

DINKELACKER AG
STUTTGART

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

HALBJAHRESFINANZBERICHT ZUM 31. MÄRZ 2016

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns

Die Grundlagen des Dinkelacker-Konzerns haben sich im Hinblick auf Struktur, Strategie und Steuerung gegenüber der Beschreibung im Geschäftsbericht 2014/15 nicht verändert.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft wuchs nach dem Jahreswechsel 2015/2016 kräftig und zeigte sich mit einem starken Jahresauftakt. Das Statistische Bundesamt meldete hierzu für das erste Quartal saison- und kalenderbereinigt gegenüber dem Vorquartal einen Anstieg des BIP um 0,7%. Dem Anstieg folgte der Auslastungsgrad der gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten, der damit den höchsten Wert seit 2012 erreichte. Das Wachstum wird weiterhin hauptsächlich vom privaten Verbrauch und der regen Bautätigkeit getragen, aber gegenüber dem Jahresende auch wieder von höheren Ausrüstungsinvestitionen.

Ausschlaggebend für die anhaltende Nachfrage beim privaten Verbrauch war der erneute Ölpreiskrückgang, der zur Kaufkraftsteigerung der Konsumenten beitrug. Darüber hinaus wirken die guten Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten stimulierend auf die Binnenwirtschaft.

Allerdings erwartet die Bundesbank im zweiten Quartal einen Rückgang der Wachstumsdynamik, da die Konsumenten ihre finanziellen Spielräume ebenfalls wieder für zusätzliche Sparleistungen nutzen werden. Auch das starke Expansions-tempo in der Bauwirtschaft dürfte etwas nachlassen, zumal nach den auslaufenden günstigen Witterungseinflüssen des Winterquartals keine zusätzlichen Impulse mehr entstehen. Bei einem durch Nahrungsmittel und Dienstleistungen sowie auch durch Energieträger moderaten Anstieg der Verbraucherpreise bis zum Ende des Kalenderjahres dürfte die solide konjunkturelle Grundtendenz im Berichtszeitraum intakt bleiben. So erwartet die Bundesregierung in ihrer letzten Prognose im April für 2016 ein Wachstum des BIP um 1,7% für das laufende Jahr.

Immobilienmarkt

Auf dem Stuttgarter Investmentmarkt für gewerblich genutzte Immobilien hielt der Boom des Vorjahres im ersten Quartal 2016 an und erreichte mit 355 Mio. € das höchste je erfasste Transaktionsvolumen. Bedingt durch die Angebots-situation zeigten sich zwei unterschiedliche Entwicklungen. Rund die Hälfte der Abschlüsse entfiel auf Investments in Randlagen, wobei insbesondere der Stuttgarter Süden nachgefragt wurde. Großvolumige Objekte wechselten dagegen überwiegend in den Zentrumsanlagen ihren Besitzer. Hierzu zählte beispielsweise der Verkauf des Kronprinzbaus mit ca. 8.500 m² Fläche für mehr als 50 Mio. €. Durch die hohe Nachfrage und das begrenzte Angebot gingen die Renditen nochmals zurück. So sehen sich Anleger für Geschäftshäuser in der Königstraße Renditen von unter 4% gegenüber, für innerstädtische Bürohäuser wurden zuletzt nurmehr 4,3% realisiert.

Auch der Flächenumsatz auf dem Büovermietungsmarkt in Stuttgart startete mit einem Anmietungsvolumen von ca. 61.100 m² solide in das neue Jahr. Daraus resultiert zum 31.3.2016 eine Leerstandsquote von ca. 3,4%. Da sich für den weiteren Jahresverlauf schon jetzt eine hohe Nachfrage abzeichnet, die auf ein limitiertes Angebot trifft, dürfte die Leerstandsquote auf niedrigem Stand verharren. Im Zuge dessen werden auch die Mieten ihr Niveau beibehalten, wobei in der City die Spanne von 10,00 bis 24,00 €/m² im Monat reicht.

Der Stuttgarter Markt für Wohnimmobilien ist weiterhin von einem Nachfrageüberhang gekennzeichnet, der zu steigenden Preisen führt. So erhöhten sich die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen bis Ende 2015 um 13% von durchschnittlich 2.390 €/m² im Vorjahr auf 2.660 €/m². Noch stärker war der Anstieg bei Neubauwohnungen. Er betrug dort 18% und verteuerte Wohneigentum von durchschnittlich 4.300 €/m² auf 5.070 €/m².

Den Kaufpreisen folgen die Mieten, wobei ihr Anstieg erkennbar unter den gestiegenen Bau- und Kaufpreisen blieb. Eine wesentliche Ursache für die gestiegenen Mieten ist, dass Stuttgart nach wie vor zu einer der am schnellsten wachsenden deutschen Großstadt zählt und im Verhältnis dazu zu wenig neuer Wohnraum entsteht. Bei einem Plus von 9.400 Personen lebten Ende 2015 rd. 602.300 Einwohner in Stuttgart.

Im zweiten Halbjahr 2015 erhöhen sich die Angebotsmieten in Stuttgart auf Jahressicht um 7,2% und erreichen einen Medianwert von 12,35 €/m². Dabei reicht die Spanne von 9,10 €/m² bis 18,50 €/m² im Monat über alle Stadtteillagen. Der Trend überdurchschnittlicher Mietanstiege in den oberen Preissegmenten, der sich bereits im ersten Halbjahr 2015 gezeigt hatte, setzte sich im zweiten Halbjahr fort. Allerdings stiegen die Mieten auch in der unteren Markthälfte mit rund 5% auf Jahressicht weiter deutlich an. Für 2016 wird ein geringerer Anstieg erwartet, der sich hauptsächlich auf die begehrten Wohn- und Stadtteillagen auswirken wird.

Nach der Eröffnung der beiden Shopping-Center „Milaneo“ und „Gerber“ im Herbst 2014 konzentrierten sich die Anmietungen von Einzelhandelsflächen in Stuttgart in 2015 wieder auf die klassischen A-Lagen der Innenstadt, allen voran auf die Königstraße, auf der insbesondere das Angebot an kleineren Ladenflächen weiterhin knapp ist.

Daher blieb – trotz der Ausweitung der innerstädtischen Verkaufsflächen um rd. 20% im Vorjahr – die erzielbare Spitzenmiete für kleinere Ladengeschäfte in den bevorzugten Lagen Stuttgarts zum Jahreswechsel 2015 auf 2016 stabil bei rd. 280 €/m² im Monat.

Durch eine Großanmietung in der Neuentwicklung des ehemaligen Karstadt in der Königstraße übertraf die Vermietungsleistung im Einzelhandel in Stuttgart im ersten Quartal 2016 den Vorjahreswert deutlich. Im weiteren Verlauf des Jahres wird die Vermietung des Dorotheenquartiers im Fokus stehen.

Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

Das positive Marktumfeld in allen Bereichen schlägt sich auch in den Kennzahlen der Dinkelacker Gruppe nieder.

Die hohe Nachfrage hält den Leerstand weiter auf einem niedrigen Niveau. Nachdem es uns gelungen ist, die leerstehende ehemalige Schleckerfläche in Denkendorf im März zu veräußern, beträgt die Leerstandsquote zum 31.3.2016 0,7% gegenüber 1,3% zum Geschäftsjahresende 2014/15. Für die Wohnungen können wir Vollvermietung melden. Die Erträge liegen leicht über Plan.

In Pforzheim ergab sich zu Beginn des Jahres die Möglichkeit des vorzeitigen Erwerbs eines dort Mitte der 1960iger Jahre vergebenen Erbbaurechts. Das etwas in die Jahre gekommene Wohn- und Geschäftsgebäude sollte zu einem äußerst attraktiven Preis verkauft werden, den wir uns durch Ausübung des eingeräumten Vorkaufsrechts gesichert haben. Das mit 2 Gewerbeeinheiten im EG und 37 Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen ausgestattete Objekt befindet sich in zentraler Lage in Bahnhofsnähe und lässt sich am Hochschulstandort Pforzheim gut vermieten. Die Übernahme soll zum 1.7.2016 erfolgen.

Daneben sind – wie auch schon in den Vorjahren – Investitionen in den Bestand Arbeitsschwerpunkte.

In der Heinrich-Baumann-Straße ist die Sanierung des Gebäudes mit Ausbau des Dachgeschosses abgeschlossen. Wir haben dort eine neue Wohnung geschaffen und fünf Wohnungen in einen zeitgemäßen Zustand mit Bad und Etagenheizung versetzt.

In der Böblinger Straße wurde mit der Sanierung eines Wohn- und Gaststättengebäudes begonnen. Auch hier werden das Dachgeschoss ausgebaut und die darunter liegenden Wohnungen neu gestaltet.

Der Neubau in der Hauptstätter Straße mit 24 Einheiten steht vor dem Ausführungsbeginn. Für den geplanten Neubau in Kirchheim/Teck (18 Einheiten) hat die Stadt zwischenzeitlich die Baugenehmigung erteilt. Mit dem Neubau kann nach Auszug eines Gewerbemieters voraussichtlich noch zum Jahresende 2016 begonnen werden.

Der Um- und Ausbau im Gebäude an der Rotebühlstraße befindet sich ebenfalls in der Umsetzungsphase. Die Fertigstellung der vier neuen Wohnungen, die im Dachgeschoss entstehen, sollen ebenfalls bis Jahresende 2016 erfolgen.

Umsatz- und Ergebnisentwicklung im Konzern

Die Miet- und Pächterlöse im Konzern erhöhten sich zum Ende des 1. Halbjahres erkennbar auf T€ 9.223 und liegen damit um T€ 717 bzw. +8,4% über dem Vorjahreswert. Dies ist einerseits auf den Zukauf des Wohnportfolios im Vorjahr zurückzuführen, andererseits aber auch das Ergebnis von Mietanpassungen nach Modernisierungen und erfolgreichen Wiedervermietungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge verminderten sich zur Mitte des Berichtsjahres auf T€ 391 (Vj. T€ 5.302). Im Vorjahr ergab sich der erhöhte Betrag nahezu ausschließlich aus Buchgewinnen aus den Immobilienveräußerungen, die einmalig im Geschäftsjahr 2014/15 angefallen waren.

Der Personalaufwand liegt über dem Niveau des Vorjahres. Der Anstieg resultiert in erster Linie aus höheren Aufwendungen für Altersversorgung. Die Abschreibungen im Konzern sind aufgrund von erworbenen Immobilien ebenfalls leicht angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gingen gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen aufgrund geringerer Instandhaltungs- und sonstiger Aufwendungen auf T€ 2.017 zurück.

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen belief sich zum Halbjahr auf T€ 144 (Vj. T€ 231).

Sowohl die Zinserträge (T€ 2 (Vj. T€ 4)) als auch die Zinsaufwendungen (T€ 371 (Vj. T€ 455)) gingen zurück. Der Großteil der Zinsaufwendungen resultiert dabei weiterhin aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen. Die Zinsen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beliefen sich auf T€ 110 (Vj. T€ 58).

Durch den vollständigen Ausgleich des Fehlbetrages der Neubewertung der Pensionsrückstellungen im Vorjahr in Höhe von T€ 2.103, waren im Berichtszeitraum keine außerordentlichen Aufwendungen mehr zu berücksichtigen.

Nach Abzug der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von T€ 738 (Vj. T€ 415) und der sonstigen Steuern in Höhe von T€ 265 (Vj. T€ 262) ergibt sich zum Ende des 1. Halbjahres ein Überschuss im Konzern in Höhe von T€ 3.974 (Vj. T€ 6.114). Bereinigt um die im Vorjahr enthaltenen Buchgewinne aus Verkäufen und dem vollständigen Ausgleich des Fehlbetrages der Pensionsrückstellung, verbesserte sich das Ergebnis nach Steuern im Konzern per Ende März 2016 um T€ 496 bzw. 14,3%.

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 leicht von 94,1% auf 92,8% zurück. Der Anteil des bilanziellen Eigenkapitals an der Bilanzsumme erhöhte sich von 62,5% auf 64,7%.

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 2014/15 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 2015/16 wird daher auf der planmäßigen Modernisierung und Erweiterung des Bestandes durch Ausbaumaßnahmen, dem Baubeginn des Neubaus in der Hauptstätter Straße und in der Integration der in Pforzheim erworbenen Immobilie liegen.

Risiken könnten sich – wenn auch in geringem Maß – bei der weiteren Ertragsentwicklung in den nächsten Monaten durch die Mietpreisbremse ergeben, die zwischenzeitlich auch für Stuttgart in Kraft getreten ist. Es ist zumindest denkbar, dass in Einzelfällen bei Bestandswohnungen zukünftig mit einer leicht gedämpften Mietpreisentwicklung zu rechnen ist.

Ausblick

Der Geschäftsverlauf der ersten sechs Monate entwickelte sich – bezogen auf die operative Tätigkeit ohne Sondereffekte – entsprechend den Planungen. Durch den Zukauf und die erfolgten Neuvermietungen werden sich trotz der laufenden Modernisierungsmaßnahmen bis zum Geschäftsjahresende die für das Geschäftsjahr 2015/16 geplanten Mieterlöse ergeben. Im Übrigen gibt es gegenwärtig keine Erkenntnisse, die zu einer wesentlichen Veränderung der Einschätzung der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns führen würden, wie sie im Geschäftsbericht 2014/15 getroffen wurden.

KONZERNBILANZ ZUM 31. MÄRZ 2016

AKTIVA	31. 3. 2016 T€	30. 9. 2015 T€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	15	15
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	120.198	121.393
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	66	77
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.321	1.141
	<u>122.585</u>	<u>122.611</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	2.097	1.953
2. Beteiligungen	8	8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11	11
4. Sonstige Ausleihungen	35	40
	<u>2.151</u>	<u>2.012</u>
	<u>124.751</u>	<u>124.638</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	62	62
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	58	247
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.133	1.345
	<u>1.191</u>	<u>1.592</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.967	2.314
	<u>5.220</u>	<u>3.968</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	603	223
D. Aktive latente Steuern	1.531	1.548
	<u>132.105</u>	<u>130.377</u>

PASSIVA	31. 3. 2016 T€	30. 9. 2015 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	64.019	64.019
IV. Konzernbilanzgewinn	13.013	9.056
V. Anteile in Fremdbesitz	18	46
	<u>85.494</u>	<u>81.565</u>
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	17.328	17.701
2. Steuerrückstellungen	214	59
3. Sonstige Rückstellungen	348	646
	<u>17.890</u>	<u>18.406</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.799	19.950
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	77	380
3. Sonstige Verbindlichkeiten	1.273	357
	<u>19.149</u>	<u>20.687</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten	94	72
E. Passive latente Steuern	9.478	9.647
	<u>132.105</u>	<u>130.377</u>

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Oktober 2015 bis zum 31. März 2016

	1. 10. 2015– 31. 3. 2016 T€	1. 10. 2014– 31. 3. 2015 T€
1. Umsatzerlöse	9.223	8.506
2. Sonstige betriebliche Erträge	391	5.302
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	4	4
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	437	421
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	652	393
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.302	1.265
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.017	2.611
7. Erträge aus assoziierten Unternehmen	144	231
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2	4
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	371	455
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4.977	8.894
11. Außerordentlicher Aufwand (Außerordentliches Ergebnis)	0	2.103
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	738	415
13. Sonstige Steuern	265	262
14. Konzernjahresüberschuss	3.974	6.114
15. Konzernergebnisvortrag	9.057	8.152
16. Fremdanteile am Konzernjahresergebnis	- 18	- 29
17. Konzernbilanzgewinn	13.013	14.237

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 2014/15 der Dinkelacker AG wurde gemäß §§ 290 ff. HGB aufgestellt. Die Erläuterungen und Angaben zum Zwischenabschluss zum 31. März 2016 sowie die Vorjahresangaben sollten im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 30. September 2015 gelesen werden. Die im Geschäftsbericht 2014/15 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 durch Zu- und Abgang sowie aufgrund aktivierungspflichtiger Maßnahmen im Bestand insgesamt um T€ 1.276. An planmäßigen Abschreibungen waren im Konzern im ersten Halbjahr T€ 1.302 zu berücksichtigen.

Die Rückstellungen im Konzern verminderten sich durch einen Rückgang der Pensionsrückstellungen und der sonstigen Rückstellungen auf T€ 17.890.

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 2016

Vorgänge von besonderer Bedeutung ergaben sich nicht.

Aus dem Bilanzgewinn der Dinkelacker AG für das Geschäftsjahr 2014/2015 in Höhe von € 9.056.733,24 wurden auf Beschluss der Hauptversammlung vom 14. April 2016 eine Dividende von € 18,00 je dividendenberechtigter Stückaktie und ein Bonus in Höhe von € 12,00 je dividendenberechtigter Stückaktie ausgeschüttet. Zum Ausschüttungszeitpunkt hielt die Dinkelacker AG 8.865 Stück eigene Aktien, die nicht dividendenberechtigt sind. Die Ausschüttung belief sich insgesamt auf € 8.734.050,00 und kam am 15. April 2016 zur Auszahlung. Der verbleibende Betrag in Höhe von € 322.683,24 ist auf neue Rechnung vorgetragen worden.

Der Vorstand, im Juni 2016

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