

DINKELACKER AG
STUTT GART

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

HALBJAHRESFINANZBERICHT ZUM 31. MÄRZ 2023

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns

Die Grundlagen des Dinkelacker-Konzerns haben sich im Hinblick auf Struktur, Strategie und Steuerung gegenüber der Beschreibung im Geschäftsbericht 2021/22 nicht verändert.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Ausblick auf die Entwicklung der Weltwirtschaft für das Jahr 2023 wurde nach dem Ende der Null-Covid-Politik in China und eine damit einhergehende Entspannung der Lieferkettenengpässe gegenüber dem vorangegangenen Herbst zwar verbessert, jedoch treibt die nun wachsende chinesische Nachfrage auch die Inflation im Westen weiter an. Hinzu kommt eine Zunahme geopolitischer Spannungen, deren Auswirkungen nur schwer kalkulierbar sind. Im vorherrschenden Hochinflationsumfeld greifen die beschlossenen geldpolitischen Maßnahmen nur sehr langsam und die Inflation erweist sich als persistenter als zunächst angenommen. Die ergriffenen Gegenmaßnahmen zur Senkung der Inflationsrate, wie beispielsweise die Erhöhung der Leitzinsen, bringen eine unzureichende oder gar ausbleibende Kreditvergabe an Verbraucher und Unternehmen durch Kreditinstitute mit sich. Die sich hieraus entwickelnden Finanzmarktrisiken verhindern wiederum eine ausreichende Inflationsbekämpfung. Spürbar negativ wirkt sich auch die Erkenntnis aus, dass vordergründig sicher und krisenfest erscheinende Banken, wie beispielsweise die Credit Suisse, durch jahrelanges unentdecktes Missmanagement plötzlich in Schieflage geraten können. Die Sorge vor einer erneuten globalen Finanzkrise wächst kontinuierlich an und wird durch Nachrichten wie einem drohenden Zahlungsausfall der USA noch verstärkt.

Dennoch hat sich der Ausblick auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland gegenüber der Konjunkturprognose des Sachverständigenrates vom November 2022 geringfügig verbessert. Der Sachverständigenrat erwartet im Jahr 2023 ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,2 %. Die kurzfristigen Abwärtsrisiken für das Wachstum haben sich reduziert und insbesondere die Unsicherheit über die Energieversorgungslage ist vorerst gesunken, was zu einem deutlichen Rückgang der Großhandelspreise für Energie geführt hat. So war der durchschnittliche Preis für Erdgas (EGIX THE) in der ersten Märzhälfte 2023 in Europa mit rund 46 € pro MWh rund 80 % niedriger als zum absoluten Höhepunkt im August 2022. Nachdem die Inflationsrate gemessen am deutschen Verbraucherpreisindex (VPI) im Dezember 2022 von 8,8 % gegenüber dem Vorjahresmonat auf 8,1 % abgesunken war, lag sie im Januar und Februar 2023 wieder bei jeweils 8,7 %. Die Kernrate des VPI (ohne Energie und Lebensmittel) ist im Januar und Februar 2023 mit 5,6 % und 5,7 % gegenüber dem Vorjahresmonat weiter angestiegen. Dies lässt erwarten, dass die Inflation nur allmählich zurückgeht und im gesamten Prognosehorizont weiterhin erhöht bleibt. Der damit einhergehende Kaufkraftverlust belastet die privaten Konsumausgaben. Die fortgesetzte Geldpolitik mit steigenden Zinsen verschärft diese Entwicklung und dämpft zusammen mit der weiterhin hohen wirtschaftlichen Unsicherheit die Investitionen der Unternehmen. Vor diesem Hintergrund erwartet der Sachverständigenrat im Jahr 2024 ein Wirtschaftswachstum von 1,3 %. Für die Inflationsrate in diesem und im kommenden Jahr prognostiziert der Sachverständigenrat Raten von 6,6 % beziehungsweise 3,0 %.

Der deutsche Arbeitsmarkt erwies sich zum Stichtag 31. März 2023 insgesamt als stabil und robust, wobei die schwache Konjunktur auch hier Spuren hinterlässt. Im Zuge der einsetzenden Frühjahrsbelebung ist die Arbeitslosigkeit im März 2023 gegenüber dem Vormonat auf 2.594.000 gesunken. Der Rückgang fiel mit 26.000 eher schwach aus. Saisonbereinigt hat die Zahl der Arbeitslosen daher um 16.000 zugenommen. Verglichen mit dem März des vorigen Jahres ist die Arbeitslosenzahl um 232.000 höher und wäre auch ohne die Berücksichtigung ukrainischer Geflüchteter im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Die Arbeitslosenquote liegt im März 2023 wie im Februar bei 5,7 Prozent und hat sich damit gegenüber dem Vorjahresmonat um 0,6 Prozentpunkte erhöht.

Die sozial-ökologische Transformation wird es in den nächsten Jahren jedoch erforderlich machen, große Anstrengungen am Arbeitsmarkt und bei der Qualifizierung für neue Tätigkeiten zu unternehmen. Hierbei muss der Fokus, in Anbetracht eines zunehmenden Fachkräftemangels, insbesondere auf der Anhebung ungenutzter Potenziale – vor allem unter den arbeitslosen Erwerbspersonen – liegen. Die Politik hat hierfür bereits entsprechende Grundsteine gelegt, indem sie beispielsweise den bislang im Arbeitslosengeld II geltenden sog. Vermittlungsvorrang beim neuen Bürgergeld abgeschafft hat und damit die Förderung von Qualifizierung und Weiterbildung in den Vordergrund rückt.

Die Senkung der Inflation ist momentan die größte Herausforderung und erweist sich als schwieriger als zunächst angenommen. Die Geldpolitik steht im Zielkonflikt zwischen Preis- und Produktionsstabilisierung. Die noch nicht beendete sukzessive Anhebung der Leitzinsen durch die Notenbanken, welche als Hauptinstrument zur Bekämpfung der Inflation genutzt wird, birgt neben positiven Effekten auch neue Risiken.

Es bleibt zu hoffen, dass die Europäische Union die aktive Industriepolitik der US-Regierung, die mit dem „Inflation Reduction Act“ ein milliardenschweres Investitionsprogramm aufgesetzt hat, welches neben Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und einer Neuausrichtung der US-amerikanischen Wirtschaft auf erneuerbare Energien auch umfassende steuerliche Neuregelungen vorsieht, zum Anlass nehmen wird, ihrerseits eine aktivere Industriepolitik zu betreiben, um Wirtschaft und Gesellschaft in Europa hin zur Klimaneutralität zu transformieren und damit zukunfts- und krisenfester zu machen.

Immobilienmarkt Stuttgart

Der Immobilienmarkt in Stuttgart zeigt sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum spürbar geschwächt, was in erster Linie auf das herausfordernde Marktumfeld mit hohen Zinsen bei gleichzeitig hoher Inflation, zunehmender Konsumzurückhaltung und anhaltenden Lieferschwierigkeiten zurückzuführen ist. Die Marktentwicklung im 1. Quartal 2023 liegt damit deutlich unter den Ergebnissen des 1. Quartals 2022. Für das Gesamtjahr 2023 wird deshalb lediglich mit einer verhaltenen Entwicklung gerechnet.

Investment- und Transaktionsmarkt

Entsprechend allen deutschen Top7-Standorten verzeichnete auch der Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt aufgrund der weiterhin schwierigen makroökonomischen Rahmenbedingungen eine geringe Transaktionstätigkeit.

Im 1. Quartal 2023 wurden rund 170 Mio. € investiert, was einem Rückgang der Investitionstätigkeit um 68 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (Vj. 530 Mio. €) entspricht. Der drastische Rückgang ist jedoch insbesondere dem Sondererfolg der Übernahme des mehrheitlichen Teils der Aktien der alstria office REIT-AG durch Brookfield Asset Management zu Beginn des Jahres 2022 geschuldet. Insgesamt wurden im 1. Quartal 2023 nur etwas mehr als eine Handvoll Transaktionen getätigt. Der Fokus der Investoren lag auf der Nutzungsart Grundstücke/Developments mit rund 40 % und Büro mit etwa 38 % Anteil am Transaktionsvolumen. Mischnutzungen folgten mit ca. 15 % und Investitionen in Logistikimmobilien machten etwa 7 % aus.

Insbesondere der anhaltende Anstieg der Finanzierungskosten führte zu einer spürbaren Unsicherheit und Kaufzurückhaltung, verbunden mit einer erschwerten Preisindikation und einem erhöhten Beratungsbedarf sowohl auf Käufer- als auch auf Verkäuferseite. Weiterhin sind Investoren mit hohen Eigenkapitalquoten klar im Vorteil, da jene weniger stark von den hohen Finanzierungszinsen betroffen sind. Der traditionell robuste Stuttgarter Büovermietungsmarkt bietet hierbei aufgrund seines verhältnismäßig niedrigen Leerstands-niveaus – insbesondere in den Zentrums-lagen – weiterhin ein attraktives Investitionsumfeld. Angesichts laufender Transaktionen ist für das zweite Jahresquartal eine höhere Transaktionstätigkeit als im ersten Quartal erwartbar, eine Normalisierung des Marktes wird jedoch frühestens in der zweiten Jahreshälfte eintreten, so dass zum Jahresende ein Transaktionsvolumen von ca. 1 Mrd. € prognostiziert werden kann.

Büromietmarkt

Zum Ende des 1. Quartals lag der Flächenumsatz am Stuttgarter Büromarkt bei rund 42.400 m², was einem Rückgang von ca. 53 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Auch die Vergleiche mit dem 5- bzw. 10-Jahresschnitt fallen mit einem Minus von 36 % bzw. 32 % deutlich negativ aus. Der größte Flächenumsatz entfiel hierbei auf einen Eigentümerdeal des Deutschen Apotheker Verlages, deren Neubau sich mit ca. 7.000 m² am Pragsattel bereits im Bau befindet. Den höchsten Flächenumsatz nach Lagen konnte die Stuttgarter Innenstadt mit rund 11.400 m² verzeichnen. Im nördlich gelegenen Teilmarkt Feuerbach/Zuffenhausen lag der Flächenumsatz bei ca. 10.200 m². Ungewohnt schwach fielen die Umsätze in der Stuttgarter City und dem südlichen Teilmarkt Vaihingen/Möhringen aus. Bei den Branchen führen entsprechend Verlagswesen, Medien und Öffentliche Verwaltung mit Anteilen von 21 % bzw. 20 % das Ranking an. Als aktivste Teilmärkte sind Feuerbach mit einem Anteil von 20 % und Leinfelden-Echterdingen mit 19 % zu nennen, die City folgt mit 16 % auf dem dritten Rang. Gefragt sind weiterhin vor allem gut ausgestattete, innenstadtnahe Flächen. So stieg auch die Spitzenmiete um ca. 12 % auf 33,00 €/m² und die gewichtete Durchschnittsmiete im Stadtgebiet auf 17,70 €/m². Im Vergleich zum ersten Quartal des Vorjahres (31.03.2022: 17,20 €/m²) lag sie damit zwar höher, allerdings ist sie im Vergleich zum Jahresende 2022 (31.12.2022: 18,30 €/m²) wieder leicht gesunken. Die Leerstände haben sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöht. Zum 31.03.2023 umfasste die Angebotsreserve der kurzfristig beziehbaren Büroflächen etwa 374.900 m², dies entsprach einem Anstieg um 0,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Die Leerstandsquote lag damit bei ca. 4,4 %.

Einzelhandelsmarkt

Der Einzelhandel verzeichnet auch in diesem Jahr spürbare Umsatzeinbußen sowohl im Lebensmittel- als auch im Nicht-Lebensmittelbereich. So lag der reale Umsatz im baden-württembergischen Einzelhandel im Februar 2023 erneut unter dem Wert des entsprechenden Vorjahresmonats. Nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sank der Umsatz der Einzelhandelsunternehmen real, also preisbereinigt, um 7,9 % gegenüber dem Ergebnis des Februar 2022. Nominal stieg der Umsatz dagegen um 2,5 %. In der weiterhin deutlichen Differenz zwischen nominaler und realer Umsatzentwicklung spiegeln sich die teils hohen Preissteigerungen im Bereich des Einzelhandels wider.

Insgesamt betrachtet ist das Einzelhandelssegment weniger stark vom Einbruch des Transaktionsgeschehens betroffen als der Rest des Investmentmarktes. Zudem mehren sich mit allmählich sinkender Inflation und den seit mehreren Monaten aufwärtsgerichteten Frühindikatoren wie HDE-Barometer und GfK-Konsumklimaindex optimistische Vorbote einer konjunkturell bedingten Marktentspannung.

Wohnungsmarkt

Auch auf dem bislang sehr robusten Stuttgarter Wohnungsmarkt konnte man im vergangenen Halbjahr negative Effekte beobachten. Die hohe Inflation, restriktivere Kreditvergaben sowie die bereits erwähnten signifikant gestiegenen Finanzierungskosten führen gepaart mit Rezessionsorgen zu Unsicherheit am Wohneigentumsmarkt und in der Folge auch zu einer Kaufzurückhaltung. Der Kreis der Kaufinteressenten hat sich vorwiegend auf Menschen mit klassischen Kaufmotiven und guter Bonität reduziert. Nachfrager sind in erster Linie Eigentümer, die über hohe Eigenkapitalreserven verfügen. Trotz des nach wie vor knappen Angebots, werden die Preise zunehmend von der Käuferseite bestimmt. So werden für Eigentumswohnungen mit gutem Wohnwert im Frühjahr 2023 Quadratmeterpreise von durchschnittlich 5.500 € veranschlagt (Herbst 2022: 5.700 €). Für eine neuerrichtete Eigentumswohnung mit gutem Wohnwert werden im Stadtbereich im Frühjahr 2023 durchschnittlich 8.800 €/m² bezahlt (Herbst 2022: 9.000 €/m²); in der Spitze bewegen sich die Kaufpreise für eine neugebaute Einheit um die 16.300 €/m².

Infolge der deutlich weniger attraktiven Finanzierungsbedingungen für Kaufobjekte erfuhr der Mietmarkt seit dem Herbst 2022 jedoch neuen Schwung. Kaufinteressenten, die wegen des sprunghaften Anstiegs der Darlehenszinsen vom Immobilienkauf Abstand nehmen müssen, fragen nunmehr Mietwohnungen nach. Der Druck am Mietmarkt wird aufgrund dessen weiter zunehmen.

Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

Die Entwicklung des Stuttgarter Immobilienmarktes im Berichtszeitraum hat die Dinkelacker AG bislang kaum negativ beeinflusst und somit auch die Kennzahlen nur unwesentlich verändert. Die Anzahl der Mieterwechsel liegt zum Ende des Berichtszeitraumes rund 13 % unter dem Niveau des Vorjahres. Aktuell steht lediglich eine kleinere Büroeinheit mit 110 m² Mietfläche leer, für welche bislang kein geeigneter Nachmieter gefunden werden konnte. Nachdem wir hier nun bereits den Bodenbelag aufgearbeitet haben und derzeit eine Klimaanlage einbauen lassen, sind wir zuversichtlich, dass auch dieser Leerstand bis zum Ende des Geschäftsjahres beseitigt werden kann.

Zu Beginn des laufenden Geschäftsjahres wurden zwei Gebäude, die zusammen eine bauliche Einheit bilden und zuletzt einer energetischen Modernisierung unterzogen werden sollten, verkauft. Die Cottastraße 5/7 in Stuttgart sollte grundlegend revitalisiert werden, jedoch konnten die erarbeiteten Konzepte zur Energieeinsparung, wie beispielsweise die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems, aufgrund denkmalschutzrechtlicher Auflagen, von der Baurechtsbehörde nicht genehmigt werden. In Anbetracht sukzessiv steigender Anforderungen an moderne Gebäudetechnik und unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten haben wir uns dazu entschieden, uns von diesen Gebäuden zu trennen und unseren Fokus stattdessen auf andere Projekte zu richten.

Zwar wirken sich die dynamisch steigenden Zinsen der vergangenen Monate spürbar negativ auf das zu erwartende Ergebnis aus, jedoch werden diese Zinsaufwendungen durch den Verkauf der Liegenschaft Cottastraße 5/7 im Januar dieses Jahres mehr als nur kompensiert, sodass unser Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres deutlich über unserer Prognose liegen wird. Die Mieterlöse werden aus heutiger Sicht im Rahmen des für das Geschäftsjahr 2022/23 geplanten Ansatzes liegen.

Schwerpunkte unserer Aktivitäten liegen im aktuellen Berichtsjahr erneut in der Modernisierung und Sanierung unseres Bestands. Dazu zählen im Wesentlichen folgende Investitionen:

In der Rotebühlstraße 109 B in Stuttgart-West wird momentan die Fernwärmeübergabestation, welche bislang lediglich die gastronomisch genutzte Gewerbeeinheit im Erdgeschoss versorgt, erneuert. Im Zuge dieser Erneuerung sollen auch die übrigen Wohneinheiten im Gebäude, die derzeit noch über Gasetagenheizungen mit Wärme versorgt werden, an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. In diesem Zusammenhang haben wir zudem eine Machbarkeitsstudie über den Aus- und Umbau der Dachgeschossflächen in Auftrag gegeben. Ziel ist die Schaffung von zusätzlichem und qualitativ hochwertigem Wohnraum.

In unseren in weiten Teilen unter Denkmalschutz stehenden Objekt Innere Brücke 2 in Esslingen wurde die Sanierung der über einen längeren Zeitraum leerstehenden Gewerbeeinheit im 1. Obergeschoss erfolgreich abgeschlossen. Die Sanierung erfolgte in enger Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Bei der Revitalisierung wurde u. a. ein historischer Parkettboden freigelegt und aufwändig aufgearbeitet. Die betreffende Einheit wurde Anfang des Jahres 2023 langfristig an das Land Baden-Württemberg vermietet.

Für die ebenfalls über einen längeren Zeitraum leerstehende Gewerbeeinheit in der Esslinger Straße 8 in Stuttgart wurde ebenfalls ein neuer, langfristiger Mietvertrag geschlossen. Derzeit finden hier umfangreiche Umbauarbeiten statt. Neben der notwendigen Verstärkung der Elektroinstallation wurde die ehemalige Ladeneinheit vollständig entkernt. Künftig soll hier ein modernes Gastronomiekonzept umgesetzt werden.

Nachdem die Bankfiliale in der Rotebühlstraße 102 in S-West nach Jahrzehnten zum Ende dieses Geschäftsjahres die Nutzung einstellen wird, haben wir eine Umnutzung für die rund 540 m² große und sich über drei Stockwerke erstreckende Mietfläche bei der zuständigen Baurechtsbehörde beantragt. Entstehen soll hier ein auf die Zukunft ausgerichtetes Konzept, welches die Bereiche Virtual Reality, Tagungsräume und Gastronomie miteinander verknüpft. Momentan warten wir hier auf eine entsprechende Genehmigung und befinden uns in regelmäßigem und engem Austausch mit der Baurechtsbehörde.

In der Wohnanlage Trautäckerstraße 1, 3, 5 in S-Möhringen muss die bestehende Gaszentralheizung aus dem Jahr 1996 aufgrund nicht mehr zu beschaffender Ersatzteile gegen eine neue und zeitgemäße Gas-Hybrid-Heizung ausgetauscht werden. Zum Einsatz kommen hier Wärmepumpen in Kombination mit einem Gasbrenner, welcher sich in länger anhaltenden Kältephasen mit sehr tiefen Temperaturen automatisch hinzuschaltet, um konstante Raumtemperaturen zu gewährleisten. In der Böblinger Straße 139 wird die bislang als logopädische Praxis genutzte und derzeit noch leerstehende Gewerbeeinheit im Erdgeschoss zur Kindertagesstätte umgenutzt. Mit dem privaten Träger wurde ein Mietvertrag mit einer Festlaufzeit von 15 Jahren abgeschlossen, der um weitere 10 Jahre verlängert werden kann. Mit der Entscheidung diese Art der Nutzung einer anderen vorzuziehen, leisten wir unseren Teil zur Stärkung des sozialen Umfeldes im betreffenden Stadtteil S-Heslach.

Umsatz- und Ergebnisentwicklung im Konzern

Die Miet- und Pachterlöse im Konzern erhöhten sich zum Ende des 1. Halbjahres auf T€ 11.237 und liegen damit um T€ 813 bzw. + 7,8 % über dem Vorjahreswert. Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen der Erwerb der Liegenschaft Königstraße 30 (+ T€ 440) sowie zusätzliche Mieterlöse aus neu geschaffenen Mietflächen sowie Mietanpassungen nach Modernisierungen und bei Mieterwechseln.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich zur Mitte des Berichtsjahres auf T€ 1.696 (Vj. T€ 397). Hierin enthalten ist ein Buchgewinn aus dem Verkauf des Objektes Cottastraße 5/7 in Höhe von T€ 1.440 sowie Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 130 (Vj. T€ 239).

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind im Vergleich zum Vorjahr auf T€ 2.651 (Vj. T€ 2.241) angestiegen. Hier wirkten sich neben dem Erwerb der Liegenschaft Königstraße 30 (+ T€ 109) gestiegene Instandhaltungsaufwendungen und Betriebsnebenkosten aus.

Der Personalaufwand war mit T€ 965 (Vj. T€ 964) gegenüber dem Wert des Vorjahres unverändert.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind aufgrund von Zugängen bei Sachanlagen sowie der Abschreibungen eines Geschäfts- oder Firmenwertes gegenüber dem Vorjahr um T€ 323 auf T€ 1.734 angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen mit T€ 278 gegenüber dem Vorjahreswert (T€ 266) leicht an.

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen nahm zum Halbjahr auf T€ 242 (Vj. T€ 233) zu.

Die Zinsaufwendungen erhöhten sich deutlich auf T€ 772 (Vj. T€ 351). Die Zinsaufwendungen aus dem Zinsanteil der Pensionsrückstellungen erhöhten sich dabei auf T€ 70 (Vj. T€ 67), die Zinsen aus Darlehensverbindlichkeiten auf T€ 702 (Vj. T€ 284).

Nach Abzug der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von T€ 1.371 (Vj. T€ 1.046) ergab sich zum Ende des 1. Halbjahres ein gegenüber dem Vorjahr gesteigener Überschuss im Konzern in Höhe von T€ 5.403 (Vj. T€ 4.775).

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 auf 94,5 % (30.9.: 97,3 %) zurück. Der Anteil des bilanziellen Eigenkapitals an der Bilanzsumme stieg leicht an und beträgt nun 48,4 % gegenüber 46,2 % zum Ende des Geschäftsjahres 2021/22.

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 2021/22 für das laufende Geschäftsjahr wesentlich verändert hat. Es sind keine den Fortbestand des Unternehmens bzw. des Konzerns ernsthaft gefährdende Risiken vorhanden oder erkennbar.

Nichtsdestotrotz befassen wir uns für die weitere Entwicklung ab Jahresmitte mit bekannten Themenkomplexen, welche die konstante Ergebnisentwicklung ab dem Geschäftsjahr 2023/24 beeinträchtigen können. Hierzu zählen die weiter steigenden Kapitalkosten aufgrund der stetigen Leitzinserhöhungen durch die Europäische Zentralbank sowie die gestiegenen Anforderungen bei energetischen Modernisierungen, die durch Inkrafttreten des überarbeiteten Gebäudeenergiegesetzes (GEG) nochmalig verschärft werden. Daneben sind Faktoren wie die anhaltend hohen Baukosten, überdurchschnittlich lange Bearbeitungszeiten von Behörden und nicht zuletzt die anhaltend hohe Inflation mit Risiken behaftet.

Ausblick

Wie sich die aufgeführten Punkte mittelfristig auswirken werden, lässt sich derzeit nur schwer prognostizieren. Konkret abzusehen ist momentan lediglich der Zeitraum bis zum Ende des laufenden Geschäftsjahres. Hierzu ist festzustellen, dass der Geschäftsverlauf im ersten Halbjahr, bezogen auf die operative Tätigkeit und abgesehen von verkraftbaren Einbußen durch höhere Zinsaufwendungen, sich entsprechend den Planungen entwickelt hat. Die Mieterlöse werden aus heutiger Sicht im Rahmen des für das Geschäftsjahr 2022/23 geplanten Ansatzes liegen.

KONZERNBILANZ ZUM 31. MÄRZ 2023

AKTIVA	31.3.2023 T€	30.9.2022 T€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	15	15
2. Geschäfts- oder Firmenwerte	2.757	2.907
	<u>2.772</u>	<u>2.922</u>
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	161.676	163.223
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	173	105
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.001	839
	<u>162.850</u>	<u>164.167</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	2.349	2.107
2. Beteiligungen	8	8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11	11
4. Sonstige Ausleihungen	18	21
	<u>2.386</u>	<u>2.147</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	48	48
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	168	164
2. Sonstige Vermögensgegenstände	419	461
	<u>587</u>	<u>625</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.036	485
C. Rechnungsabgrenzungsposten	151	5
D. Aktive latente Steuern	1.405	1.414
	<u>175.235</u>	<u>171.813</u>

PASSIVA	31.3.2023 T€	30.9.2022 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	60.475	61.231
IV. Konzernbilanzgewinn	15.864	9.725
V. Nicht beherrschende Anteile	20	35
	<u>84.803</u>	<u>79.435</u>
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	12.568	12.859
2. Steuerrückstellungen	341	343
3. Sonstige Rückstellungen	599	462
	<u>13.508</u>	<u>13.664</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.105	41.722
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	93	233
3. Sonstige Verbindlichkeiten	24.877	25.289
– davon aus Darlehensverbindlichkeiten (T€ 24.622, 30.9.22 T€ 24.931) –		
	<u>65.075</u>	<u>67.244</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten	218	169
E. Passive latente Steuern	11.631	11.301
	<u>175.235</u>	<u>171.813</u>

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Oktober 2022 bis zum 31. März 2023

	1.10.2022 – 31.3.2023 T€	1.10.2021 – 31.3.2022 T€
1. Umsatzerlöse	11.237	10.424
2. Sonstige betriebliche Erträge	1.696	397
	<u>12.933</u>	<u>10.821</u>
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.651	2.241
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	482	463
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	483	501
	<u>965</u>	
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.734	1.411
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	278	266
	<u>2.012</u>	
7. Erträge aus assoziierten Unternehmen	242	233
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	772	351
	<u>-530</u>	
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.371	1.046
10. Ergebnis nach Steuern	5.404	4.775
11. Sonstige Steuern	1	0
12. Konzernjahresüberschuss	5.403	4.775
13. Konzernergebnisvortrag	10.481	9.500
14. Nicht beherrschenden Anteilen zustehender Gewinn	-20	-18
15. Konzernbilanzgewinn	<u>15.864</u>	<u>14.257</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-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) und des Aktiengesetzes aufgestellt.

Der Konzernabschluss 2021/22 der Dinkelacker AG wurde gemäß §§ 290 ff. HGB aufgestellt. Die Erläuterungen und Angaben zum Zwischenabschluss zum 31. März 2023 sowie die Vorjahresangaben sollten im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 30. September 2022 gelesen werden. Die im Geschäftsbericht 2021/22 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

Die immateriellen Vermögensgegenstände verringerten sich durch planmäßige Abschreibungen um T€ 150 auf T€ 2.772.

Das Sachanlagevermögen reduzierte sich durch Zu- und Abgänge sowie aufgrund aktivierungspflichtiger Maßnahmen im Bestand insgesamt um T€ 1.317. An planmäßigen Abschreibungen waren im Konzern im ersten Halbjahr T€ 1.584 zu berücksichtigen.

Die Rückstellungen im Konzern verminderten sich durch einen Rückgang der Pensionsrückstellungen und Steuer-rückstellungen bei gleichzeitig gestiegenen Sonstigen Rückstellungen auf T€ 13.508.

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 2023

Es gibt keine Vorgänge von besonderer Bedeutung.

Der Vorstand, im Juni 2023

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