

DINKELACKER AG
STUTT GART

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

HALBJAHRESFINANZBERICHT ZUM 31. MÄRZ 2018

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns

Die Grundlagen des Dinkelacker-Konzerns haben sich im Hinblick auf Struktur, Strategie und Steuerung gegenüber der Beschreibung im Geschäftsbericht 2016/17 nicht verändert.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Wachstum der Weltwirtschaft hat im ersten Jahresviertel 2018 etwas an Schwung eingebüßt. Allerdings fiel der Tempoverlust im Ländervergleich recht unterschiedlich aus. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die jüngste Abschwächung vor dem Hintergrund der zum Teil sehr hohen Dynamik seit Mitte 2016 zu relativieren ist. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung prognostiziert daher für das Jahr 2018 insgesamt wieder einen Anstieg des BIP für die Weltwirtschaft von 3,4% und damit etwa auf dem Niveau des Jahres 2017.

Auch für Deutschland, für das im 1. Halbjahr 2018 eine Konjunkturdelle erwartet wird, sieht der Sachverständigenrat eine jahresdurchschnittliche Zuwachsrate des realen BIP von 2,3%. Mit eine Ursache für die Schwäche im ersten Halbjahr waren die langen Regierungsverhandlungen sowie die knapper werdenden gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten, die den Schwung des Wachstums in manchen Branchen bereits bremsten. Im Juli wird der neue Haushalt in Kraft treten. Dann können die von Bund angekündigten Milliarden für die Kommunen und die Bundesländer abgerufen werden und ihre Wirkung entfalten. Außerdem sind Zusatzimpulse durch die kräftige Rentenerhöhung im August und die bereits ab Januar vorgenommenen Senkungen der Sozialbeiträge zu erwarten.

Die positiven Wachstumsaussichten dürfen aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Risiken für die wirtschaftliche Entwicklung zuletzt zugenommen haben. Neben dem Wahlergebnis in Italien und dem unsicheren Ausgang der Brexit-Verhandlungen trägt hierzu insbesondere der heraufziehende Handelsstreit mit den Vereinigten Staaten bei. Eine Spirale aus protektionistischen Maßnahmen hätte mit Sicherheit negative Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft.

Immobilienmarkt

Die Rahmenbedingungen für den Stuttgarter Immobilienmarkt sind weiter durchweg positiv. Die niedrigen Zinsen und eine florierende Wirtschaft halten die Nachfrage in allen Segmenten hoch. Das nach wie vor zu geringe Angebot an Flächen hält außerdem die Preise auf einem hohen Niveau, die bis zum Jahresende 2018 tendenziell weiter steigen dürften. So verzeichnete der Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt 2017 mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt rd. 1,4 Mrd. € wiederum ein überdurchschnittliches Ergebnis bei Spitzenrenditen für Büroimmobilien von im Mittel 3,8%. Diese Entwicklung verstärkte sich im 1. Quartal 2018. Mit rd. 650 Mio. € erreichte das Transaktionsvolumen praktisch bereits die Hälfte des Volumens des abgelaufenen Jahres. Auffallend ist weiter die Nachfrage ausländischer Investoren, die 50% zum Umsatz beisteuerten.

Der Stuttgarter Büromarkt konnte 2017 nicht an das Ergebnis von 2016 anknüpfen. Das Vermietungsergebnis lag mit rd. 270.000 m² rd. 38% unter dem Wert des Vorjahres – allerdings war 2016 ein absolutes Rekordjahr. Damit einher ging auch die Zahl der Vertragsabschlüsse von 350 auf 261 zurück, die vor allem im Flächensegment bis 500 m² deutlich rückläufig waren. Mit ein Grund dafür war sicher auch das insgesamt knappe Flächenangebot, das bei einer Leerstandsquote von nunmehr 2,1% eine neue Tiefstmarke erreichte. Ebenso hat sich die Spitzenmiete gegenüber dem Vorjahr nochmals erhöht. Sie beträgt im Schnitt durch die Neubaufflächen 24,30 €/m². Auch die Durchschnittsmiete für ein Büro in der Stuttgarter Innenstadt hat sich von 12,80 €/m² auf 13,40 €/m² erhöht.

Im 1. Quartal 2018 dominierten Eigennutzer-Deals den Bürovermietungsmarkt. Durch großflächige Anmietungen in Stuttgart-Feuerbach und der City stieg der Flächenumsatz auf rd. 90.000 m², und liegt damit über dem 5-Jahresschnitt der jeweiligen Vergleichs quartale. Insgesamt wird aber für 2018 aufgrund der geringen Fertigstellungen eine Verschärfung der Angebotsknappheit erwartet.

Der Markt für Einzelhandelsflächen in der Stuttgarter City hat sich verändert. Der klassische Textileinzelhandel mietet weniger Flächen an. Dagegen zieht es neue Pop-up-Konzepte,

Internethändler, Gastronomie und ausländische Spezialisten in die Innenstadt. Man sieht das deutlich am Dorotheen-Quartier. Der Anteil ausländischer Konzepte ist dort mit 75 % besonders hoch. Trotz der neuen Flächen gab es einen Nachfrageüberhang bei der Vermietung, insbesondere von kleineren und mittelgroßen Flächen. Dadurch bleibt auf der Königstraße die Spitzenmiete mit rd. 280 €/m² für einen idealtypischen Laden stabil und die Königstraße auch weiter die beliebteste und am meisten besuchte A-Lage Stuttgarts.

Im zweiten Halbjahr 2017 schwächte sich das Mietpreisanstieg bei den Bestandswohnungen im gehobenen Bereich ab. Dies ist auf ein deutlich reduziertes Angebot an Neubauwohnungen zurückzuführen. Im preiswerten Segment hat dagegen keinerlei Entspannung stattgefunden. Nach einer Erhebung des IVD-Instituts werden in Stuttgart nur noch 8,8 % der angebotenen Bestandswohnungen ab Baujahr 1950 unter 9,00 €/m angeboten. In der teuersten Kategorie über 15,00 € befinden sich rd. 23 %. Eigentumswohnungen aus dem Bestand wurden 2017 im Median mit 4.070 €/m² angeboten, Neubauwohnungen lagen bei 5.950,00 €/m².

Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

Für die Dinkelacker AG hat sich diese insgesamt gute Entwicklung in Stuttgart erneut positiv auf die Kennzahlen ausgewirkt. Dabei bewegten sich die Anzahl der Mieterwechsel und der Leerstand zum Halbjahr auf Vorjahresniveau. Die Umsatzerlöse liegen im Plan.

In der Hauptstätter Straße wurden zum 1. Mai und 1. Juni die beiden neuen Wohngebäude mit zusammen 24 Einheiten bezogen. Es handelt sich um Zwei- und Drei-Zimmerwohnungen mit 50 – 70 m², die der Markt gut angenommen hat. Die Mehrzahl der Wohnungen wurde zu Mietpreisen ab 15,50 €/m² vermietet.

Mit dem bereits im Januar erfolgten Bezug des Neubaus in Kirchheim/Teck liegen damit die Schwerpunkte unserer Aktivitäten im weiteren Verlauf des Berichtsjahres wieder in der Modernisierung und Sanierung unseres Bestands.

In der Wagenburgstraße läuft seit Juli 2017 die Sanierung eines Wohn- und Gaststättengebäudes, das unter Denkmalschutz steht. Die Maßnahme wird vom Denkmalamt bezuschusst. Die Fertigstellung ist für Juli 2018 vorgesehen. Damit können die beiden neuen Wohnungen – die schon vermietet sind – zum 1.8. übergeben werden. Die Gaststätte Schlampazius wird nach dem Innenausbau durch den Pächter im September eröffnen.

In der Sophienstraße schreitet die Umwidmung der Bürotage in Wohnungen entsprechend dem Zeitplan voran. Wir rechnen mit der Übergabe der 8 neuen Wohnungen an die Mieter im August. Anschließend kann auch das Ladengeschäft im EG wieder – auf dann erweiterter Verkaufsfläche – eröffnen.

In der Tübinger Straße haben wir im Mai die lang erwartete Baugenehmigung für den Umbau der gastronomischen Flächen erhalten. Die Maßnahme wird jetzt mit Hochdruck umgesetzt. Nach Fertigstellung des Grundaubaus wird der Betreiber der Gastronomie den Innenausbau vornehmen. Wir rechnen mit der Eröffnung der Lokalitäten im 4. Quartal 2018.

Auch in der Aspergstraße wurde mit der Modernisierung und dem Ausbau des Dachgeschosses begonnen. Die Fertigstellung mit Übergabe der beiden neu geschaffenen Wohnungen im Dachgeschoss ist für September 2018 vorgesehen.

Als weiteren Umbau haben wir die Umnutzung einer ehemaligen Gaststätte in unserem Gebäude in Heilbronn vorgesehen. Die Gaststätte in einer Randlage zur Innenstadt wird nicht mehr angenommen. Wir haben daher beschlossen, in der Gaststättenfläche Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig bietet sich mit diesem Umbau die Gelegenheit, zwei überdurchschnittlich große Wohnungen mit 120 m², die leer geworden sind, im Rahmen dieses Umbaus aufzuteilen. Wir erhalten im Gebäude dadurch 6 neue Wohnungen. Für diese Maßnahme ist der Bauantrag eingereicht. Wir rechnen mit dem Beginn der Umbaumaßnahmen im Spätsommer.

Für das Geschäftsjahr 2018/19 laufen die Vorbereitungen für weitere Modernisierungen mit Dachgeschossausbauten.

Umsatz- und Ergebnisentwicklung im Konzern

Die Miet- und Pächterlöse im Konzern erhöhten sich zum Ende des 1. Halbjahres auf T€ 9.476 und liegen damit um T€ 374 bzw. + 4,1% über dem Vorjahreswert. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen zusätzliche Mieterlöse aus fertig gestellten Dachgeschossausbauten, sowie Mietanpassungen nach Modernisierungen und bei Mieterwechseln.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich zur Mitte des Berichtsjahres auf T€ 624 (Vj. T€ 298). Hierin enthalten sind Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 520.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen gingen im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen aufgrund geringerer Betriebsnebenkosten bei gleichzeitig leicht gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen geringfügig auf T€ 2.194 (Vj. T€ 2.225) zurück.

Der Personalaufwand lag mit T€ 1.013 (Vj. T€ 911) aufgrund höherer Aufwendungen für die Altersversorgung über dem Niveau des Vorjahres.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen im Konzern stiegen mit T€ 1.373 leicht über den Vorjahreswert (T€ 1.304).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Konzern blieben mit T€ 296 gegenüber dem Vorjahreswert (T€ 292) nahezu unverändert.

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen nahm zum Halbjahr auf T€ 186 (Vj. T€ 166) zu.

Die Zinsaufwendungen erhöhten sich leicht auf T€ 405 (Vj. T€ 375). Der größere Teil der Zinsaufwendungen resultierte dabei weiterhin aus dem Zinsanteil der Pensionsrückstellungen. Rund T€ 187 (Vj. T€ 104) entfielen auf Zinsen aus Darlehensverbindlichkeiten.

Nach Abzug der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von T€ 815 (Vj. T€ 694) ergab sich zum Ende des 1. Halbjahres ein sichtbar verbesserter Überschuss im Konzern in Höhe von T€ 4.190 (Vj. T€ 3.764).

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 blieb mit 96,8% (Vj. 96,1%) im Wesentlichen unverändert. Der Anteil des bilanziellen Eigenkapitals an der Bilanzsumme stieg leicht an und beträgt nun 59,6% gegenüber 58,4% 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 2016/17 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 weitere Zukäufe äußerst schwierig, da kaum noch Mehrfamilienhäuser zu vertretbaren Preisen angeboten werden. Der Schwerpunkt unserer Tätigkeit im 2. Halbjahr des Geschäftsjahres 2017/18 wird daher auf der planmäßigen Modernisierung und Erweiterung des Bestandes durch Ausbaumaßnahmen und der Vorbereitung des Maßnahmenpaketes für das Geschäftsjahr 2018/19 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 bleibt abzuwarten, ob die angekündigte Verschärfung so umgesetzt wird, 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 – entsprechend den Planungen. Die Mieterlöse werden aus heutiger Sicht im Rahmen des für das Geschäftsjahr 2017/18 geplanten Ansatzes 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 2016/17 getroffen wurden.

KONZERNBILANZ ZUM 31. MÄRZ 2018

AKTIVA	31. 3. 2018 T€	30. 9. 2017 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	123.804	125.051
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	99	56
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	12.365	8.182
	<u>136.268</u>	<u>133.289</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	2.083	1.897
2. Beteiligungen	8	8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11	11
4. Sonstige Ausleihungen	17	21
	<u>2.119</u>	<u>1.937</u>
	<u>138.402</u>	<u>135.241</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	52	52
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	87	34
2. Sonstige Vermögensgegenstände	200	583
	<u>287</u>	<u>617</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.101	320
	<u>1.440</u>	<u>989</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	706	202
D. Aktive latente Steuern	1.211	1.231
	<u>141.759</u>	<u>137.663</u>

PASSIVA	31. 3. 2018 T€	30. 9. 2017 T€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital		
1. Grundkapital	7.800	7.800
2. ./.. Nennbetrag eigener Anteile	- 230	- 230
	<u>7.570</u>	
II. Kapitalrücklage	874	874
III. Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	62.748	62.748
IV. Konzernbilanzgewinn	13.288	9.114
V. Anteile in Fremdbesitz	<u>16</u>	<u>32</u>
	<u>84.496</u>	<u>80.338</u>
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	14.758	15.352
2. Steuerrückstellungen	626	429
3. Sonstige Rückstellungen	<u>283</u>	<u>312</u>
	<u>15.667</u>	<u>16.093</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.625	21.781
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	168	228
3. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>10.834</u>	<u>10.124</u>
	<u>32.627</u>	<u>32.133</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>137</u>	<u>121</u>
E. Passive latente Steuern	<u>8.832</u>	<u>8.978</u>
	<u>141.759</u>	<u>137.663</u>

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Oktober 2017 bis zum 31. März 2018

	1. 10. 2017– 31. 3. 2018 T€	1. 10. 2016– 31. 3. 2017 T€
1. Umsatzerlöse	9.476	9.102
2. Sonstige betriebliche Erträge	624	298
	<u>10.100</u>	<u>9.400</u>
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.194	2.225
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	452	441
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	561	470
	<u>1.013</u>	<u>911</u>
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.373	1.304
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	296	292
	<u>1.669</u>	<u>1.596</u>
7. Erträge aus assoziierten Unternehmen	186	166
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	405	375
	<u>-219</u>	<u>209</u>
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	815	694
10. Ergebnis nach Steuern	4.190	3.765
11. Sonstige Steuern	0	1
12. Konzernjahresüberschuss	4.190	3.764
13. Konzernergebnisvortrag	9.114	9.140
14. Fremdanteile am Konzernjahresergebnis	- 16	- 16
15. Konzernbilanzgewinn	<u>13.288</u>	<u>12.888</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-Umsetzungsgesetz (BilRUG) und des Aktiengesetzes aufgestellt.

Der Konzernabschluss 2016/17 der Dinkelacker AG wurde gemäß §§ 290 ff. HGB aufgestellt. Die Erläuterungen und Angaben zum Zwischenabschluss zum 31. März 2018 sowie die Vorjahresangaben sollten im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 30. September 2017 gelesen werden. Die im Geschäftsbericht 2016/17 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€ 2.979. An planmäßigen

Abschreibungen waren im Konzern im ersten Halbjahr T€ 1.373 zu berücksichtigen.

Die Rückstellungen im Konzern verminderten sich durch einen Rückgang der Pensionsrückstellungen bei gleichzeitigem Anstieg der Steuerrückstellungen auf T€ 15.667.

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 2018

Vorgänge von besonderer Bedeutung ergaben sich nicht.

Aus dem Bilanzgewinn der Dinkelacker AG für das Geschäftsjahr 2016/17 in Höhe von € 9.114.226,60 wurden auf Beschluss der Hauptversammlung vom 5. April 2018 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 10. April 2018 zur Auszahlung. Der verbleibende Betrag in Höhe von € 380.176,60 ist auf neue Rechnung vorgetragen worden.

Der Vorstand, im Juni 2018

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