

HV-Bericht NWDH Holding AG

Details zu NWDH Holding AG

WKN: A0BVWF	Straße, Haus-Nr.: HefeHof 2, D-31785 Hameln, Deutschland	Telefon: +49 (0) 5151 / 5785 - 0	IR Ansprechpartner: Herr info@hefehof.de
ISIN: DE000A0BVWF5		Internet: http://www.hefehof.de	

HV-Bericht NWDH Holding AG - Verwaltung schlägt abweichend die Ausschüttung einer Dividende von 11 Euro zuzüglich eines Bonus von 77 Euro vor

Zur Hauptversammlung über das Geschäftsjahr 2023/2024 (bis 31.03.) hatte die Gesellschaft ihre Anteilseigner am 22. November 2024 wie in den Vorjahren in das HefeHof Center in Hameln eingeladen. Der Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Axel Gollnick begrüßte rund 25 Aktionäre und Gäste, darunter Alexander Langhorst von GSC Research. Das Protokoll der Hauptversammlung wurde von Notar Kock aus Hameln geführt. Nach Abhandlung der einleitenden Hinweise und Formalien erteilte der Versammlungsleiter dem Alleinvorstand Prof. Dr. Dietz das Wort.

Bericht des Vorstands

Nach Begrüßung der Teilnehmer und einem kurzen Überblick zum Umfeld freute sich der NWDH-Chef, den Anteilseignern auch für das 117. Geschäftsjahr über eine unverändert positive Nachfrage nach den Mietobjekten der Gesellschaft berichten zu können. Hierbei profitiert man nach seiner Einschätzung vom guten Zustand und der guten Ausstattung der überwiegend 3-Zimmer-Wohnungen, der guten Lage und der guten und fußläufig erreichbaren Infrastruktur. Im Fall des HefeHof-Parks kommen die modernsten Loft-Gewerbeflächen gut am Markt an. Auch bei den Beteiligungsgesellschaften konnten die Ergebnisse 2023 erneut verbessert werden und die Hamelner Sportbox schreibt nach den schwierigen Corona-Jahren erneut ein positives Ergebnis.

Die Umsatzerlöse kletterten im Berichtszeitraum (01.04.2023 bis 31.03.2024) um 120 Tsd. Euro auf 4,177 (Vorjahr: 4,057) Mio. Euro. Wesentlicher Treiber waren dabei leicht gestiegene Kaltmieten in Folge einer unterjährig vorgenommenen Anpassung der Kaltmieten. Die Leerstandsquote liegt mit einem Wert von weiterhin unter 2 Prozent auf einem ausgesprochen guten Niveau. Die Erlöse aus Mietnebenkosten belaufen sich auf 975 (968) Tsd. Euro.

Bei den Wohnungsmieten konnten Erlöse ohne Nebenkosten von 943 (911) Tsd. Euro erzielt werden, die bereits genannte leichte und unterjährig vorgenommene Anpassung der Mieten an den neuen Hamelner Mietspiegel führte zu einer Erhöhung um 32 Tsd. Euro. Aus der Vermietung von Garagen konnte ein konstanter Betrag von 58 Tsd. Euro vereinnahmt werden. Bei den gewerblichen Mieten konnten bei hoher Auslastung und Mietpreisanpassungen nach Mieterwechseln ein Umsatz von 2,002 (1,958) Mio. Euro erzielt werden. Dank des aktiven Parkplatzmanagements verbesserten sich hier die Erlöse auf 123 nach 98 Tsd. Euro. Hinzu kommen sonstige betriebliche Erträge von 84 (108) Tsd. Euro.

Der Saldo für bezogene Leistungen erhöhte sich 665,8 (548,0) Tsd. Euro, der Personalaufwand lag bei 461,7 (543,5) Tsd. Euro. Dabei resultierte der Anstieg aus der Einstellung eines Vorstandsassistenten, hierzu kündigte der NWDH Chef noch weitere Ausführungen im Versammlungsverlauf an. Die Abschreibungen auf Sachanlagen lagen bei 419,9 (433,5) Tsd. Euro, und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bei 1,86 (1,84) Mio. Euro.

Aus der Gewinnabführung mit der Hamelner Sportbox konnte ein Ertrag von 171,6 (88,5) Tsd. Euro vereinnahmt werden. Sehr erfreulich gestaltete sich erneut die Ergebnisentwicklung aus der Hefe Union GmbH & Co. KG. Hierbei handelt es sich jedoch um einen Sondereffekt aus der Ausschüttung von Rücklagen aus einer polnischen Tochtergesellschaft, entsprechend stieg der vereinnahmte Beteiligungsertrag auf 8,0 nach zuvor 2,372 Mio. Euro. Trotz eines weiterhin schwierigen Umfeldes im Hefegeschäft ist es der UNIFERM GmbH & Co. KG erneut gelungen ein gutes Ergebnis zu präsentieren. Auf die in Weißrussland im Jahre 2017 errichtete Fabrik wurde angesichts der erheblichen Risiken aus dem Investment auch nach Ausbruch des Krieges in der Ukraine im vorletzten Jahr eine Teilwertabschreibung vorgenommen.

Das Ergebnis nach Steuern verbesserte sich auf 7,77 (2,68) Mio. Euro, der Jahresüberschuss beläuft sich auf 7,634 (2,547) Mio. Euro. Nach Einstellung eines Betrages von 3,817 (1,273) Mio. Euro in die Gewinnrücklagen verbleibt ein Bilanzgewinn von 3,891 (1,288) Mio. Euro.

Auch bilanziell ist die NWDH Holding AG nach Einschätzung von Prof. Dr. Dietz weiterhin sehr solide aufgestellt. Die Eigenkapitalposition verbesserte sich auf 24,4 (17,9) Mio. Euro bei einer Bilanzsumme von insgesamt 28,1 (21,5) Mio. Euro. Die Verbindlichkeiten lagen bei 3,31 (2,9) Mio. Euro. Der Anstieg im Vorjahresvergleich resultiert dabei vor allem aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von nun

956 (482) Tsd. Euro.

Dabei handelt es sich um die Finanzierung für das neu errichtete Objekt mit zwölf Wohneinheiten. Die vorhandene Finanzierung wurde zu Konditionen von etwas über einem Prozent auf die Laufzeit von zehn Jahren abgeschlossen. Da aktuell auf Sichteinlagen im Tagesgeldbereich deutlich höhere Zinsen vereinnahmt werden können, ist hier auch keine vorzeitige Umfinanzierung vorgesehen. Das Objekt ist Stand Ende November 2024 fertiggestellt und bezugsfertig. Um den Anteilseignern einen besseren Eindruck zu vermitteln, zeigte der Vorstand eine Reihe von Fotografien in der Präsentation. Es ist angedacht, auf der vorhandenen Fläche der Pfälzer Straße noch ein weiteres Objekt mit zwölf Wohneinheiten zu errichten, welches hinter dem Gartencenter liegen soll. Ein entsprechender Bauantrag soll zeitnah bei der Stadt Hameln gestellt werden.

Aus der Beteiligung an der Hefe-Union und deren Anteil bei der operativ tätigen UNIFERM Gruppe erwartet der Vorstand auch für das laufende Jahr erneut einen positiven Ergebnisbeitrag. Die von der Hefe-Union im Jahre 2017 beschlossene Errichtung der Hefefabrik im weißrussischen Sluzk ist bekanntermaßen erfolgt, neben 75 Prozent der Anteile im Besitz der Hefe-Union ist dort zu 25 Prozent auch der weißrussische Staat beteiligt, direkt gegenüber befindet sich eine große Zuckerfabrik, aus welcher man die erforderliche Melasse bezieht. Die Produktion in Weißrussland läuft nach wie vor, zeitweilig kam es zu Kapazitätsrückgängen, weil Ersatzteile nicht verfügbar waren und nur mühsam beschafft werden konnten. Teilweise ist auch der Export etwa nach Polen eingeschränkt, die Hefe unterliegt jedoch keinen Sanktionen. Die weitere Entwicklung dort wird nach Einschätzung des NWDH-Chefs weiter abzuwarten bleiben.

Allgemeine Aussprache

Als erster Redner meldete sich Herr Gemmecke als Vertreter der Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger (SdK) zu Wort und zeigte sich mit der Geschäftsentwicklung im Berichtszeitraum sehr zufrieden. Hinsichtlich des ursprünglichen Gewinnverwendungsvorschlages von 11 Euro zuzüglich einem Bonus von 22 Euro wäre aus Sicht der SdK die Ausschüttungsquote mit gerade einmal 12 Prozent des Jahresergebnisses zu gering bemessen. Angesichts des von der Verwaltung vorgelegten modifizierten Vorschlags von 11 Euro zuzüglich eines Bonus von 77 Euro, was eine Gesamtausschüttung von 88 Euro bedeutet, sah der SdK Sprecher wie auch weitere Redner in der Generaldebatte nunmehr keinen Grund mehr für Kritik an der Ausschüttungshöhe.

Zur Anpassung der Mieten im Wohnungsbereich wollte sowohl der SdK-Sprecher als auch später Aktionär Dr. Helms wissen, warum der Betrag mit 32 Tsd. Euro doch nach wie vor überschaubar ausfällt. Hierzu antwortete der NDWH Chef, dass die Anpassung erst im Herbst erfolgt und damit nur mit fünf Monaten im Zahlenwerk erfasst ist. Ganzjährig wird der Effekt erst im jetzt laufenden Geschäftsjahr 2024/2025 zum Tragen kommen. Die Anpassung der Mieten lag deutlich unter 10 Prozent und es gab seitens der betroffenen Mieter nach Vorstandsangabe keinerlei Widersprüche gegen die Anpassungen. Eine genauere Aufschlüsselung von Mieten im Bestand, wie von Dr. Helms erbeten, wollte der Vorstand unter Hinweis auf das Wettbewerbsumfeld jedoch nicht geben.

Des Weiteren interessierte sich der SdK-Sprecher dafür, ob mit Blick auf die vorhandene Bausubstanz des HefeHofes Risiken aus Denkmalschutzthemen bestehen. In seiner Antwort führte Prof. Dr. Dietz aus, dass man in der Vergangenheit keinerlei Fördermittel aus Denkmalschutzprojekten in Anspruch genommen hat, und daher auch entsprechend flexibel reagieren kann. Er selbst hat 1999/2000 damals mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde in Hannover die entsprechenden Verhandlungen geführt. Es steht im Wesentlichen nur die Außenfassade des Mutterschiffes unter Denkmalschutz. Auch wenn man keine Mittel in Anspruch genommen hat, hat man sich sehr an den Vorgaben orientiert ohne dies aber zu müssen und ist daher auch in der Zukunft flexibler, falls irgendwie weitere Änderungen usw. anstehen.

Zur Frage des Amortisationszeitraums für die aktuell in Erstellung befindlichen zwölf Wohneinheiten nannte der Vorstand einen Zeitraum von ca. 20 Jahren. Ab dem 01. Dezember 2024 kann der Bezug erfolgen, von den zwölf Einheiten sind bereits zehn fest vermietet, es sind zudem auch Interessenten für die beiden weiteren Einheiten vorhanden.

Nähere Informationen erbat der Redner auch zu der Ausschüttung bei der polnischen Tochtergesellschaft der UNIFERM und wollte wissen, wieviel davon als „Cash“ in Hameln angekommenen ist. Hintergrund der Ausschüttung war, dass es sich um dort thesaurierte Gewinne handelt. Diese wären aber künftig nicht mehr so darstellbar geblieben und die Finanzbehörden hätten diese wie einen ausschüttungsfähigen Betrag betrachtet. Daher hat man dann die entsprechende Ausschüttung auch vorgenommen. Aus dem Betrag sind in Hameln gut 6 Mio. Euro an Zahlungsmitteln angekommen, so Prof. Dr. Dietz weiter.

Eine weitere Frage des Redners befasste sich mit den Gründen, warum ein Hefewürfel im Verkauf standardmäßig das nicht so gewöhnliche Maß von 42 Gramm aufweist. Entstanden ist diese Verpackungsgröße daraus, dass es üblich ist die in der Produktion entstehenden 500 Gramm Blöcke aus Hefe in 12 Teile aufzuteilen, woraus sich dann die Größe von 42 Gramm ergibt.

Zur von verschiedenen Rednern gestellten Frage in Bezug auf die noch bestehende Vertragslaufzeit des Vorstands und einer möglichen Nachfolgeplanung teilte der Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Gollnick mit, dass in der Sitzung des Aufsichtsrats im Vorfeld der Hauptversammlung Dr. Jan Niklas Dietz mit Wirkung zum 01.01.2025 zum weiteren Mitglied des Vorstands bestellt worden ist unter der Voraussetzung, dass bis zum 15. Dezember 2024 eine Einigung über den zu schließenden Vorstandsvertrag erreicht werden kann. Geplant ist, dass Dr. Dietz dann nach Ablauf des Vorstandsvertrages seines Vaters die Gesellschaft als Alleinvorstand weiterführt, und bis dahin

beide gemeinschaftlich diese Aufgabe wahrnehmen. Der neue Vorstand nutzte vor Eintritt in die Abstimmungen kurz die Gelegenheit, sich den Anteilseignern persönlich mit einigen Worten vorzustellen.

Prof. Dr. Dietz ergänzte zu diesem Thema noch, dass sein Vertrag noch bis Ende 2025 läuft und sein Sohn bereits im vergangenen Jahr die Stelle eines Vorstandsassistenten übernommen hat und sich seither in das Unternehmen einarbeitet. In gleicher Weise habe man es auch gehandhabt, als er selbst seinerzeit die Leitung des Unternehmens von seinem Vater übernommen hat, so der NWDH-Chef weiter. Zudem zeigte er sich stolz darüber, dass mit Dr. Jan Niklas Dietz nunmehr der erst vierte Vorstand in den 117 Jahren seit Gründung der Aktiengesellschaft im Jahre 1907 ins Amt kommt, was zeigt, mit welcher Kontinuität und Ausdauer die jeweiligen Vorstände für das Unternehmen agiert haben.

Aktionär Christian Werner zeigte sich ebenfalls durchaus erfreut über die gute Entwicklung im Berichtsjahr und erkundigte sich unter anderem nach den derzeit erzielbaren Konditionen bei der Anlage von liquiden Mitteln. Laut NWDH-Chef können im Tagesgeldbereich rund 3 Prozent p.a. vereinnahmt werden. Dieser Wert liegt auch über dem von in Anspruch genommenen Fremdmitteln bei der Bank, so dass eine vorzeitige Rückzahlung von bestehenden und sehr günstigen Fremdmitteln keine sinnvolle Alternative darstellen würde, zumal auch noch Vorfälligkeitsentschädigungen anfallen würden.

Hinsichtlich der Einsparung von CO₂ berichtete Prof. Dr. Dietz, dass man hierzu mit entsprechender Unterstützung 20 Maßnahmen identifiziert hat, welche zu weiteren Einsparungen führen können. Bereits bis 2024 konnten die Emissionen um 37 Prozent reduziert werden. Als ein Beispiel nannte der Vorstand etwa die konsequente Nutzung von LED Beleuchtungen.

Abstimmungen

Nach Beendigung der allgemeinen Aussprache um 12:57 Uhr wurde die Präsenz mit 26.258 Aktien oder 95,1 Prozent des stimmberechtigten Grundkapitals festgestellt. Bis auf 231 Neinstimmen bei der Wahl des Abschlussprüfers wurden alle anderen Beschlussvorschläge der Verwaltung einstimmig angenommen.

Im Einzelnen beschlossen wurde die Ausschüttung einer Dividende von 11 Euro zuzüglich eines Bonus von 77 Euro, insgesamt also 88 Euro im Rahmen des von der Verwaltung modifizierten Gewinnverwendungsvorschlages (TOP 2), die Entlastung von Vorstand (TOP 3) und Aufsichtsrat (TOP 4) sowie die Wahl von Wirtschaftsprüfer Dr. Claus Gehringer, Hameln sowie im Falle von dessen Verhinderung der Arcotas GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Bielefeld zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2024/2025 (TOP 5). Der Versammlungsleiter konnte die Hauptversammlung nach einer Dauer von zweieinhalb Stunden um 13:31 Uhr schließen.

Fazit

Hatte die Verwaltung bereits im Vorjahr mit einem in der Hauptversammlung abgeänderten Gewinnverwendungsvorschlag für eine Erhöhung der Dividende auf 44 Euro (11 Euro Dividende und 33 Euro Bonus) überrascht, war die Überraschung in der diesjährigen Hauptversammlung mit einem abgeänderten Vorschlag zur Zahlung eines Bonus von 77 Euro zur Dividende von 11 Euro, insgesamt also 88 Euro, umso größer. Möglich wurde dies durch eine erneut positive Geschäftsentwicklung und die weitgehende Ausschüttung des bestehenden Bilanzgewinnvortrags in Höhe von knapp 3 Mio. Euro.

In den kommenden Jahren dürfte sich aber wieder eine Normalisierung bei den Ausschüttungen einstellen und man eher zu Werten von 11 Euro zuzüglich eines Bonus von 22 Euro zurückkehren, so wie in den beiden letzten Hauptversammlungen ursprünglich vorgeschlagen. Um ein solches Ausschüttungsniveau darstellen zu können, wird ein ausschüttungsfähiges Ergebnis von rund 1 Mio. Euro benötigt, welches die NWDH Holding in normalen Jahren auch erreichen sollte. Angesichts der geplanten Errichtung eines weiteren Wohngebäudes wird der Investitionsbedarf jedoch temporär noch anhalten, so dass möglicherweise auch eine höhere Thesaurierung von erzielten Ergebnissen erfolgt.

Die Aktien der NWDH Holding AG befinden sich ganz überwiegend in festen Händen. Ein Handel ist über die Valora Effekten Handel AG (www.veh.de) möglich. Angesichts der ausgesprochen geringen Handelsliquidität sollte bei etwaigen Transaktionen immer mit Limit agiert werden.

Kontaktadresse

NWDH Holding AG
HefeHof 2
D-31785 Hameln

Tel.: +49 (0)51 51 / 57 85-0

Internet: www.hefehof.de

E-Mail: info@hefehof.de

Hinweis: Der Verfasser ist Aktionär der beschriebenen Gesellschaft.

Veröffentlichungsdatum: 07.01.2025 - 14:14

Redakteur: ala