

DINKELACKER AG  
STUTTGART

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

HALBJAHRESFINANZBERICHT ZUM 31. MÄRZ 2017

## KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

### Grundlagen des Konzerns

Die Grundlagen des Dinkelacker-Konzerns haben sich im Hinblick auf Struktur, Strategie und Steuerung gegenüber der Beschreibung im Geschäftsbericht 2015/16 nicht verändert.

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Grunddynamik der Weltwirtschaft zeigte sich zu Beginn des Jahres weiter gefestigt. In Einklang mit dieser Entwicklung gewann auch die konjunkturelle Aufwärtsbewegung in Deutschland an Schwung. So legte der Schnellmeldung des Statistischen Bundesamtes zufolge das reale Bruttoinlandsprodukt im ersten Quartal 2017 saison- und kalenderbereinigt gegenüber dem vierten Quartal 2016 um 0,6% kräftig zu. Dies war vor allem darauf zurückzuführen, dass nicht nur die Baubranche ihre Aktivitäten angesichts der hohen Nachfrage insbesondere nach Wohnraum merklich ausweitete, sondern dass auch die Industrie vor dem Hintergrund des zuletzt hohen Auftragszuflusses ihre Schwächephase aus dem zweiten Halbjahr 2016 überwinden konnte. Daneben unterstützte eine lebhaftere Geschäftstätigkeit in den Dienstleistungsbranchen das Wachstum.

Zusätzlich befördert durch eine weitere Zunahme der Beschäftigung in den sozialen Bereichen befindet sich der Arbeitsmarkt damit weiter in sehr guter Verfassung. Der Lohnanstieg verstärkte sich im ersten Jahresviertel 2017 leicht, blieb im Verhältnis zur außerordentlich guten Arbeitsmarktlage insgesamt aber moderat. Dagegen stiegen die Preise auf der Verbraucherseite gemessen am Harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI) im ersten Viertel des Jahres 2017 ebenso wie bereits zu Jahresende recht kräftig um saisonbereinigt 0,5% gegenüber der Vorperiode an. Haupttreiber blieben Energie und Nahrungsmittel. Der Anstieg der Preise von Industriegütern ohne Energie fiel hingegen ähnlich moderat aus wie im Vorquartal.

All dies dürfte sich positiv auf die Einkommens- und Arbeitsmarktperspektiven der privaten Haushalte auswirken, sodass die stabile Konsumkonjunktur wenigstens im ersten Halbjahr 2017 anhalten sollte.

### Immobilienmarkt

Die gute wirtschaftliche Lage spiegelt sich weiterhin auf dem Stuttgarter Immobilienmarkt wider, der für Investoren ein bevorzugter Standort blieb. Der Nachfrageüberhang – insbesondere nach Wohnraum – hat sich zuletzt nochmals verstärkt, zwischenzeitlich sind aber auch Büroräume und Logistikflächen Mangelware.

Die Einwohnerzahl in Stuttgart ist seit 1999 um 58.000 gestiegen und beträgt jetzt 609.220. Dieses Wachstum hat in allen Segmenten, egal ob Miete oder Eigentum, zu Preissteigerungen geführt, die damit deutlich stärker als im gesamten Bundesland ausfielen. So erhöhten sich im zweiten Halbjahr 2016 die Mieten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 5,9% auf im Mittel 13,05 €/m<sup>2</sup>. Der Median der Angebotsmieten lag dabei zwischen 11,65 €/m<sup>2</sup> im Nord-Osten und 14,10 €/m<sup>2</sup> in den Innenstadtbezirken. Bei Neubauten ab 2012 betrug die Spanne des Medians 13,45 €/m<sup>2</sup> für Lagen im Nord-Osten und 16,60 €/m<sup>2</sup> in der Innenstadt. Insgesamt reichte die Mietpreisspanne bei Neubauten in den Außenbezirken bis 20 €/m<sup>2</sup> und bis 24 €/m<sup>2</sup> im innerstädtischen Bereich.

Auffallend ist auch die Entwicklung beim Wohnungseigentum. Trotz eines Rückgangs der verkauften Objekte um 5,6% auf 3.690 Verträge stieg der Umsatz um 4,9% auf 1,11 Mrd. €. Dabei differierten die durchschnittlichen Kaufpreise für eine gebrauchte Eigentumswohnung von im Mittel 2.850 €/m<sup>2</sup> in Hedelfingen bis zu 4.068 €/m<sup>2</sup> in Stuttgart-Mitte. Bei Neubauwohnungen lagen die günstigsten Mittelwerte bei rd. 4.300 €/m<sup>2</sup> in Zuffenhausen. Die höchsten Preise wurden mit durchschnittlich rd. 8.300 €/m<sup>2</sup> in Stuttgart-Mitte aufgerufen. Im Vergleich zum Vorjahr waren dies im Schnitt knapp 17% mehr.

Der Stuttgarter Büromietmarkt glänzte zum Abschluss des Jahres 2016 mit einem erneuten Rekordergebnis und stellte zahlreiche neue Bestmarken beim Anmietungsvolumen, Mietpreisniveau und Leerstand auf. So führte eine hohe Vermietungsaktivität mit mehr als 350 Abschlüssen zu einem Flächenumsatz von ca. 431.000 m<sup>2</sup> – der mit Abstand höchste Wert, der bislang in der Baden-Württembergischen Landeshauptstadt verzeichnet werden konnte. Dadurch verringerte sich der Leerstand auf ein historisches Tief von 2,8%. Die Spitzenmiete stieg infolge der Vermietungen in den Neubauobjekten Dorotheen Quartier, Milaneo, CityGate, Gerber und Europe Plaza in der City zum Jahresende 2016 auf 23,00 €/m<sup>2</sup>. Entsprechend hat sich die Durchschnittsmiete in der Stuttgarter Innenstadt auf 12,80 €/m<sup>2</sup> erhöht. Sie lag damit rund 0,30 €/m<sup>2</sup> höher als im Jahr 2015. Bei all dieser positiven Entwicklung zeigt sich aber auch, dass die Nutzer moderne Flächen bevorzugen. Nicht mehr zeitgemäße Büros werden vom Markt nicht angenommen.

Nach dem außergewöhnlich guten Vorjahr ist der Bürovermietungsmarkt erkennbar verhaltener ins Jahr 2017 gestartet. Vom Umsatzvolumen von 73.400 m<sup>2</sup> entfallen rd. 50.000 m<sup>2</sup> auf den Eigennutzer Daimler. Aus der aktuellen Bautätigkeit werden keine großen Impulse bei den Vermietungen erwartet, da die Flächen bereits zu 85% vorvermietet sind, bzw. von Eigennutzern belegt werden. Angesichts des weiterhin vorhandenen Nachfrageüberhangs dürfte die flächengewichtete Durchschnittsmiete für Büroflächen in Stuttgart in 2017 weiter leicht steigen.

Gespannt darf man sein, wie sich die Eröffnung des Dorotheen Quartiers in der letzten Maiwoche auf die weitere Entwicklung der Innenstadt auswirkt. Mit ca. 30 neuen Läden und einem Mietermix aus internationalen Premium- und Luxusmarken werden dort exklusivere Kundengruppen angesprochen werden, deren Nachfrage bisher nur unzureichend bedient werden konnte.

## Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

In Bezug auf die Dinkelacker Gruppe haben sich die guten Rahmenbedingungen in Stuttgart ebenfalls positiv ausgewirkt. Dabei bewegten sich die Anzahl der Mieterwechsel und der Leerstand zum Halbjahr auf Vorjahresniveau.

In dem an der Heilbronner Straße gelegenen revitalisierten Bürogebäude hat Ende März das geplante Yogazentrum eröffnet.

In der Königstraße 32 ist die Modernisierung der 4. und 5. Etage abgeschlossen. Die Mieter haben ihren Geschäftsbetrieb zwischenzeitlich aufgenommen.

In der Rotebühlstraße 89 ist die Aufstockung des Gebäudes ebenfalls abgeschlossen. Die vier neu geschaffenen Wohnungen wurden im Laufe des Aprils von den Mietern bezogen.

Dass es nach dem deutlichen Umsatzzuwachs im Vorjahr im laufenden Geschäftsjahr 2016/17 dennoch zu keinem neuerlichen Anstieg der Umsatzerlöse kommen wird, liegt überwiegend daran, dass im Zusammenhang mit den zahlreichen Baumaßnahmen während der Bauphase die Erlöse der im Vorjahr noch größtenteils vermieteten Objekte fehlen werden.

Dazu zählt der Neubau in Kirchheim/Teck, in dem wir 16 Wohnungen und zwei gewerbliche Einheiten errichten und Ende Juni 2017 Richtfest feiern konnten. Die Fertigstellung ist für Jahresende 2017 vorgesehen.

Bei unserem Neubau in der Hauptstätter Straße ist die schwierigste Bauphase nach dem Betonieren der Kellerdecke erledigt, sodass es nun zügig nach oben gehen kann. Die 23 Wohnungen mit einer gewerblichen Einheit verteilen sich auf ein Vorder- und ein Hintergebäude. Das Objekt soll im Frühjahr 2018 bezugsfertig werden.

Bei dem in Pforzheim erworbenen Erbbaurecht sind die Modernisierungsmaßnahmen ebenfalls voll im Gange. In einigen Wohnungen sind sie teilweise auch schon abgeschlossen, so dass die bisher leer stehenden Einheiten bereits vermietet werden konnten. Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme ist im August 2017 geplant.

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

In unserem Gebäude in der Friedenstraße werden aktuell im Dachgeschoss 2 neue Wohnungen mit zusammen 120 m<sup>2</sup> ausgebaut. Im Zuge des Ausbaus wird zudem das Dach saniert.

In der Wagenburgstraße wurde mit ersten Sondierungsmaßnahmen zur Sanierung des unter Denkmalschutz stehenden Gaststättengebäudes „Schlampazius“ ein Anfang gemacht. Die eigentlichen Arbeiten beginnen im Juli und werden bis Sommer 2018 dauern.

In der Aspergstraße soll ebenfalls im Juli Baubeginn sein. Dort werden im nicht ausgebauten Teil des Dachgeschosses zwei Wohnungen neu geschaffen. Hier warten wir derzeit noch auf die Baufreigabe.

Eine größere Umbaumaßnahme wird sich im gastronomisch genutzten Teil unseres Objekts in der Tübinger Straße ergeben. Dort werden wir anlässlich eines notwendig gewordenen Pächterwechsels vorzeitig mit der Modernisierung beginnen. Es handelt sich um vier gastronomische Einheiten, von denen sich eine im Gebäudeuntergeschoss befindet. Die in der Vergangenheit gastronomisch genutzte Fläche im Untergeschoss wird zukünftig entfallen und nach dem Umbau die angrenzende Tiefgarage in diesen Bereich erweitern. Neben den Kosten für den Umbau, die außerplanmäßig anfallen, werden zudem die Mieterlöse bis zur Wiedereröffnung des Objekts fehlen.

## Umsatz- und Ergebnisentwicklung im Konzern

Die Miet- und Pachterlöse im Konzern verringerten sich zum Ende des 1. Halbjahres auf T€ 9.102 und liegen damit um T€ 121 bzw.  $\cdot$ / 1,3% unter dem Vorjahreswert. Ursächlich hierfür sind in erster Linie die fehlenden Mieterlöse der im Umbau bzw. Neubau stehenden Objekte, die nicht vollständig durch Mietanpassungen nach Modernisierungen und erfolgreichen Wiedervermietungen kompensiert werden können.

Die sonstigen betrieblichen Erträge verminderten sich zur Mitte des Berichtsjahres auf T€ 298 (Vj. T€ 391).

Der Personalaufwand lag aufgrund geringerer Aufwendungen für die Altersversorgung unter dem Niveau des Vorjahres. Die Abschreibungen auf Sachanlagen im Konzern blieben mit T€ 1.304 gegenüber dem Vorjahreswert (T€ 1.302) nahezu unverändert.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen aufgrund höherer Instandhaltungs- und sonstiger Aufwendungen leicht auf T€ 2.207 (Vj. T€ 2.017) an.

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen nahm zum Halbjahr auf T€ 166 (Vj. T€ 144) zu.

Zinserträgen von T€ 0 (Vj. T€ 2) standen geringfügig gestiegene Zinsaufwendungen von T€ 375 (Vj. T€ 371) gegenüber. Der Großteil der Zinsaufwendungen resultierte weiterhin aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen. Rund T€ 104 (Vj. T€ 110) entfallen auf Zinsen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Nach Abzug der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von T€ 694 (Vj. T€ 738) und der sonstigen Steuern in Höhe von T€ 310 (Vj. T€ 265) ergab sich zum Ende des 1. Halbjahres ein Überschuss im Konzern in Höhe von T€ 3.764 (Vj. T€ 3.974).

## 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 95,7% auf 93,7% zurück. Der Anteil des bilanziellen Eigenkapitals an der Bilanzsumme blieb nahezu unverändert und beträgt nun 62,2% gegenüber 62,5% im Vorjahr.

## 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 2015/16 verändert hat. Es sind keine den Fortbestand des Unternehmens bzw. des Konzerns gefährdende Risiken vorhanden oder erkennbar. Chancen erkennen wir weiterhin durch eine laufende Modernisierung und Verbesserung unseres Bestandsportfolios, das wir im Bereich Wohnen außerdem durch Zukäufe und durch die Hebung von Ausbaureserven im Bestand kontinuierlich 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 2016/17 wird daher auf der planmäßigen Modernisierung und Erweiterung des Bestandes durch Ausbaumaßnahmen und der zügigen Fertigstellung der Neubauten liegen.

Risiken könnten sich – wenn auch in geringem Maß – bei der weiteren Ertragsentwicklung in den nächsten Monaten durch Aktivitäten seitens der Politik und der Interessensverbände im Hinblick auf die als unwirksam bezeichnete Mietpreisbremse ergeben. 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 mit Ausnahme der vorgezogenen Maßnahmen an den Gastronomieeinheiten in der Tübinger Straße – entsprechend den Planungen. Die Mieterlöse werden bereinigt um die vorgenannten Maßnahmen aus heutiger Sicht geringfügig unter dem für das Geschäftsjahr 2016/17 geplanten Ansatz liegen. Im Übrigen gibt es gegenwärtig keine Erkenntnisse, die zu einer wesentlichen Veränderung der Einschätzung der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns führen könnten, wie sie im Geschäftsbericht 2015/16 getroffen wurden.

KONZERNBILANZ ZUM 31. MÄRZ 2017

AKTIVA	31. 3. 2017 T€	30. 9. 2016 T€
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	15	15
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	119.806	120.901
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	42	54
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	7.845	3.156
	<u>127.693</u>	<u>124.111</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	2.074	1.908
2. Beteiligungen	8	8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11	11
4. Sonstige Ausleihungen	26	31
	<u>2.119</u>	<u>1.958</u>
	<u>129.827</u>	<u>126.084</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
1. Vorräte (Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe)	39	39
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	151	92
2. Sonstige Vermögensgegenstände	645	625
	<u>796</u>	<u>717</u>
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	3.687	1.353
	<u>4.522</u>	<u>2.109</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	589	215
<b>D. Aktive latente Steuern</b>	1.294	1.311
	<u>136.232</u>	<u>129.719</u>

<b>PASSIVA</b>	31. 3. 2017 T€	30. 9. 2016 T€
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		
1. Grundkapital	7.800	7.800
2. ./.. Eigene Anteile	- 230	- 230
<b>II. Kapitalrücklage</b>	874	874
<b>III. Gewinnrücklagen</b>	63.417	63.417
<b>IV. Konzernbilanzgewinn</b>	12.887	9.140
<b>V. Anteile in Fremdbesitz</b>	16	34
	<u>84.764</u>	<u>81.035</u>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen	15.860	16.122
2. Steuerrückstellungen	99	338
3. Sonstige Rückstellungen	277	476
	<u>16.236</u>	<u>16.936</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.494	21.647
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	204	191
3. Sonstige Verbindlichkeiten	1.104	355
	<u>25.802</u>	<u>22.193</u>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	158	140
<b>E. Passive latente Steuern</b>	9.272	9.415
	<u>136.232</u>	<u>129.719</u>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Oktober 2016 bis zum 31. März 2017

	1. 10. 2016– 31. 3. 2017 T€	1. 10. 2015– 31. 3. 2016 T€
1. Umsatzerlöse	9.102	9.223
2. Sonstige betriebliche Erträge	298	391
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	1	4
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	441	437
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	470	652
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.304	1.302
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.207	2.017
7. Erträge aus assoziierten Unternehmen	166	144
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	2
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	375	371
10. <b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.768</b>	<b>4.977</b>
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	694	738
12. Sonstige Steuern	310	265
13. <b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>3.764</b>	<b>3.974</b>
14. Konzernergebnisvortrag	9.140	9.057
15. Fremdanteile am Konzernjahresergebnis	- 16	- 18
16. <b>Konzernbilanzgewinn</b>	<b>12.888</b>	<b>13.013</b>

## Konzernanhang zum Zwischenabschluss

### Allgemeine Informationen

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

Der Konzernabschluss 2015/16 der Dinkelacker AG wurde gemäß §§ 290 ff. HGB aufgestellt. Die Erläuterungen und Angaben zum Zwischenabschluss zum 31. März 2017 sowie die Vorjahresangaben sollten im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 30. September 2016 gelesen werden. Die im Geschäftsbericht 2015/16 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€ 3.582. An planmäßigen Abschreibungen waren im Konzern im ersten Halbjahr T€ 1.304 zu berücksichtigen.

Die Rückstellungen im Konzern verminderten sich durch einen Rückgang der Pensionsrückstellungen und der sonstigen Rückstellungen auf T€ 16.236.

### 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 2017

Vorgänge von besonderer Bedeutung ergaben sich nicht.

Aus dem Bilanzgewinn der Dinkelacker AG für das Geschäftsjahr 2015/16 in Höhe von € 9.139.972,32 wurden auf Beschluss der Hauptversammlung vom 3. April 2017 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 6. April 2017 zur Auszahlung. Der verbleibende Betrag in Höhe von € 405.922,32 ist auf neue Rechnung vorgetragen worden.

### Der Vorstand, im Juni 2017

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