



Veröffentlicht bei www.gsc-research.de

NWDH Holding AG (ISIN DE000A0BVWF5)

Tel.:

HefeHof 2

+49 (0) 5151 / 5785 - 0

Kontakt Investor Relations:

D-31785 Hameln Fax:

Deutschland

+49 (0) 5151 / 5785 - 85

Email: info@hefehof.de

Internet: <http://www.hefehof.de>

HV-Bericht NWDH Holding AG

Diesjähriger Bonus liegt bei 7,00 Euro zuzüglich zur Basisdividende von 11,00 Euro

Zu ihrer diesjährigen Hauptversammlung hatte die NWDH Holding AG ihre Anteilseigner für den 16. November 2018 wie bereits in den Vorjahren in den Veranstaltungsraum "Lalu Traumfabrik" in den unternehmenseigenen Hefehof (www.hefehof.de) am Unternehmenssitz in Hameln eingeladen. Der Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Axel Gollnick begrüßte rund 25 Aktionäre, Gäste und Vertreter der Presse, darunter Alexander Langhorst von GSC Research, und bat zunächst die Teilnehmer, sich zu einer Schweigeminute für den verstorbenen langjährigen ehemaligen Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Vogeley zu erheben. Im weiteren Verlauf seiner Ausführungen erläuterte er die üblichen einleitenden Hinweise und Formalien und erteilte nach deren Erledigung dem Alleinvorstand Dr. Jobst-Walter Dietz das Wort.

Bericht des Vorstands

Nach Begrüßung der Teilnehmer gab Dr. Dietz einleitend einen kurzen Überblick über das Zahlenwerk im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017/2018 (31.03.). So kletterten die Umsatzerlöse um 116 TEUR auf 3,756 (Vorjahr: 3,64) Mio. Euro, wobei die Verbesserung gegenüber dem Vorjahr nach seiner Angabe im Wesentlichen aus gestiegenen Erlösen beim HefehofCenter (HHC) sowie Mietnebenkosten resultierte. Die Mieterlöse aus dem Bereich Wohnen lagen bei 842 (839) TEUR, aus der Vermietung der Garagen wurden unveränderte Einnahmen von 52 TEUR erzielt. Im Bereich der gewerblichen Mieterlöse konnte ein Anstieg auf 1,847 (1,825) Mio. Euro realisiert werden, auf Ebene des HefehofCenters verbesserten sich diese um 40 TEUR auf 483 (443) TEUR. Durch die verbesserte Auslastung der Mietflächen ist auch die Nachfrage nach Parkplätzen gestiegen, wodurch sich die dort erzielten Einnahmen laut Dr. Dietz um 9 TEUR auf 61 (52) TEUR verbesserten. Die Mietnebenkosten stellen im Zahlenwerk der NWDH einen durchlaufenden Posten dar und erhöhten sich um 77 TEUR auf 886 (809) TEUR.

Auf der Ergebnisseite verringerten sich die sonstigen Erträge um 142 TEUR auf 45 (187) TEUR. Der Rückgang ist im Wesentlichen durch den Wegfall des im Vorjahr enthaltenen positiven Ertrags aus den Effekten der steuerlichen Betriebsprüfung zu erklären. Die bezogenen Leistungen lagen bei 556 (621) TEUR, die Personalaufwendungen kletterten leicht auf 443 (420) TEUR und die erforderlichen Abschreiben (AfA) lagen bei 467 (447) TEUR. Die sonstigen Aufwendungen lagen bei 1,706 (1,653) Mio. Euro. Aus der Hamelner Sportbox konnten Erträge von 59 (83) TEUR vereinnahmt werden, der Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist auf den weiter gestiegenen Wettbewerb auf dem regionalen Fitnessmarkt zurückzuführen, da immer mehr Anbieter mit ausgesprochen günstigen Angeboten in den Markt drängen. Aus der Hefe Union konnten im Berichtsjahr Beteiligungserträge in Höhe von 1,484 (1,306) Mio. Euro vereinnahmt werden. Der bilanzielle Ansatz des gehaltenen 34,54 prozentigen Anteils liegt per Ende 2017 bei 17,1 Mio. Euro, so der Vorstand weiter.

Der Zinsaufwand belief sich im Berichtszeitraum um 163 (186) TEUR, der Rückgang ist auf erfolgte Tilgungen von Darlehensmitteln zurückzuführen. Die gezahlten Steuern beliefen sich auf 468 (483) TEUR, wodurch der sich der Jahresüberschuss unter dem Strich auf 1,541 (1,407) Mio. Euro stellte. Der Bilanzgewinn beträgt 960 TEUR nach zuvor 907 TEUR.

Auch bilanziell ist die Gesellschaft nach Vorstandsangabe weiterhin sehr gut aufgestellt. Bei einer Bilanzsumme von 18,2 (17,9) Mio. Euro beläuft sich die Eigenkapitalposition auf 13,7 (12,9) Mio. Euro. Die Rückstellungen betragen unverändert 0,3 Mio. Euro und die Verbindlichkeiten belaufen sich auf 4,2 (4,7) Mio. Euro. Diese haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,5 Mio. Euro verringert, die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind um 0,9 Mio. Euro auf 2,6 (3,5) Mio. Euro zurückgegangen. Der Großteil der aufgenommenen Mittel weist dabei eine Verzinsung von 1,5 bis 1,9 Prozent auf, lediglich einige ältere Finanzierungen weisen noch höhere Zinssätze auf. Die Anteilseigner sollen in Form einer Basisdividende von 11,00 Euro zuzüglich eines einmaligen Bonus von 7,00 Euro am Unternehmenserfolg beteiligt werden.

Im zweiten Teil seiner Ausführungen gab Dr. Dietz einen Ausblick auf die künftige Entwicklung der NWDH Holding AG. Das Geschäftsmodell wird auch im aktuell laufenden Jahr unverändert fortbetrieben. Sehr zufrieden zeigte sich der Vorstand mit der Entwicklung auf dem Vermietungsmarkt. Bis auf kleine Flächen sind alle vermietet, so dass im gewerblichen Bereich insbesondere Anfragen nach größeren zusammenhängenden Flächen von 200 Quadratmetern und oder mehr abgelehnt werden mussten, weil keine solchen verfügbar sind. Vor diesem Hintergrund finden derzeit Überlegungen statt, in welcher Form auf dem bestehenden Gelände und bei der vorhandenen Substanz gegebenenfalls noch bauliche Erweiterungen zur Schaffung zusätzlicher vermietbarer Fläche möglich sind. Entsprechende Überlegungen sollen mit dem Aufsichtsrat erörtert und - sofern sinnvoll - dann umgesetzt werden.

Ebenfalls sehr gut stellt sich auch die Vermietungssituation bei den unternehmenseigenen Wohnimmobilien (Pfälzer Straße) dar. Vorgesehen sind hier aktuell Arbeiten an den Fassaden, die inzwischen auch ein Alter von gut 20 Jahren erreicht haben. Diese Arbeiten sollen in mehreren Teilschritten erledigt werden. Positiv wertete Dr. Dietz auch die Zusage der Stadt Hameln, die Straße, deren Belag in die Jahre gekommen ist, umfangreich zu sanieren. An dem hierbei anfallenden Aufwand von rund 500 TEUR muss sich die NWDH Holding erfreulicherweise nicht über Anliegerbeiträge beteiligen. Aktuell ist man in Gesprächen, ob im Rahmen dieser Arbeiten auch zugleich neue Leitungen bzw. Leerrohre durch die Dt. Telekom verlegt werden können, um etwaige anschließende Erdarbeiten hierfür zu vermeiden. Sollte es hier zu keinem positiven Bescheid kommen, werde man nötigenfalls selbst die Leerrohre verlegen lassen, so der NDWH Chef weiter.

Mit Blick auf die Hefefabrik in Weißrussland, an der NWDH über die Hefeunion indirekt beteiligt ist, berichtete der Vorstand, dass dort im November 2017 der Betrieb aufgenommen werden konnte. Neben den ausländischen Investoren ist auch der weißrussische Staat an der Unternehmung mit einem Viertel der

Anteile beteiligt. Technologisch betrachtet ist die neu errichtete Fabrik wohl die modernste in Osteuropa bzw. sogar mutmaßlich in ganz Europa. Die Technologie stammt dabei jeweils von westeuropäischen Lieferanten und steht für höchste Qualität. Eine gewisse Herausforderung stellt derzeit allerdings noch die Entwicklung der Absatzmengen dar, da bislang die ursprünglich zur Schließung anstehende bisherige staatliche Hefefabrik in Minsk nach wie vor noch produziert. In gewissem Umfang können im Exportgeschäft Mengen abgesetzt werden, an der Steigerung der Mengen in Weißrussland wird aber weiter gearbeitet, wie Dr. Dietz ausführte.

Allgemeine Aussprache

Als erster Redner meldete sich Herr Gemmecke als Sprecher der Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger (SdK) zu Wort, der erstmals an der Hauptversammlung der Gesellschaft teilnahm, und zeigte sich durchaus beeindruckt von der Historie der Gesellschaft und dem HefehofCenter, das aus der alten Hefefabrik entstanden ist. Positiv bewertete er auch die gute Vermietungssituation am Standort. Angesichts der Überlegungen des Vorstands zur Erweiterung der vermietbaren Flächen gab der Redner jedoch zu bedenken, dass der Zyklus der Konjunktur und auch des Immobilienmarktes schon recht weit fortgeschritten ist und man bei etwaigen Überlegungen hier auch die Risiken im Auge behalten müsse. Dr. Dietz stimmte den Ausführungen des Redners insoweit zu, dass etwaige Entscheidungen und Überlegungen mit dem nötigen Augenmaß getroffen werden müssen und man in gewohnter Weise sehr genau auch etwaige Risiken im Auge behält.

Auf die Frage nach den Gründen für das abweichende Geschäftsjahr nannte der Vorstand noch die frühere Struktur des Hefegeschäfts. Dort ist es aus Gründen der Bestandshaltungen (Melasse) sinnvoll, den Abschlussstichtag per Ende März zu machen, da dann die Bestände ein vergleichsweise normalisiertes Niveau aufweisen. Daher liegen auch die Zahlen aus dem dortigen Beteiligungsbereich entsprechend nicht so früh vor, dass ein Abschlussstichtag per Ende Dezember eines Jahres für die NWDH Holding AG sinnvoll wäre. Dr. Dietz sagte allerdings zu, dass man sich diese Thematik nochmal ansehen werde.

Verschiedene Fragen befassten sich auch mit der Entwicklung der Hefefabrik in Weißrussland und Möglichkeiten zur Erschließung von Exportmärkten. Hierzu antwortete der NWDH Chef, dass in gewissem Umfang auch ein Export nach Russland und in andere osteuropäische Märkte erfolgt. Dabei werden jedoch nur Geschäfte getätigt, bei denen auch ein positiver Ertrag realisiert werden kann, da Exportzölle usw. zu berücksichtigen sind. Auch ist die Wettbewerbssituation etwa auf dem russischen Markt ebenfalls nicht leicht, da dort neben einem chinesischen Wettbewerber auch ein großer Player aus Frankreich aktiv ist. Entscheidend für den Erfolg des Projektes wird nach Einschätzung von Dr. Dietz sein, dass es gelingt, den weißrussischen Markt weitgehend abzudecken und beliefern zu können, wie dies bei Projektstart vorgesehen und mit den dortigen Partnern vereinbart wurde.

Befragt nach Risiken für den Worst-Case antwortete der Vorstand, dass hierfür extra eine entsprechende gesellschaftsrechtliche Struktur geschaffen wurde, um Nachschusspflichten zu vermeiden. Das gesamte Investitionsvolumen des Projektes wurde mit rund 34 Mio. Euro beziffert. Notfalls wären bei der NWDH entsprechende Abschreibungen auf Beteiligungsbuchwerte fällig, in deren Folge es auch einmal zu einem Dividendenausfall kommen könnte.

Kritisch bewertete Herr Gemmecke die Höhe der Dividende, hier bemängelte er eine Ausschüttungsquote von 32 Prozent bezogen auf den Jahresüberschuss. Dies ist aus Sicht der SdK ein zu geringer Wert. Dr. Dietz verwies in seiner Antwort darauf, dass die Ausschüttungsquote bezogen auf den ausgewiesenen Bilanzgewinn über 50 Prozent liegt und man damit auch den üblichen Anforderungen der Aktionärsschutzvereinigungen entspricht.

Aktionär Christian Werner zeigte sich insgesamt ebenfalls sehr zufrieden mit der operativen Entwicklung des Unternehmens und interessierte sich im Rahmen seiner Wortmeldung unter anderem für den aktuellen Vermietungsstand und die Leerstandsdaten der Gesellschaft auch im Vergleich zum übrigen Markt in Hameln. Laut Dr. Dietz liegt die Leerstandsquote bei etwa 3 Prozent und bewegt sich damit auf einem ausgesprochen geringen Niveau. Daten zum Markt in Hameln sind nicht verfügbar, so dass ein Vergleich leider nicht vorgenommen werden kann. Ebenfalls existiert auch kein Mietspiegel. Auf die Frage nach dem durchschnittlichen Mietpreinsniveau im Wohnbereich bewegt sich dieses je nach Zustand und Lage zwischen 3,50 und 11,00 Euro, wobei der Schwerpunkt im Bereich zwischen 4,50 bis hin zu 7,00 Euro bei Neubauten in sehr gute Lage reicht. Verglichen hierzu liegt der durchschnittliche Mietpreis bei der NWDH Holding bei 5,50 Euro. Die vom Redner ebenfalls erfragte Mietausfallquote liegt nach Vorstandsangabe im Bereich Wohnen bei nahe 0 Prozent und im gewerblichen Bereich bei knapp unter 1 Prozent.

Im Zusammenhang mit den durchlaufenden Mietnebenkosten interessierte sich Herr Werner dafür, ob die NWDH Holding hier wie im Markt durchaus auch vorkommend entsprechende Optimierungen betreibt. Hierzu stellte Dr. Dietz ganz deutlich klar, dass die NWDH nicht an den erhobenen Mietnebenkosten verdient und er ein solches Geschäftsgefahren auch nicht für seriös erachtet. Die Kosten werden eins zu eins weiterbelastet, es wird dabei stets auf Effizienz und Preis der bezogenen Leistungen im Sinne der Mieter geachtet.

Angesprochen auf den Instandhaltungsaufwand im Bereich Wohnen, der dem Redner mit gut 300 TEUR bei Mieteinnahmen von etwas über 800 TEUR doch vergleichsweise hoch erschien, antwortete Dr. Dietz, dass man dort auch bei diesem Aufwand einen positiven operativen Profit erzielen kann. Aktuell steht die Sanierung der inzwischen gut 20 Jahre alten Fassaden an, hierfür ist in den kommenden Jahren mit einem jährlichen Aufwand von rund 60 TEUR zu rechnen.

Des Weiteren interessierte sich Herr Werner für die Geschäftstätigkeit der FID GmbH & Co. KG. Bei diesem dem Hefebereich zuzurechnenden Unternehmen handelt es sich laut Dr. Dietz um eine kleine Handelsgesellschaft, die mit Hefeextrakten und Aromen handelt und in einer Art Joint Venture mit DSM betrieben wird. Mit aktuell nur vier Mitarbeitern wird dort ein Ergebnisbeitrag von rund 1 Mio. Euro erwirtschaftet.

Positiv bewerte Herr Werner, den Rückgang der Pensionsrückstellung von 35 TEUR auf 0 Euro und wollte wissen ob es auch in der Zukunft bei diesem Wert bleiben wird. Nach Angabe von Dr. Dietz konnte im Berichtsjahr sogar ein Ertrag von insgesamt 48 TEUR realisiert werden. Grund hierfür ist die bei seiner Anstellung abgeschlossene Pensionsrückdeckungsversicherung. Diese weist aktuell sogar einen höheren Bestand aus als die zu bildende Rückstellung in der Bilanz, so dass der beschriebene Effekt eingetreten ist. Wie die Entwicklung in den kommenden Jahren ausfällt, ist jedoch mit Blick auf die nicht prognostizierbare Zinsentwicklung derzeit nicht abzuschätzen, so der Vorstand weiter.

Sowohl Herr Werner als auch Aktionär Dr. Helms interessierten sich für die Zahl der Aktien, die im vergangenen Geschäftsjahr den Besitzer gewechselt haben. Nach Vorstandsangabe lag die Zahl bei insgesamt 124 Aktien. Dr. Dietz gab dabei zu bedenken, dass ein nicht unerheblicher Teil der Umschreibungen aus Erbvorgängen resultiert. Die Übertragung fand zwischen drei beteiligten Aktionären statt.

Verschiedene Fragen stellte Dr. Helms auch zu aktuellen Urteilen des BGH im Zusammenhang mit Klauseln und Mietverträgen und den geplanten Reaktionen der Verwaltung darauf. Hierzu erklärte Dr. Dietz, dass man bei Neuvermietungen im Wohnbereich jeweils mit den Musterverträgen von Haus & Grund arbeitet und daher immer Vertragstexte auf dem aktuellen Stand der Rechtsprechung verwendet. Änderungen bei den Verträgen der bestehenden Mieter hält Dr. Dietz für eher weniger sinnvoll, da auch eine Übersendung eines angepassten Vertrages nebst umfangreicher Erläuterungen der Hintergründe wohl unnötige Unruhe

verursachen würde, was er als nicht zielführend bewertete. Er sagte jedoch eine entsprechende Prüfung zu. Auf die Frage nach der Verwendung sog. Staffelmietverträge im gewerblichen Bereich führte er aus, dass man diese in den Fällen verwendet, in denen Mieter anfänglich erhebliche eigene Investitionen in die angemieteten Räumlichkeiten tätigen. Flächendeckend werden diese nicht eingesetzt, auch dies wird man prüfen. Dr. Dietz gab allerdings zu bedenken, dass man immer ein Auge auf dem Marktumfeld haben muss und die Attraktivität der angebotenen Räumlichkeiten nicht durch zu hohe Preise am Markt verschlechtern sollte.

Verschiedene Fragen von Dr. Helms, Herrn Werner sowie Herrn Langhorst, zugleich Verfasser des vorliegenden Berichts, befassten sich mit Details zu den bestehenden Finanzierungen. Auf Nachfrage von Herrn Langhorst wurde das Kreditvolumen mit Zinssätzen im Bereich von 4 Prozent auf rund 800 TEUR beziffert. Dieses ist planmäßig bis zum Jahr 2022 getilgt. Eine vorzeitige Ablösung dürfte hier nicht in Betracht kommen, da die Banken dabei eher nicht mitspielen werden. Aus diesem Grund werden die vereinbarten Tilgungen geleistet und die Darlehen sind dann entsprechend zurückgeführt. Auf die Frage nach den Zinssätzen für die im Unternehmen gelassenen Gesellschafterdarlehen nannte Dr. Dietz einen Zinssatz von rund 0,9 Prozent, der hierfür gezahlt wird. Dieser Zinssatz liegt deutlich unter den langfristig aufgenommenen Mitteln zwischen 1,5 und 1,8 Prozent, aber bietet den Darlehensgebern eine Verzinsung, die auf einem attraktiven Level liegt. Und damit haben alle Beteiligten etwas von dieser Konstruktion. Die Mittel sind im Regelfall quartalsweise kündbar.

Abstimmungen

Nach Beendigung der allgemeinen Aussprache um 13:29 Uhr wurde die Präsenz mit 26.243 Aktien oder 95,1 Prozent des stimmberechtigten Grundkapitals festgestellt. Sämtliche Beschlussvorlagen wurden mit sehr großer Mehrheit und ohne Enthaltungen verabschiedet. Zu Tagesordnungspunkt 1 gab es eine Neinstimme und bei Tagesordnungspunkt 5 waren 230 Gegenstimmen zu verzeichnen.

Im Einzelnen beschlossen wurde die Ausschüttung einer Dividende von 11,00 Euro zuzüglich eines Bonus von 7,00 Euro je Aktie (TOP 2), die Entlastung von Vorstand (TOP 3) und Aufsichtsrat (TOP 4) und die Wahl der Deloitte GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Hannover für das Geschäftsjahr 2017/2018 (TOP 5). Der Versammlungsleiter konnte die Hauptversammlung nach einer Dauer von knapp drei Stunden um 13:50 Uhr schließen.

Fazit

Mit der operativen Entwicklung können die Anteilseigner auch für das 111te Berichtsjahr rundum zufrieden sein. Die Vermietungssituation ist weiterhin stabil, inzwischen müssen sogar Vermietungsanfragen abgewiesen werden, da keine Flächen zur Verfügung stehen. Es bleibt abzuwarten, inwieweit die Überlegungen zur Planung der Aufstockung von Gebäudeteilen tatsächlich realisiert werden, von denen den Vorstand perspektivisch berichtete. Fortschritte konnten auch im Zusammenhang mit dem Start der Hefefabrik in Weißrussland erzielt werden. Hier ist die Produktion inzwischen zwar erfolgreich angelaufen, die Entwicklung der Absatzmengen gestaltet sich jedoch nach wie vor schwierig, da die Außerbetriebnahme der bisherigen Hefefabrik des weißrussischen Staates in Minsk bislang noch nicht umgesetzt worden ist. Wann aus diesem Engagement daher mit den vorgesehenen Ergebnisbeiträgen gerechnet werden kann, ist derzeit nicht absehbar.

Erneut erfreulich gestaltet sich indes die Dividendenentwicklung bei der Gesellschaft, die in der Vergangenheit durchaus schon Anlass zu längeren Diskussionen in den Hauptversammlung gegeben hat. Neben der Basisdividende von 11,00 Euro ist auch die einmalige Ausschüttung eines Bonus von 7,00 (Vj.

15,00) Euro von der Hauptversammlung beschlossen worden. Damit können sich die NWDH-Aktionäre über eine einmalige Zahlung von satten 18,00 (26,00) Euro freuen. Bezogen auf den zuletzt bei der Valora Effekten Handel AG (www.veh.com) angegebenen Brieftaxkurs von 401,00 Euro ergibt sich eine Dividendenrendite von sehr ansehnlichen 4,4 Prozent. Investoren sollten allerdings berücksichtigen, dass die Ausschüttung eines Bonusbetrages immer schwankt und sich bei ihren Überlegungen eher an einer Dividende in Größenordnung der Basisdividende orientieren.

Kontaktadresse

NWDH Holding AG
HefeHof 2
D-31785 Hameln

Tel.: + 49 (0)51 51 / 578 50

Fax: + 49 (0)51 51 / 578 585

Internet: www.hefehof.de

E-Mail: [info\(at\)hefehof.de](mailto:info(at)hefehof.de)

Hinweis: Der Verfasser ist Aktionär der beschriebenen Gesellschaft.