

DINKELACKER AG
STUTTGART

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

HALBJAHRESFINANZBERICHT ZUM 31. MÄRZ 2015

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns

Die Grundlagen des Dinkelacker-Konzerns haben sich im Hinblick auf Struktur, Strategie und Steuerung gegenüber der Beschreibung im Geschäftsbericht 2013/14 nicht verändert.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Ende 2014 wieder in Gang gekommene wirtschaftliche Aufschwung der deutschen Wirtschaft setzte sich nach dem Jahreswechsel 2014 auf 2015 weiter fort. Getragen wird dieser im Inland durch die bereits seit Längerem günstigen Rahmenbedingungen am Arbeitsmarkt. Zusätzlich bewirken der drastische Rückgang der Ölpreise zum Jahresende 2014 sowie verschiedene wirtschaftspolitische Maßnahmen, wie die abschlagsfreie Rente mit 63, die zusätzliche Mütterrente und der neue allgemeine Mindestlohn, in der kurzen Frist eine stimulierende Wirkung auf die Konjunktur im Bereich des privaten Konsums.

Der deutsche Export profitiert von einer spürbaren Euro-Abwertung und die sich festigende wirtschaftliche Erholung in weiteren Ländern des Euro-Raums. Auch sollte das erwartete Wachstum der Weltwirtschaft im weiteren Verlauf des Jahres das Auslandsgeschäft befördern.

Vor diesem Hintergrund erwartet die Deutsche Bundesbank für die inländische Wirtschaft im laufenden Kalenderjahr 2015 eine Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts um 1,7%. Angesichts der Euro-Abwertung und der auslaufenden Effekte des Ölpreyrückgangs bis zum Jahresende 2015 dürfte sich der Preisanstieg auf der Stufe der Verbraucher allmählich wieder verstärken. Gemessen am Harmonisierten Verbraucherpreisindex geht die Bundesbank allerdings lediglich von einer moderaten Erhöhung der Preise im laufenden Jahr um 0,5% aus.

Die Bauinvestitionen haben sich in der Berichtsperiode ebenfalls kräftig ausgeweitet. Dabei dürfte die milde Witterung zu Beginn des Geschäftsjahres 2014/15 eine Rolle gespielt haben. Nach den Angaben des Bauhauptgewerbes war dabei, neben dem privaten Wohnungsbau, vor allem die Nachfrage nach öffentlichen Bauten äußerst schwungvoll, während der Bau für gewerbliche Nutzungen eher auf der Stelle trat.

Immobilienmarkt

Das erste Quartal des Stuttgarter Immobilienmarktes startete wiederum schwungvoll. Das Transaktionsvolumen am Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien und große Wohnportfolios lag dabei mit 220 Mio. € deutlich über dem Vorjahresquartal mit 180 Mio. €. Die größten Transaktionsvolumina ergaben sich durch den Verkauf eines Premiumobjektes in der Königstraße sowie den Erwerb des Tübinger Carré durch einen Fonds der UNION Investment. Das Angebot bleibt aber weiter knapp und führt bei einem bestehenden Nachfrageüberhang zu rückläufigen Renditen. So sank die Spitzenrendite im Core-Segment für Büroobjekte auf 5,0%, für innerstädtische Einzelhandelsobjekte auf 4,0%.

Auch der Flächenumsatz auf dem Büovermietungsmarkt in Stuttgart war mit einem Anmietungsvolumen von ca. 69.700 m² der bisher höchste Flächenumsatz in einem ersten Quartal in den vergangenen 10 Jahren. Daraus resultiert zum 31.3.2015 eine Leerstandsquote von ca. 4%. Diese dürfte im Jahresverlauf stabil bleiben, da von den rd. 98.000 m² Neubauvolumen, die 2015 zusätzlich auf den Markt kommen werden, 90% bereits vorvermietet sind. Die Durchschnittsmiete beträgt Ende März 2015 12,60 €/m² im Monat und ist damit nur geringfügig gestiegen (2014 12,30 €/m²).

Der Stuttgarter Markt für Wohnimmobilien bleibt weiter angespannt. Einem Nachfrageüberhang steht dabei ein sinkendes Projektentwicklervolumen gegenüber. Der Gutachterausschuss der Stadt Stuttgart geht daher in seinem Jahresbericht auch weiter von steigenden Kauf- und Mietpreisen aus. 2014 lag die Preissteigerung für Mehrfamilienhäuser bei 12%. Der Durchschnittspreis für eine neu erstellte Eigentumswohnung stieg aufgrund verbesserter Standards von 3.830 € auf 4.250 € je Quadratmeter. Als Spitzenwert für eine Neubaueigentumswohnung wurde im Jahr 2014 ein Betrag von 11.530 € je Quadratmeter registriert. Im Bereich Mitte sind durchschnittlich 5.080 €/m² üblich.

Dies schlägt sich auch auf die Mietpreise nieder. Im zweiten Halbjahr 2014 verteuerten sich die durchschnittlichen Angebotsmieten über alle Bereiche auf Jahressicht um gut 5% auf 11,50 €/m² im Monat. Für Neubauwohnungen wurden in Stuttgart im Mittel rund 13,20 €/m² aufgerufen, womit ein neues Allzeithoch erreicht ist. Am teuersten sind Neubauwohnungen mit durchschnittlich 14,40 €/m² im Innenstadtbereich.

Bundesweit fiel der Start ins Vermietungsjahr 2015 beim Einzelhandel in den zehn größten Städten leicht verhalten aus. Die Anzahl der Verträge blieb 7% unter dem Vorquartal. Rückschlüsse auf den weiteren Verlauf können hieraus aber nicht gezogen werden. Internationale Konzepte sind weiter auf dem Vormarsch und sehen die deutschen 1A-Lagen als Expansionsziel. Diese Entwicklung kann auch in Stuttgart nachvollzogen werden.

Nachdem die beiden Einkaufszentren Gerber und Milaneo im Markt angekommen sind werden die internationalen Filialisten „Reserved“ und „TKMaxx“ im Sommer bzw. im Herbst Filialen auf der Königstraße eröffnen. Gespannt sein darf man auch auf das Angebot im Dorotheen Quartier, das 2016 von Breuninger zwischen Karls- und Marktplatz eröffnet wird, sowie den Umbau, den die ehemalige Karstadt-Filiale in der oberen Königstraße erfahren wird.

Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

Vom insgesamt positiven Marktumfeld kann auch die Dinkelacker Gruppe profitieren. Im Rahmen der angestrebten Straffung und Optimierung des Portfolios konnten seit Ende Dezember 2014 drei Objektverkäufe, aber auch eine Reihe von Immobilienankäufen beurkundet werden.

Bei den Verkäufen handelt es sich um ein Wohn- und Gaststättengebäude in Zwickau in Sachsen, in dem die Mieterlöse aufgrund mangelnder Nachfrage seit geraumer Zeit kontinuierlich zurückgingen.

Ein weiterer Verkauf wurde durch die Abgabe eines Wohngebäudes mit 12 Wohnungen und zwei separaten Gewerbeeinheiten in einem ehemaligen Garagenhaus im Hof in Heilbronn realisiert. Hauptgrund für den Verkauf war die bei einer anstehenden Sanierung des Objekts zu geringe Renditeerwartung am Standort Heilbronn.

Der dritte Verkaufsvorgang betrifft zwei zusammenhängende Gewerbegrundstücke in Stuttgart-Möhringen mit insgesamt rd. 9.000 m², die an einen Eigennutzer veräußert werden konnten. Der Verkauf wurde Ende Januar beurkundet.

Trotz eines sehr knappen Angebotes in Stuttgart ist es uns gelungen, die Verkaufserlöse in Höhe von 5,7 Mio. € aus den Objektabgängen gut zu reinvestieren.

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

Ein weiterer Erwerb betraf das Nachbargebäude zu unserem Neubau in der Tübinger-/Ecke Cottastraße. In der Cottastraße befinden sich angrenzend an unseren Neubau zwei Wohngebäude, die zusammengebaut sind und baulich eine Einheit bilden. Von den insgesamt 10 Wohnungen befanden sich bereits fünf in einer Haushälfte in unserem Eigentum. Die restlichen fünf Wohnungen in der anderen Haushälfte konnten im Januar und Februar 2015 von den beiden Eigentümern erworben werden. Das Gebäude weist insgesamt einen nicht mehr zeitgemäßen technischen Standard, bei entwicklungsfähigen Mieten auf. Der nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechende technische Zustand des gesamten Gebäudes bietet in den nächsten Jahren so ein deutliches Aufwertungspotenzial.

Ein weiterer Erwerb umfasst – wie schon 2013 – ein Wohnungsportfolio. Dieses Portfolio beinhaltet 58 Wohn- und drei kleinere Gewerbeeinheiten, die sich auf Standorte in Stuttgart-Heslach, Vaihingen, Möhringen und Bad Cannstatt verteilen. Der Kaufpreis betrug rd. 8,75 Mio. €. Die durchschnittliche Miete bei Kauf sichert eine anfängliche Rendite von rd. 5%. Bei diesem Erwerb, dem langwierige Verhandlungen vorausgingen, ist die Beurkundung zwar erfolgt, der Übergang hat indes noch nicht stattgefunden.

Neben den An- und Verkäufen befinden sich folgende größeren Projekte in Arbeit, bzw. sind kurz vor ihrer Fertigstellung:

Nach dem Auszug des Mieters in der Königstraße konnte zeitnah mit der international aufgestellten Modekette „TKMaxx“ ein neuer Mieter für die Flächen gefunden werden. Die aktuell anlaufenden Umbaumaßnahmen in der Ladeneinheit sollen bis Ende September 2015 umgesetzt sein.

In der Heinrich-Baumann-Straße hat der Umbau und der Ausbau des Dachgeschosses begonnen. Die Maßnahmen, die die Sanierung des Daches, der Fassade und die im oberen Stockwerk zu renovierenden Wohnungen umfassen, sollen gleichfalls bis Ende September abgeschlossen sein.

Die Umnutzung einer Gaststätte mit Fremdenzimmern in der Olgastraße ist ebenfalls in vollem Gang. Dort wird ein Ladengeschäft entstehen. Die bisherigen Fremdenzimmer und ein Büro werden in abgeschlossene Wohnungen umgebaut. Aus diesem Anlass werden sämtliche Wohnungen im Haus an eine Zentralheizung angeschlossen und die Bäder werden saniert. Auch diese Maßnahmen werden noch im laufenden Berichtsjahr 2014/15 beendet.

Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Die Miet- und Pachterlöse erhöhten sich trotz der Objektabgänge zum Ende des 1. Halbjahres erkennbar auf nun T€ 8.506 und liegen damit um T€ 265 bzw. +3,2% über dem Vorjahreswert. Dies ist einerseits zum Teil noch auf die Überhänge aus einem in 2014 erfolgten Erwerb, bzw. auf fertig gestellte Aus- und Neubauten zurückzuführen, andererseits aber das Ergebnis von Mietanpassungen nach Modernisierungen und erfolgreichen Wiedervermietungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen zum Halbjahr T€ 5.302 (Vj. T€ 584). Hierin enthalten sind Gewinne aus den vollzogenen Immobilienveräußerungen sowie Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen.

Der Personalaufwand liegt geringfügig über dem Niveau des Vorjahres. Die Abschreibungen sind aufgrund von erworbenen Immobilien ebenfalls leicht angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen aufgrund höherer Instandhaltungsaufwendungen sowie Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Verkauf der Objekte um T€ 513.

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen belief sich zum Halbjahr auf T€ 231 (Vj. T€ 214).

Sowohl die Zinserträge (T€ 4 (Vj. T€ 21)) als auch die Zinsaufwendungen (T€ 455 (Vj. T€ 515)) gingen zurück. Der Großteil der Zinsaufwendungen resultiert dabei weiterhin aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen. Die Zinsen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beliefen sich auf T€ 58 (Vj. T€ 50).

In den außerordentlichen Aufwendungen ist mit T€ 2.103 (Vj. T€ 96) der vollständige Ausgleich des Fehlbetrages der Neubewertung der Pensionsrückstellungen berücksichtigt. In den Vorjahren wurde jeweils nur die Mindestzuführung nach Maßgabe des Art. 67 Abs. 2 EGHGB mit jährlich T€ 191 berücksichtigt.

Nach Abzug der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von T€ 415 (Vj. T€ 640) und der sonstigen Steuern in Höhe von T€ 262 (Vj. T€ 253) ergibt sich zum Ende des 1. Halbjahres ein Überschuss im Konzern in Höhe von T€ 6.114 (Vj. T€ 3.510).

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 aufgrund des kurzfristig erhöhten Guthabens bei Kreditinstituten von 95,5% auf 91,3% zurück. Der Anteil des bilanziellen Eigenkapitals an der Bilanzsumme erhöhte sich von 67,0% auf 68,4%.

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 2013/14 verändert hat. Es sind keine den Fortbestand des Unternehmens bzw. des Konzerns gefährdende Risiken vorhanden oder erkennbar. Chancen erkennen wir durch eine laufende Modernisierung und Verbesserung unseres Bestandsportfolios, das wir im Bereich Wohnen außerdem durch Zukäufe und durch die Hebung von Ausbaureserven im Bestand stärken. Wir sind damit in Stuttgart mit einem attraktiven Wohnungsportfolio am Markt. Allerdings gestalten sich gerade weitere Zukäufe zunehmend schwieriger, da kaum noch Mehrfamilienhäuser zu vertretbaren Preisen angeboten werden. Der Schwerpunkt unserer Tätigkeit im 2. Halbjahr des Geschäftsjahres 2014/15 wird daher auf der planmäßigen Modernisierung und Erweiterung des Bestandes durch Ausbaumaßnahmen und in der Integration des erworbenen Wohnungspaketes liegen.

Risiken könnten sich – wenn auch in geringem Maß – bei der weiteren Ertragsentwicklung in den nächsten Monaten durch die Mietpreislage ergeben, für welche die gesetzlichen Grundlagen zwischenzeitlich geschaffen wurden. Es bleibt abzuwarten, ob sie für die Stadt Stuttgart insgesamt zur Anwendung kommen wird. In diesem Fall ist zumindest bei Bestandswohnungen zukünftig mit einer leicht gedämpften Mietpreisentwicklung zu rechnen.

Ausblick

Der Geschäftsverlauf der ersten sechs Monate entwickelte sich – bezogen auf die operative Tätigkeit ohne Sondereffekte – entsprechend den Planungen. Durch die Verkäufe und vor allem die Kündigung des Ladenmieters in der Königstraße werden sich bis zum Geschäftsjahresende zunächst geringere Mieterlöse gegenüber der ursprünglichen Planung für das Geschäftsjahr 2014/15 ergeben. Diese werden im laufenden Berichtsjahr durch die Verkaufserlöse allerdings deutlich überkompensiert. Gegenwärtig gibt es keine Erkenntnisse, die zu einer wesentlichen Veränderung der Einschätzung der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns führen würden, wie sie im Geschäftsbericht 2013/14 getroffen wurden.

KONZERNBILANZ ZUM 31. MÄRZ 2015

AKTIVA	31. 3. 2015 T€	30. 9. 2014 T€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	255	288
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	112.106	112.075
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	88	101
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.099	237
	<u>113.293</u>	<u>112.413</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	2.162	1.931
2. Beteiligungen	8	8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11	11
4. Sonstige Ausleihungen	44	49
	<u>2.225</u>	<u>1.999</u>
	<u>115.773</u>	<u>114.700</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	71	72
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	159	214
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.386	1.695
	<u>1.545</u>	<u>1.909</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.881	528
	<u>7.497</u>	<u>2.509</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	710	234
D. Aktive latente Steuern	454	541
	<u>124.434</u>	<u>117.984</u>

PASSIVA	31. 3. 2015 T€	30. 9. 2014 T€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital		
1. Grundkapital	7.800	7.800
2. ./.. Eigene Anteile	- 230	- 230
II. Kapitalrücklage	874	874
III. Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	62.440	62.440
IV. Konzernbilanzgewinn	14.237	8.152
V. Anteile in Fremdbesitz	29	29
	<u>85.150</u>	<u>79.065</u>
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	16.658	14.936
2. Steuerrückstellungen	44	224
3. Sonstige Rückstellungen	716	615
	<u>17.418</u>	<u>15.775</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.000	13.300
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	264	645
3. Sonstige Verbindlichkeiten	1.030	314
	<u>13.294</u>	<u>14.259</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten	66	64
E. Passive latente Steuern	8.506	8.821
	<u>124.434</u>	<u>117.984</u>

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Oktober 2014 bis zum 31. März 2015

	1. 10. 2014– 31. 3. 2015 T€	1. 10. 2013– 31. 3. 2014 T€
1. Umsatzerlöse	8.506	8.241
2. Sonstige betriebliche Erträge	5.302	584
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	4	4
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	421	419
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	393	340
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.265	1.185
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.611	2.098
7. Erträge aus assoziierten Unternehmen	231	214
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4	21
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	455	515
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	8.894	4.499
11. Außerordentlicher Aufwand (Außerordentliches Ergebnis)	2.103	96
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	415	640
13. Sonstige Steuern	262	253
14. Konzernjahresüberschuss	6.114	3.510
15. Konzernergebnisvortrag	8.152	8.211
16. Entnahme aus den Gewinnrücklagen	0	0
17. Fremdanteile am Konzernjahresergebnis	- 29	- 31
18. Konzernbilanzgewinn	14.237	11.690

Konzernanhang zum Zwischenabschluss

Allgemeine Informationen

Der vorliegende Zwischenabschluss wurde nach den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes und des Aktiengesetzes aufgestellt.

Der Konzernabschluss 2013/14 der Dinkelacker AG wurde gemäß §§ 290 ff. HGB aufgestellt. Die Erläuterungen und Angaben zum Zwischenabschluss zum 31. März 2015 sowie die Vorjahresangaben sollten im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 30. September 2014 gelesen werden. Die im Geschäftsbericht 2013/14 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 hat sich durch An- und Verkäufe von Immobilienobjekten sowie aktivierungspflichtigen Maßnahmen im Bestand insgesamt um T€ 880 erhöht. Darin enthalten sind planmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 1.265.

Die Rückstellungen sind im Wesentlichen durch die vollständige Zuführung des Unterschiedsbetrages aus der Neubewertung der Pensionsrückstellungen auf T€ 17.418 angestiegen.

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 2015

Vorgänge von besonderer Bedeutung ergaben sich nicht.

Aus dem Bilanzgewinn der Dinkelacker AG für das Geschäftsjahr 2013/2014 in Höhe von € 8.152.406,71 wurden auf Beschluss der Hauptversammlung vom 16. April 2015 eine Dividende von € 17,00 je dividendenberechtigter Stückaktie und ein Bonus in Höhe von € 11,00 je dividendenberechtigter Stückaktie ausgeschüttet. Zum Ausschüttungszeitpunkt hielt die Dinkelacker AG 8.865 Stück eigene Aktien, die nicht dividendenberechtigt sind. Die Ausschüttung belief sich insgesamt auf € 8.151.780,00 und kam am 17. April 2015 zur Auszahlung. Der verbleibende Betrag in Höhe von € 626,71 ist auf neue Rechnung vorgetragen worden.

Der Vorstand, im Juni 2015

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