

DINKELACKER AG
STUTT GART

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

HALBJAHRESFINANZBERICHT ZUM 31. MÄRZ 2019

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns

Die Grundlagen des Dinkelacker-Konzerns haben sich im Hinblick auf Struktur, Strategie und Steuerung gegenüber der Beschreibung im Geschäftsbericht 2017/18 nicht verändert.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Expansion der Weltwirtschaft fand zum Jahresbeginn 2019 – wie bereits im letzten Quartal 2018 – nur mit moderatem Tempo statt. Allerdings fiel die Entwicklung im Ländervergleich recht unterschiedlich aus. Während im Euro-Raum und in den USA das BIP bedingt durch Sondereffekte deutlicher zulegte, scheint sich in Japan die Konjunktur abgeschwächt zu haben. China bewegte sich nach eigenen Angaben auf dem Niveau des Vorquartales. Eine Verbesserung ist absehbar nicht zu erwarten, nachdem der Freihandel durch die internationale Wirtschaftspolitik zusehends Gegenwind erfährt. So hat auch der internationale Währungsfonds (IWF) im April 2019 seine Prognose für das globale Wirtschaftswachstum im laufenden Jahr auf jetzt 3,3% reduziert, nachdem er im Oktober 2018 noch von 3,7% ausgegangen war.

Auch für Deutschland bleibt diese Entwicklung nicht ohne Auswirkung. Nach einer Phase der Hochkonjunktur kühlt sich die Wirtschaft gegenwärtig spürbar ab. Die Binnennachfrage ist zwar weiter hoch, die konjunkturelle Grundtendenz ist aber verhalten. Maßgebend hierfür ist der Abschwung in der Industrie, der durch eine nachlassende Auslandsnachfrage und externe Störungen in den Handelsbeziehungen verursacht wird. Gleichwohl halten die Experten der Bundesbank einen länger anhaltenden deutlichen Rückgang der Wirtschaftsleistung derzeit nicht für wahrscheinlich und rechnen für das laufende Jahr mit einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0,8 %. Gegenüber der Prognose im Dezember von 1,6% bedeutet das eine erhebliche Korrektur nach unten.

Für 2020 wird – unter der Annahme einer stabil hohen Inlandsnachfrage – wieder ein Wachstum von 1,2 % erwartet. Diese positive Einschätzung darf aber nicht über die bestehenden Unsicherheiten hinwegtäuschen. Negative Entwicklungen im externen Umfeld könnten den Abschwung in der vom

Export stark abhängigen deutschen Industrie verlängern und sich zeitversetzt auch auf die Binnenwirtschaft übertragen. Hierzu gehören insbesondere ein ungeordneter Brexit, weitere handelshemmende Maßnahmen und die finanzpolitische Ausrichtung der italienischen Regierung.

Immobilienmarkt Stuttgart

Nach einem sehr guten Jahr 2018 für den Stuttgarter Immobilienmarkt sind die Rahmenbedingungen auch 2019 weiter positiv. Für das erste Halbjahr 2019 ist kein Rückgang der Nachfrage zu erwarten. Aufgrund der geringen Volatilität verbunden mit der Lage in einer der nach wie vor stärksten Wirtschaftsregionen Europas ist das Marktgeschehen zusehends auch durch internationale Investoren geprägt.

Investment- und Transaktionsmarkt

Der gewerbliche Investmentmarkt setzte seine fulminante Entwicklung aus 2018 fort und erzielte im ersten Quartal 2019 wiederum ein Rekordergebnis, das mit einem Umsatzvolumen von rd. 660 Mio. € das außergewöhnlich gute Vorjahresquartal noch leicht übertraf. Damit platzierte sich die Landeshauptstadt im Vergleich der A-Standorte hinter Berlin auf Platz 2. Treiber dieses Umsatzes waren Einzeltransaktionen, die von großvolumigen Transaktionen geprägt waren. So entfielen allein auf den Verkauf der Königsbaupassagen 280 Mio. €. Im Übrigen dominierten Büroimmobilien mit knapp 60% das Marktgeschehen. Zu den Investoren zählten wiederum Fonds und Versicherungen, die angesichts der Angebotsknappheit weiter gestiegene Preise akzeptierten. In der Folge sanken die Anfangsrenditen nochmals leicht auf durchschnittlich 3,15%.

Büromietmarkt

Der Büovermietungsmarkt entwickelte sich 2018 wie erwartet verhalten. Mit einem Flächenumsatz von rund 215.000 m² zum 31. Dezember 2018 lag das Jahresergebnis rund 19 % unter dem Vorjahr und rutschte damit unter den 10-Jahres-Durchschnitt. Diese rückläufige Entwicklung ist dem feh-

lenden Flächenangebot geschuldet, das die Nachfrage nicht abdeckt. Sichtbar wird dies auch an der Leerstandsquote, die zum Jahresende 2018 auf 2,3% zurück ging. Gleichzeitig stiegen die Durchschnittsmieten im Stadtgebiet um durchschnittlich rd. 4,5 % auf 14 €/m² monatlich.

In das Jahr 2019 startete der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt schwungvoll und mit einem überdurchschnittlichen Flächenumsatz von rd. 85.000 m² im 1. Quartal. Das war der zweitbeste Jahresauftakt seit 2009. Getragen wurde dieses Ergebnis von zwei großen Abschlüssen in noch im Bau befindlichen Projekten in Zuffenhausen und Weilimdorf. Auch andere im Bau befindliche Flächen hat der Markt bereits überwiegend absorbiert, so dass sich die Leerstandsquote von 2,2% Ende März bei einem erwarteten Jahresumsatz von 240.000 m² bis zum Jahresende kaum verändern wird. Durch den Nachfrageüberhang in präferierten Lagen bleibt die Spitzenmiete aktuell bei 23,50 €/m² im Monat. Die Durchschnittsmieten liegen flächengewichtet bei 14,60 €/m².

Einzelhandelsmarkt

Nachdem der Stuttgarter Einzelhandelsmarkt durch die in den letzten Jahren fertiggestellten Neuentwicklungen und Revitalisierungen in den wichtigsten Einkaufsstraßen weiter an Attraktivität gewonnen hat, ist derzeit eine Konsolidierung zu verzeichnen. Der Flächenumsatz im 1. Quartal 2019 war gegenüber dem Vorjahr rückläufig, nachdem sich in 2018 in den A-Lagen die Neuvermietungen gegenüber dem Jahr 2017 verdoppelt hatten. Die Spitzenmiete blieb dabei mit rd. 275 €/m² für Ladenlokale auf der Königstraße sowohl 2018 als auch zu Beginn des Kalenderjahres 2019 stabil.

Wohnungsmarkt

Die Angebotsmietpreise in Stuttgart stiegen im 2. Halbjahr 2018 um insgesamt 6,2 % gegenüber dem Vorjahreswert auf im Mittel 14,55 €/m² im Monat. Das Spitzensegment (24,15 €/m² im Monat) verzeichnete mit einem Zuwachs von 14,5 % gegenüber dem Vorjahreswert die höchste Mietpreissteigerung. In der untersten Mietpreisklasse fiel die Preissteigerung mit 2,5 % deutlich niedriger aus.

Die Angebotsmieten liegen in diesem Segment zum Jahresende 2018 bei durchschnittlich 10,35 €/m² im Monat.

Aufgrund des bestehenden Nachfrageüberhangs sind weiter steigende Preise zu erwarten wodurch der Einwohnerzuwachs in Stuttgart vermutlich nachlässt und sich stärker in das Umland verlagern wird. Diese Entwicklung führt auch zu weiter abnehmenden preislichen Unterschied der Angebote zwischen Stadtrandlagen und Stadtlagen. So stiegen die Kaufpreise für Wohnimmobilien in Stuttgart im Frühjahr 2019 um durchschnittlich 3%, während die Angebotsmieten trotz des bestehenden Nachfrageüberhangs zumindest im Neubau bei der Erstvermietung nicht mehr gestiegen sind.

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 dem Niveau des Vorjahres. Die Umsatzerlöse liegen leicht über Plan.

Nach Fertigstellung und Bezug der Neubauten liegen die Schwerpunkte unserer Aktivitäten im weiteren Verlauf des Berichtsjahres in der Modernisierung und Sanierung unseres Bestands. Dazu zählen im Wesentlichen folgende Investitionen:

Der Umbau eines Wohn- und Gaststättengebäude in Heilbronn, in dem die Gaststätte entfällt. Im Gegenzug entstehen durch den Umbau des Gebäudes sieben zusätzliche Wohnungen. Mit der Fertigstellung rechnen wir im August 2019.

In der Osumstraße in Plieningen wurde mit dem Ausbau des Dachgeschosses begonnen. Dort sollen insgesamt sechs zusätzliche Wohnungen in drei Hauseingängen geschaffen werden. In diesem Geschäftsjahr werden im 1. Bauabschnitt zunächst zwei Wohnungen realisiert. Die Fertigstellung ist für Oktober geplant. Die übrigen Ausbauten folgen im nächsten Geschäftsjahr.

In einem Wohn- und Geschäftsgebäude in der Rotebühlstraße werden im Rahmen einer Modernisierung ebenfalls das Dachgeschoss ausgebaut und zwei neue Wohnungen

geschaffen. Diese Maßnahme soll bis zum Jahresende 2019 abgeschlossen sein.

Der erste Modernisierungsabschnitt im gastronomisch genutzten Teil unseres Objekts in der Tübinger Straße ist fertig gestellt. Die Eröffnung hat im Mai stattgefunden. Die Fertigstellung des zweiten Modernisierungsabschnitts im hinteren Teil des Gebäudes ist für den Spätherbst geplant. Der Termin wird aber davon abhängen, wie schnell die städtischen Behörden den dazu erforderlichen Bauantrag bearbeiten werden.

Für das Geschäftsjahr 2019/20 laufen die Vorbereitungen für weitere Modernisierungen mit Dachgeschossausbauten.

Neben den Ergänzungen im Bestand haben wir uns im laufenden Berichtsjahr 2018/19 von zwei Immobilien getrennt. In Bad Cannstatt betrifft dies ein kleines unter Denkmalschutz stehendes Gaststättengebäude, bei dem jetzt umfangreiche Renovierungen angestanden wären. Die Gaststätte ließ sich nicht mehr wirtschaftlich betreiben und auch eine Umnutzung des Objekts in Wohnungen war für uns nicht rentabel.

Das zweite Objekt, gleichfalls eine Gaststätte, befindet sich in einer Wohnungseigentümergeinschaft mit 21 Wohnungen in einem Gebäude in Stuttgart-Hausen. Neben der in die Jahre gekommenen Gaststätte besaßen wir im Gebäude, das 1969 errichtet wurde, noch drei weitere Kleinwohnungen. Leider liegt das Objekt in einer wenig gefragten Lage in Stuttgart-Hausen und wies ebenfalls einen Instandhaltungsbedarf auf.

Für beide Standorte hatten wir schon längere Zeit Verkaufsabsichten, konnten diese bisher aber mangels Nachfrage nicht realisieren. Durch die aktuelle Marktlage ist es uns jetzt gelungen Kaufverträge zu akzeptablen Kaufpreisen abzuschließen. Die Übergabe des Objektes in Bad Cannstatt hat nach erfolgter Kaufpreiszahlung Ende Mai stattgefunden, das Objekt in Hausen wird zeitnah nach Erstellung dieses Finanzberichtes übergeben.

Umsatz- und Ergebnisentwicklung im Konzern

Die Miet- und Pachterlöse im Konzern erhöhten sich zum Ende des 1. Halbjahres auf T€ 10.103 und liegen damit um T€ 627 bzw. + 6,6% 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 reduzierten sich zur Mitte des Berichtsjahres auf T€ 281 (Vj. T€ 624). Hierin enthalten sind Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 210 (Vj. T€ 520).

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind im Vergleich zum Vorjahr mit T€ 2.193 (Vj. T€ 2.194) praktisch unverändert.

Der Personalaufwand lag mit T€ 968 (Vj. T€ 1.013) im Wesentlichen aufgrund geringerer Aufwendungen für die Altersversorgung leicht unter dem Niveau des Vorjahres.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen im Konzern stiegen mit T€ 1.418 leicht über den Vorjahreswert (T€ 1.373).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Konzern gingen mit T€ 264 gegenüber dem Vorjahreswert (T€ 296) leicht zurück.

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen nahm zum Halbjahr auf T€ 210 (Vj. T€ 186) zu.

Die Zinsaufwendungen erhöhten sich leicht auf T€ 458 (Vj. T€ 405). Der größere Teil der Zinsaufwendungen resultierte dabei weiterhin aus dem Zinsanteil der Pensionsrückstellungen. Insgesamt T€ 283 (Vj. T€ 187) entfielen auf Zinsen aus Darlehensverbindlichkeiten.

Nach Abzug der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von T€ 884 (Vj. T€ 815) ergab sich zum Ende des 1. Halbjahres ein sichtbar verbesserter Überschuss im Konzern in Höhe von T€ 4.408 (Vj. T€ 4.190).

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 96,2% (Vj. 96,8 %) im Wesentlichen unverändert. Der Anteil des bilanziellen Eigenkapitals an der Bilanzsumme ging leicht zurück und beträgt nun 57,3% gegenüber 59,6 % 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 2017/18 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 2018/19 wird daher auf der planmäßigen Modernisierung und Erweiterung des Bestandes durch Ausbaumaßnahmen und der Vorbereitung des Maßnahmenpaketes für das Geschäftsjahr 2019/20 liegen.

Risiken könnten sich – wenn auch in geringem Maß – bei der weiteren Ertragsentwicklung in den nächsten Monaten durch Aktivitäten seitens der Politik und verschiedener Interessengruppen ergeben, welche durch unterschiedliche gesetzgeberische Maßnahmen allgemein den Mietanstieg dämpfen möchten. Es bleibt abzuwarten, welche Maßnahmen nach rechtlicher Prüfung politisch mehrheitsfähig sind. Danach ist nicht auszuschließen, 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 2018/19 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 2018/19 getroffen wurden.

KONZERNBILANZ ZUM 31. MÄRZ 2019

AKTIVA	31.3.2019 T€	30.9.2018 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	136.678	138.068
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	91	103
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	4.869	1.922
	<u>141.638</u>	<u>140.093</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	2.151	1.941
2. Beteiligungen	8	8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11	11
4. Sonstige Ausleihungen	4	12
	<u>2.174</u>	<u>1.972</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	41	42
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	133	70
2. Sonstige Vermögensgegenstände	135	132
	<u>268</u>	<u>202</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.725	675
C. Rechnungsabgrenzungsposten	190	196
D. Aktive latente Steuern	1.292	1.302
	<u>147.343</u>	<u>144.497</u>

PASSIVA	31.3.2019 T€	30.9.2018 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	62.133	62.133
IV. Konzernbilanzgewinn	13.847	9.457
V. Anteile in Fremdbesitz	18	32
	<u>84.442</u>	<u>80.066</u>
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	14.381	14.742
2. Steuerrückstellungen	219	952
3. Sonstige Rückstellungen	568	296
	<u>15.168</u>	<u>15.990</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.309	19.466
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	158	415
3. Sonstige Verbindlichkeiten	19.565	19.778
- davon aus Darlehensverbindlichkeiten (T€ 19.092, Vj. T€ 19.398)		
	<u>39.032</u>	<u>39.659</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten	135	107
E. Passive latente Steuern	8.566	8.675
	<u>147.343</u>	<u>144.497</u>

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Oktober 2018 bis zum 31. März 2019

	1.10.2018 – 31.3.2019 T€	1.10.2017 – 31.3.2018 T€
1. Umsatzerlöse	10.103	9.476
2. Sonstige betriebliche Erträge	281	624
	<u>10.384</u>	<u>10.100</u>
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.193	2.194
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	474	452
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	494	561
	<u>968</u>	
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.418	1.373
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	264	296
	<u>1.682</u>	
7. Erträge aus assoziierten Unternehmen	210	186
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	.	.
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	458	405
	<u>-248</u>	
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	884	815
11. Ergebnis nach Steuern	4.409	4.190
12. Sonstige Steuern	1	.
13. Konzernjahresüberschuss	4.408	4.190
14. Konzernergebnisvortrag	9.457	9.114
15. Fremdanteile am Konzernjahresergebnis	- 18	- 16
16. Konzernbilanzgewinn	<u>13.847</u>	<u>13.288</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 2017/18 der Dinkelacker AG wurde gemäß §§ 290 ff. HGB aufgestellt. Die Erläuterungen und Angaben zum Zwischenabschluss zum 31. März 2019 sowie die Vorjahresangaben sollten im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 30. September 2018 gelesen werden. Die im Geschäftsbericht 2017/18 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€ 1.545. An planmäßigen Abschreibungen waren im Konzern im ersten Halbjahr T€ 1.418 zu berücksichtigen.

Die Rückstellungen im Konzern verminderten sich durch einen Rückgang der Steuer- und Pensionsrückstellungen bei gleichzeitigem Anstieg der Sonstigen Rückstellungen auf T€ 15.168.

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 2019

Aus dem beschriebenen Verkauf von 2 Gaststättenobjekten werden wir einen Buchgewinn in Höhe von T€ 568 erzielen.

Aus dem Bilanzgewinn der Dinkelacker AG für das Geschäftsjahr 2017/18 in Höhe von € 9.456.820,08 wurden auf Beschluss der Hauptversammlung vom 4. April 2019 eine Dividende von € 20,00 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 € 9.316.320,00 und kam am 9. April 2019 zur Auszahlung. Der verbleibende Betrag in Höhe von € 140.500,08 ist auf neue Rechnung vorgetragen worden.

Der Vorstand, im Juni 2019

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