



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

Ausschüttung von insgesamt 18 Euro Dividende je Aktie

Zur 111. ordentlichen Hauptversammlung hatte die NWDH Holding AG ihre Anteilseigner für den 22. November 2019 wie bereits in den Vorjahren in das Veranstaltungszentrum „LaLu Traumfabrik“ im HefeHof-Center am Sitz des Unternehmens in Hameln eingeladen. Der Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Axel Gollnick begrüßte rund 30 Aktionäre, Gäste und Vertreter der Presse, darunter Alexander Langhorst von GSC Research, und erteilte dem Alleinvorstand Dr. Jobst-Walter Dietz das Wort zur weitergehenden Erläuterung des Zahlenwerks für das Geschäftsjahr 2018/2019 sowie die weiteren Aussichten der NWDH Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften und wesentlichen Beteiligungen.

Bericht des Vorstands

Nach Begrüßung der Teilnehmer gab Dr. Dietz zunächst einen kurzen Überblick über das wirtschaftliche Umfeld am Standort in Hameln im umgebenden Landkreis Hameln-Pyrmont. Hier gestaltete sich die wirtschaftliche Entwicklung erneut positiv, dies zeigt sich auch in der erneut auf 5,8 (Vorjahr: 6,2) Prozent gesunkenen Arbeitslosenquote. Auch wenn sich das Umfeld zuletzt durch die geopolitischen Entwicklungen als unsicherer herausstellte, profitierte die NWDH Holding erneut von der stabilen Nachfrage aus dem Markt nach Mietobjekten der Gesellschaft. Dies führte der Vorstand nicht zuletzt auf den guten Zustand der überwiegend 3-Zimmer-Wohnungen mit guter Standardausstattung, ruhiger Wohnlage und guter, zu Fuß erreichbarer Infrastruktur zurück.

Insgesamt ist es daher gelungen auch im Berichtsjahr 2018/2019 in der AG und bei den verbundenen Unternehmen und Beteiligungsgesellschaften erneut Zahlen auf dem Niveau des Vorjahres zu schreiben. So lagen die Umsatzerlöse bei 3,8 (3,75) Mio. Euro, der Anstieg um rund 50 TEUR resultierte dabei aus dem HefeHof-Center. Annähernd stabil zeigten sich die Umsatzerlöse aus den Garagen mit 51 (52) TEUR.

Gleiches gilt für die Erlöse aus dem Bereich der Vermietung von Wohnimmobilien, diese lagen bei 843 TEUR nach 842 TEUR im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Angabegemäß werden in den ausgewiesenen Umsatzerlösen Mietnebenkosten von 863 (886) TEUR ausgewiesen.

Die gewerblichen Mieterlöse verbesserten sich um insgesamt 70 TEUR von 1,847 Mio. Euro im Vorjahr auf nunmehr 1,917 Mio. Euro. In den NWDH Gewerbeobjekten war bedingt durch die gute Vermietungssituation trotz vorgenommener Flächenrenovierungen nur ein leichter Erlösrückgang auf 1,357 (1,364) Mio. Euro zu verzeichnen. Beim HefeHof-Center wirkte sich die ganzjährige Vermietung der Loftflächen im Obergeschoss positiv auf die Erlössituation aus, so dass hier ein Anstieg auf 560 TEUR nach 483 TEUR im Vorjahr zu verzeichnen gewesen ist. Aus dem Parkplatzmanagement konnte ein Erlösbeitrag von 70 (61) TEUR realisiert werden, zudem verbesserten sich die sonstigen betrieblichen Erträge auf 51 (45) TEUR.

Auf der Aufwandsseite erhöhte sich der Aufwand für bezogene Leistungen um 32 TEUR auf 588 (556) TEUR, der Anstieg resultierte dabei laut Dr. Dietz aus gestiegenen Kosten für den Bezug von Fernwärme. Der Personalaufwand für die teilzeitbereinigt fünf Arbeitskräfte lag bei 447 (443) TEUR. Die Abschreibungen auf Sachanlagen reduzierten sich leicht auf 455 (467) TEUR. Beim Anstieg der sonstigen Aufwendungen um 66 TEUR auf 1,772 (1,706) Mio. Euro wirkten sich nach Vorstandsangabe insbesondere gestiegene Aufwendungen für die Renovierung von Mietflächen aus. Die Höhe des anfallenden Aufwands hängt dabei laut Dr. Dietz davon ab, welche freigeordneten Flächen zu renovieren sind. Insbesondere im Wohnbereich bei einer vielleicht mehrere Jahrzehnte dauernden Nutzung durch einen ehemaligen Mieter ergibt sich hier ein nicht unerheblicher Aufwand für eine grundlegende Renovierung. Je nach Mix der freiwerdenden Flächen kann es daher hierbei zu Schwankungen im Vergleich zu den Vorjahren kommen.

Neben den Erlösen aus der Vermietung der Gewerbe- und Wohnflächen stellen die Erträge aus Beteiligungen und verbundenen Unternehmen den zweiten wichtigen Erlösstrom in der Gewinn- und Verlustrechnung der NWDH-Gruppe dar. Hieraus konnten im Berichtsjahr 1,495 (1,543) Mio. Euro inklusive der Tochtergesellschaft Hamelner Sportbox vereinnahmt werden. Während sich das Geschäft bei der Sportbox bei einem erneut verbesserten Ergebnis weiterhin stabil entwickelte und auch die NWDH Immobilien Management GmbH einen kleinen Überschuss ausweisen konnte, ist der Rückgang der Erträge auf die Hefe-Sparte zurückzuführen.

So verringerte sich der Ergebnisbeitrag aus der HefeUnion GmbH & Co. KG, Werne von 1,484 Mio. Euro im Vorjahr auf 1,428 Mio. Euro. Grund hierfür ist neben einem anhaltend schwierigen Marktumfeld insbesondere die vor einigen Jahren verabschiedete und auf den Weg gebrachte Osteuropa-Strategie. Trotz der nicht unerheblichen Risiken aus der Errichtung und dem Eintritt in den Markt in Weißrussland wurde die Errichtung einer Hefefabrik dort beschlossen und diese ist 2017 in Betrieb genommen worden. Inzwischen konnte die Auslastung der dortigen Produktion weiter verbessert werden, allerdings wird noch eine gewisse Wegstrecke zu absolvieren bleiben, bis aus dem Engagement entsprechende Ergebnisbeiträge vereinnahmt werden können. Bis dahin ergeben sich noch Belastungen auf Ebene des Segments Hefe.

Auf der Ergebnisseite ergibt sich für das Geschäftsjahr 2018/2019 ein EBIT von 1,9 (2,2) Mio. Euro. Das Ergebnis vor Steuern beträgt 1,934 (2,0) Mio. Euro, der Jahresüberschuss beläuft sich auf 1,463 (1,542) Mio. Euro. Zusammen mit dem noch bestehenden Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 213 TEUR und unter Berücksichtigung einer Einstellung in die Gewinnrücklagen von 713 TEUR ergibt sich ein Bilanzgewinn von 945 (960) TEUR. Ausgehend hiervon schlagen Vorstand und Aufsichtsrat vor, eine unveränderte Dividende von insgesamt 18 Euro an die Anteilseigner auszuschütten. Diese setzt sich zusammen aus einer Basisdividende von 11 Euro zuzüglich eines Bonus von 7 Euro.

Auch bilanziell ist die NWDH Holding nach dieser Ergebnisverwendung weiterhin ausgesprochen solide aufgestellt. Die Eigenkapitalquote hat sich auf 80,0 (75,4) Prozent verbessert. Die Eigenkapitalrentabilität

lag im 112ten Geschäftsjahr nach Auskunft von Dr. Dietz bei 12,3 nach zuvor 13,7 Prozent.

Im weiteren Verlauf seiner Vorstandsrede gab Dr. Dietz einen Ausblick auf die künftige Entwicklung der NWDH Holding AG. Das Geschäftsmodell wird auch im aktuell laufenden Jahr unverändert fortbestehen. Sehr zufrieden zeigte sich der Vorstand weiterhin 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.

Ebenfalls sehr gut stellt sich auch die Vermietungssituation bei den unternehmenseigenen Wohnimmobilien (Pfälzer Straße) dar. Inzwischen abgeschlossen ist auch die Renovierung der Pfälzer Straße. Hier hatte die Stadt Hameln bereits im Vorfeld zugesagt, den zu erwartenden Sanierungsaufwand für die neuen Straßenbeläge und die sonstigen Maßnahmen in Größenordnung von rund 500 TEUR zu tragen und diese nicht über Anliegerbeiträge umzulegen.

Mit Blick auf die Hefefabrik in Weißrussland, an der NWDH über die Hefeunion indirekt beteiligt ist, berichtete der Vorstand, dass dort verschiedene Maßnahmen zur Verbesserung der Auslastung auf den Weg gebracht werden konnten. Neben der Hefe-Union 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. Trotz der Ausweitung der Exportaktivitäten stellt die nach wie vor noch laufende Produktion in der eigentlich zur Schließung anstehenden bisherigen staatlichen Hefefabrik in Minsk ein Problem dar. Vor diesem Hintergrund sowie mit Blick auf das insgesamt sehr kompetitive Marktumfeld auf den europäischen Märkten wird nach Einschätzung von Dr. Dietz noch eine gewisse Wegstrecke zu absolvieren sein, bis aus dem Weißrussland-Engagement positive Ergebnisbeiträge verzeichnet werden können.

Allgemeine Aussprache

Als erster Redner meldete sich Wilhelm Nottbohm jr. als Sprecher der Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger (SdK) zu Wort und interessierte sich unter anderem für die personelle Situation in der Unternehmensgruppe. Hierzu führte Dr. Dietz aus, dass per Ende Juni 2020 der langjährige Mitarbeiter Herr Hesse in den Ruhestand treten wird. Erfreulicherweise ist es gelungen, per 01. März 2020 eine Nachfolgerin für die Position von Herrn Hesse zu finden und einzustellen, so dass hier auch noch die Möglichkeit einer entsprechenden Einarbeitung gegeben sein wird.

Mit Blick auf die Erläuterungen des Vorstands zur Neugestaltung der Pfälzer Straße, in der sich die Wohnimmobilienbestände der Gesellschaft befinden, bestätigte der NWDH-Chef nochmals, dass seitens der Stadt auf die Erhebung von Anliegerbeiträgen hierfür verzichtet worden ist. Diesbezüglich sprach er auch der Kommunalpolitik in Hameln nochmals ausdrücklich seinen Dank aus.

Des Weiteren erkundigte sich der SdK-Sprecher nach der Dauer der Abschlussprüfung durch Deloitte und etwaigen weiteren Dienstleistungen, die durch die Abschlussprüferin erbracht werden. Hierzu antwortete Dr. Dietz, dass sich das fällige Prüfungshonorar auf rund 18 TEUR pro Jahr beläuft und neben der Abschlussprüfung keine weiteren Leistungen erbracht worden sind.

Befragt nach der Entwicklung der Leerstandsquote teilte der Vorstand mit, dass diese sich auf dem sehr geringen Level der Vorjahre bewegt. Ein leichter Leerstand zwischen 2 bis 4 Prozent ergibt sich schon alleine aus den erforderlichen Zeiten für etwaige Renovierungen nach Mieterwechseln. Insbesondere in den Wohneinheiten wohnen die Mieter zum Teil mehrere Jahrzehnte, so dass hier bei einem Wechsel eine

grundlegende Renovierung vorgenommen wird, die einen gewissen Zeitraum in Anspruch nimmt. Ungeachtet dessen liegt die Nachfrage nach Flächen sowohl im Bereich Gewerbe als auch im Bereich Wohnen über dem in der Gruppe verfügbaren Bestand.

Auf die ergänzende Frage nach der Gestaltung der Mieten und etwaigen Staffelmieten antwortete der NWDH-Chef, dass man bewusst nicht mit Staffelmieten arbeitet. Anpassungen der Mieten im Gewerbebereich erfolgen insbesondere bei Vertragsverlängerungen bzw. im Fall von Neuvermietungen von Flächen. Bisher ist man mit dieser Strategie nach Einschätzung von Dr. Dietz sehr gut gefahren, wie auch die sehr geringen Leerstandsdaten zeigen. Entscheidend für den langfristigen Unternehmenserfolg sind nach seiner Einschätzung zufriedene Mieter, die auch gerne und lange Mieter in den Objekten sind. Eine geringe Fluktuation ist in dieser Hinsicht auch ein Wert an sich, den man nicht unterschätzen darf, da eine Miethöhe, die sich am obersten Ende der am Markt realisierbaren Bandbreite orientiert, im Regelfall zu längeren Leerstandszeiten und häufigeren Wechseln führen, so dass hier auch fraglich ist, ob unter dem Strich damit im Vergleich zur bislang sehr erfolgreichen Strategie wirklich dauerhaft höhere Erträge realisiert werden können.

Ferner interessierte sich Herr Nottbohm auch dafür, ob für Aufsichtsratsmitglieder bei der NWDH eine Altersgrenze existiert und falls ja, wo diese liegt. Nach Angabe von Dr. Gollnick existiert eine solche Altersgrenze formal nicht. In der Vergangenheit wurde eine solche dergestalt angewendet, dass zumindest für die Funktion des Vorsitzenden eine Beschränkung auf 75 bis 80 Jahre eingehalten worden ist.

Sowohl der SdK-Sprecher, als auch Aktionär Christian Werner erkundigten sich nach dem aktuellen Stand bei der Hefefabrik in Weißrussland. Hierzu erklärte Dr. Dietz, dass die Produktions- und Absatzmengen dort inzwischen weiter gesteigert werden konnten, und neben Weißrussland auch weitere Auslandsmärkte beliefert werden. Insgesamt gestaltet sich das Wettbewerbsumfeld auf den adressierten Hefemärkten jedoch weiterhin sehr kompetitiv, so dass nach seiner Einschätzung noch eine gewisse Wegstrecke vor dem Engagement liegt, bis daraus erste Erträge realisiert und entsprechende Ausschüttungen an die Gesellschafter vorgenommen werden können.

Eine Vielzahl von Detailfragen zum Jahresabschluss und Rechenwerk hatte wie bereits in den Vorjahren Aktionär Christian Werner aus Salzkotten. Insbesondere erschien ihm die Quote des sonstigen Aufwands mit 46,6 Prozent vom Umsatz ausgesprochen hoch. Hier interessierte er sich für eine Einschätzung der Verwaltung hinsichtlich der künftigen Entwicklung dieser Kennzahl und bat auch um weitergehende Details zu den Hintergründen.

Die entscheidende Stellschraube für diese Position ist nach Vorstandsangabe der im jeweiligen Geschäftsjahr anfallende und erforderliche Aufwand für etwaige Renovierungen usw. Dies ist jedoch erfahrungsgemäß ausgesprochen schwer prognostizierbar, da man im Regelfall nicht weiß, welche Mieterwechsel bevorstehen und wie lange diese jeweils in den Räumlichkeiten gewesen sind. Insbesondere in den Wohneinheiten ergibt sich bei z.T. jahrzehntelanger Vermietung die Notwendigkeit für eine grundlegende Renovierung der freigewordenen Wohneinheit, die dann auch zu einem deutlich höheren Aufwand führt, als dies bei solchen Flächen der Fall ist, die zuvor nur kurz vermietet waren und keine umfangreichen Maßnahmen durchzuführen sind.

Ferner interessierte sich Herr Werner für das Volumen der in Anspruch genommenen Fremdmittel mit einer Restlaufzeit zwischen ein und drei Jahren. Die gesamten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belaufen sich auf 1,89 Mio. Euro, davon 480 TEUR mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr laut Bilanz. Auf den angefragten Zeitraum entfällt laut Vorstand ein Volumen von rund 1,1 Mio. Euro. Auf Laufzeiten von über 5 Jahren entfallen 267 TEUR.

Aktionärin Mechthild van Kampen interessierte sich im Rahmen ihrer Wortmeldung unter anderem für den

aktuellen Stand der Überlegungen zur Dachbodendämmung in den Objekten der NWDH Holding. Hierzu verwies Dr. Dietz auf entsprechende laufende Prüfungen und die Erstellung einer Studie zu den möglichen weiteren energetischen und sonstigen Verbesserungen im Bestand. Die Ergebnisse werden im Jahre 2020 erwartet, Bestandteil dieser Untersuchung ist auch die Frage nach der von der Anteilseignerin angesprochenen Dachbodendämmung.

Die ebenfalls erfragten Termine der Aufsichtsratssitzungen wurden von Dr. Gollnick mit dem 17. April, dem 28. und 29. August sowie dem 16. November angegeben. Bei zwei der genannten Sitzungen fehlte jeweils ein Aufsichtsratsmitglied, ansonsten waren alle Mitglieder wie auch der Alleinvorstand der Gesellschaft anwesend.

Abstimmungen

Nach Beendigung der allgemeinen Aussprache um 13:28 Uhr wurde die Präsenz mit 26.435 Aktien oder 95,8 Prozent des stimmberechtigten Grundkapitals festgestellt. Sämtliche Beschlussvorlagen der Verwaltung wurden mit der erforderlichen Mehrheit verabschiedet, bei der Beschlussfassung über die Gewinnverwendung waren 249 Gegenstimmen zu verzeichnen, bei den übrigen Punkten lag die Zahl der oppositionellen Stimmen bzw. Enthaltungen deutlich darunter im unteren zweistelligen Bereich.

Im Einzelnen beschlossen wurde die Ausschüttung einer Dividende von 11,00 Euro je Aktie nebst einem Bonus von 7,00 Euro (TOP 2), die Entlastung von Vorstand (TOP 3) und Aufsichtsrat (TOP 4) sowie die Wahl der Deloitte GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Hannover zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2019/2020 (TOP 5). Der Versammlungsleiter konnte die Hauptversammlung nach einer Dauer von knapp drei Stunden um 13:50 Uhr schließen.

Fazit

Erneut zufrieden sein können die Investoren mit der operativen Entwicklung können die Anteilseigner auch für das Geschäftsjahr 2018/2019. Die Vermietungssituation am Standort in Hameln ist weiterhin stabil, inzwischen müssen sogar Vermietungsanfragen abgewiesen werden, da keine Flächen zur Verfügung stehen. Eine längerer Atem wird indes im Zusammenhang mit der neuen Hefefabrik in Weißrussland benötigt. Auch wenn hier die Produktion zwischenzeitlich erfolgreich gestartet ist und die Produktions- und Absatzmengen weiter zunehmen, gestaltet sich das Wettbewerbsumfeld hier weiterhin herausfordernd, so dass bis zur Ablieferung erster Ergebnisbeiträge aus diesem Engagement wohl noch eine gewisse Zeit zuzubilligen ist.

Ebenfalls erfreulich gestaltet sich indes erneut 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. 7,00) Euro von der Hauptversammlung beschlossen worden. Damit können sich die NWDH-Aktionäre über eine einmalige Zahlung von satten 18,00 Euro freuen. Bezogen auf den zuletzt bei der Valora Effekten Handel AG (www.veh.com) angegebenen Briefftaxkurs von 426,00 Euro ergibt sich eine Dividendenrendite von sehr ansehnlichen 4,2 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@hefehof.de)

Hinweis: Der Verfasser ist Aktionär der beschriebenen Gesellschaft.