlauf ist davon auszugehen, dass sich auch in zentralen Lagen zunehmend Investmentchancen bei einer Seitwärtsbewegung der Renditen ergeben werden. Diese liegen aktuell in der Spitze bei 2,75% für Büros und bis 3,2% für Geschäftshäuser.

Büromietmarkt

Der Stuttgarter Büovermietungsmarkt startete mit einem sehr guten Ergebnis ins Jahr 2022. Im 1. Quartal 2022 wurden rd. 89.000 m² Bürofläche umgesetzt und damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum eine Steigerung um 173% erzielt. Bis Jahresende wird ein Gesamtvolumen von 230.000 m² erwartet, das deutlich über den Ergebnissen der vergangenen zwei Jahre liegen würde und nur 7% unter dem 10-Jahresdurchschnitt. Mit dazu beigetragen hat der Eigennutzer-Deal der Züblin AG mit 21.400 m². 35% des Umsatzvolumens entfielen auf den Teilmarkt Vaihingen-Möhringen und 20% auf die City. Zwischenzeitlich haben Unternehmen, die während der Pandemie noch zögerlich waren, vermehrt Entscheidungen über künftige Arbeitsmodelle getroffen. Die sich ändernden Anforderungen machen dabei Büroflächen in zentralen Lagen zusätzlich attraktiv, wobei sich in der City mangels Angebot wenig Optionen für Flächen anbieten. So stieg auch die Spitzenmiete auf 29,50 €/m² und die gewichtete Durchschnittsmiete im Stadtgebiet auf 16,92 €/m².

Einzelhandelsmarkt

Der Einzelhandel ist nach wie vor durch die Effekte der Corona-Krise beeinträchtigt. So zeigte sich der Umsatz im baden-württembergischen Einzelhandel im März 2022 insgesamt schwächer als im entsprechenden Vorjahresmonat. Nach vorläufigen Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg lag der Umsatz der Einzelhandelsunternehmen real, also preisbereinigt, um 4,9% unter dem vergleichsweise starken Ergebnis des März 2021. Nominal, also nicht preisbereinigt, stieg der Umsatz dagegen um 1,5%. Allerdings sind gegenüber dem schwachen März 2021 zumindest im Nicht-Lebensmitteleinzelhandel Zuwächse zu verzeichnen, wobei diese auch auf den verstärkten Onlinehandel zurückzuführen sind. In der Folge wird daher mit zurückgehenden Mieten abseits der 1A-Lagen zu rechnen sein. Gleichzeitig ist im Frühjahr eine erhöhte Vermietungsdynamik zu spüren, nachdem sich bekannte Filialisten konsolidieren und neu positionieren.

Wohnungsmarkt

Als äußerst stabil erweist sich der Stuttgarter Wohnungsmarkt, obwohl 2021 die Einwohnerzahl zum 31.12.2021 auf rd. 603.000 zurückgegangen ist. Der hohe Nachfrageüberhang, der sich in den letzten Jahren aufgebaut hat, verbunden mit den geringen Fertigstellungszahlen, wurde durch den Einwohnerrückgang nicht kompensiert, nachdem die Einwohnerzahl auch wieder zunimmt. Der Markt weist daher weiter steigende Preise auf. So sind im zweiten Halbjahr 2021 die Mediankaufpreise für Eigentumswohnungen nochmals gestiegen und liegen jetzt bei 5.330 €/m². Den deutlichsten Preisanstieg hat das untere Preissegment erfahren. Die günstigsten 10% der Kaufangebote lagen bei 4.090 €/m². Dieser Entwicklung tragen auch die Angebotsmieten Rechnung, obwohl sich der Anstieg teilweise verlangsamt hat. So liegen die Medianmieten im Frühjahr 2022 nahezu unverändert bei 15,00 €/m². Dazu beigetragen hat ein leichter Rückgang der Spitzenmieten bei gleichzeitigem Preisanstieg im preiswerten Segment und bei kleineren Wohnungen.

Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

Die Entwicklung des Stuttgarter Immobilienmarktes im Berichtszeitraum hat die Dinkelacker AG bisher nur in geringem Umfang tangiert und die Kennzahlen nur unwesentlich verändert. Die Anzahl der Mieterwechsel bewegt sich zum Halbjahr auf dem Niveau des Vorjahres. Aktuell stehen zwei kleinere Gewerbeflächen mit rd. 400 m² leer, wobei zwischenzeitlich wieder ernsthafte Vermietungsanfragen vorliegen. Die Umsatzerlöse entsprechen der Planung.

Schwerpunkte unserer Aktivitäten liegen im aktuellen Berichtsjahr in der Modernisierung und Sanierung unseres Bestands. Dazu zählen im Wesentlichen folgende Investitionen:

In der Kelterstraße ist die Modernisierung eines Wohngebäudes mit 14 Einheiten zwischenzeitlich komplett abgeschlossen.

In der Schottstraße wird jetzt der Ausbau des Dachgeschosses mit Einbau einer Zentralheizung forciert. Mit der Fertigstellung rechnen wir bis September, wobei aktuell nur zwei Leerwohnungen an die Zentralheizung (mit variablem Leistungsbereich) angeschlossen werden, da die Bestandsmieter aufgrund der aktuellen Lage am Energiemarkt ihre Nachspeicheröfen noch behalten wollen.

In der Cottastraße sind die intensiven Verhandlungen mit der Denkmalschutzbehörde abgeschlossen und die Baufreigabe erteilt. Derzeit laufen die Ausschreibungen, so dass mit den Modernisierungsarbeiten nach den Sommerferien begonnen werden kann.

In den Sommerferien ist in der Rotebühlstraße im Theater der Altstadt die Sanierung der Lüftung und Entrauchungsanlage des Zuschauerraums vorgesehen.

Neben den investiven Modernisierungsmaßnahmen haben wir in einem Bürogebäude in der Ludwigsburger Straße in Stuttgart-Zuffenhausen eine Gewerbeinheit erworben. Es handelt sich dort um Teileigentum, das durch den Zukauf jetzt komplett im Eigentum des Konzerns steht. Mit dem Erwerb haben wir auch die Erlöse aus den letzten Veräußerungen wieder in den Bestand investiert.

Umsatz- und Ergebnisentwicklung im Konzern

Die Miet- und Pächterlöse im Konzern erhöhten sich zum Ende des 1. Halbjahres auf T€ 10.424 und liegen damit um T€ 229 bzw. + 2,3 % über dem Vorjahreswert. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen zusätzliche Mieterlöse aus neu geschaffenen Mietflächen sowie Mietanpassungen nach Modernisierungen und bei Mieterwechseln.

Die sonstigen betrieblichen Erträge verringerten sich zur Mitte des Berichtsjahres auf T€ 397 (Vj. T€ 412). Hierin enthalten sind Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 239 (Vj. T€ 236).

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen aufgrund leicht gesunkener Instandhaltungsaufwendungen bei gleichzeitig gestiegenen Betriebsnebenkosten auf T€ 2.241 (Vj. T€ 2.199) angestiegen.

Der Personalaufwand lag mit T€ 964 (Vj. T€ 947) im Wesentlichen aufgrund gesteigener Aufwendungen für Altersversorgung leicht über dem Wert des Vorjahres.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen im Konzern liegen mit T€ 1.411 leicht über dem Vorjahreswert (T€ 1.323).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Konzern liegen mit T€ 266 deutlich unter dem Vorjahreswert (T€ 421). Hierfür war im Wesentlichen die im Vorjahr erforderliche Einstellung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen verantwortlich, im Berichtshalbjahr waren keine zu bilden.

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ging zum Halbjahr auf T€ 233 (Vj. T€ 236) leicht zurück.

Die Zinsaufwendungen reduzierten sich auf T€ 351 (Vj. T€ 382). Die Zinsaufwendungen aus dem Zinsanteil der Pensionsrückstellungen verminderten sich dabei auf T€ 67 (Vj. T€ 92), die Zinsen aus Darlehensverbindlichkeiten auf T€ 284 (Vj. T€ 290).

Nach Abzug der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von T€ 1.046 (Vj. T€ 1.100) ergab sich zum Ende des 1. Halbjahres ein gegenüber dem Vorjahr gesteigerter Überschuss im Konzern in Höhe von T€ 4.775 (Vj. T€ 4.471).

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft war in erster Linie durch die Vermietungstätigkeit bestimmt. Der Anteil der immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen an der Bilanzsumme ging auf 94,0 % (30.9.: 96,7 %) zurück. Der Anteil des bilanziellen Eigenkapitals an der Bilanzsumme stieg leicht an und beträgt nun 54,8 % gegenüber 53,5 % zum Ende des Geschäftsjahres 2020/21.

Chancen und Risiken

Eine Änderung des Risikomanagements hat sich seit Geschäftsjahresbeginn nicht ergeben. Auch liegen keine Erkenntnisse vor, dass sich die Risikolage des Konzerns gegenüber dem Geschäftsjahr 2020/21 für das laufende Geschäftsjahr wesentlich verändert hat. Es sind keine den Fortbestand des Unternehmens bzw. des Konzerns gefährdende Risiken vorhanden oder erkennbar.

Gleichwohl sind wir für die weitere Entwicklung ab Jahresmitte mit Herausforderungen konfrontiert, welche die konstante Ergebnisentwicklung ab dem Geschäftsjahr 2022/23 beeinträchtigen kann. Dazu gehören stark steigende Energiekosten, welche bei Mietern zu Zahlungsproblemen führen können, steigende Baukosten durch gestörte Lieferketten und eine anhaltende inflationäre Entwicklung, restriktive Auflagen zur energetischen Modernisierung von Gebäuden, sowie höhere Kapitalkosten durch ebenfalls steigende Zinsen.

Ausblick

Wie sich die aufgeführten Punkte in der Zukunft auswirken werden und ob, bzw. wann sie im Ergebnis spürbar werden, lässt sich im Augenblick schwer vorhersagen. Überschaubar ist aktuell lediglich der Zeitraum bis zum Ende des Geschäftsjahres. Hierzu ist festzustellen, dass der Geschäftsverlauf der ersten sechs Monate sich – bezogen auf die operative Tätigkeit – entsprechend der Planungen entwickelt hat. Die Mieterlöse werden aus heutiger Sicht im Rahmen des für das Geschäftsjahr 2021/22 geplanten Ansatzes liegen.

KONZERNBILANZ ZUM 31. MÄRZ 2022

AKTIVA	31.3.2022 T€	30.9.2021 T€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	15	15
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	142.145	142.708
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	77	83
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.247	756
	<u>144.469</u>	<u>143.547</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	2.269	2.037
2. Beteiligungen	8	8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11	11
4. Sonstige Ausleihungen	25	25
	<u>2.313</u>	<u>2.081</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	39	39
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	214	513
2. Sonstige Vermögensgegenstände	420	446
	<u>634</u>	<u>959</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.589	367
C. Rechnungsabgrenzungsposten	197	0
D. Aktive latente Steuern	1.397	1.397
	<u>153.653</u>	<u>148.405</u>

PASSIVA	31.3.2022 T€	30.9.2021 T€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital		
1. Grundkapital	7.800	7.800
2. ./.. Eigene Anteile	-230	-230
	<u>7.570</u>	
II. Kapitalrücklage	874	874
III. Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	61.426	61.426
IV. Konzernbilanzgewinn	14.255	9.499
V. Nicht beherrschende Anteile	18	32
	<u>84.143</u>	<u>79.401</u>
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	12.930	13.332
2. Steuerrückstellungen	90	45
3. Sonstige Rückstellungen	331	522
	<u>13.351</u>	<u>13.899</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.773	28.554
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	153	119
3. Sonstige Verbindlichkeiten	17.571	17.749
– davon aus Darlehensverbindlichkeiten (T€ 17.287, 30.9.21 T€ 17.613) –		
	<u>47.497</u>	<u>46.422</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten	158	185
E. Passive latente Steuern	8.504	8.498
	<u>153.653</u>	<u>148.405</u>

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Oktober 2021 bis zum 31. März 2022

	1.10.2021 – 31.3.2022 T€	1.10.2020 – 31.3.2021 T€
1. Umsatzerlöse	10.424	10.195
2. Sonstige betriebliche Erträge	397	412
	<u>10.821</u>	<u>10.607</u>
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.241	2.199
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	463	476
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	501	471
	<u>964</u>	
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.411	1.323
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	266	421
	<u>1.677</u>	
7. Erträge aus assoziierten Unternehmen	233	236
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	1
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	351	382
	<u>-118</u>	
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.046	1.100
11. Ergebnis nach Steuern	4.775	4.472
12. Sonstige Steuern	0	1
13. Konzernjahresüberschuss	4.775	4.471
14. Konzernergebnisvortrag	9.500	9.596
15. Nicht beherrschenden Anteilen zustehender Gewinn	-18	-16
16. Konzernbilanzgewinn	<u>14.257</u>	<u>14.051</u>

Konzernanhang zum Zwischenabschluss

Allgemeine Informationen

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 Zwischenabschluss wurde nach den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) und des Aktiengesetzes aufgestellt.

Der Konzernabschluss 2020/21 der Dinkelacker AG wurde gemäß §§ 290 ff. HGB aufgestellt. Die Erläuterungen und Angaben zum Zwischenabschluss zum 31. März 2022 sowie die Vorjahresangaben sollten im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 30. September 2021 gelesen werden. Die im Geschäftsbericht 2020/21 beschriebenen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden im Berichtszeitraum unverändert angewendet. Der Konsolidierungskreis blieb ebenfalls unverändert.

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

Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

Das Sachanlagevermögen erhöhte sich aufgrund aktivierungspflichtiger Maßnahmen im Bestand um T€ 922. An planmäßigen Abschreibungen waren im Konzern im ersten Halbjahr T€ 1.411 zu berücksichtigen.

Die Rückstellungen im Konzern verminderten sich durch einen Rückgang der Pensionsrückstellungen und Sonstigen Rückstellungen bei leicht gestiegenen Steuerrückstellungen auf T€ 13.351.

Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem 31. März 2022

Die Dinkelacker AG hat zum 1.6.2022 die Anteile an einer Gesellschaft erworben, welche das Eigentum am Gebäude Königstr. 30 hält. Nachdem die Dinkelacker AG über die KÖ 32 Immobilien GmbH & Co.KG bereits Eigentümer des Gebäudes Königstr. 32 ist, befindet sich nun das Eigentum an diesem Gesamtkomplex in exponierter Lage am Schlossplatz vollständig in unserer Hand. Das Gebäude ist vollständig vermietet, die bestehenden Mietverträge laufen weiter.

Der Vorstand, im Juni 2022

Dinkelacker AG
Königstraße 18
70173 Stuttgart

Telefon +49 (0) 711 22 21 57 – 0
Telefax +49 (0) 711 22 21 57 – 29
E-Mail: investor.relations@dinkelacker-ag.de
Internet: www.dinkelacker-ag.de