

HV-Bericht NWDH Holding AG

Details zu NWDH Holding AG

WKN:

A0BVWF

ISIN:

DE000A0BVWF5

Straße, Haus-Nr.:

HefeHof 2,
D-31785 Hameln, Deutschland

Telefon:

+49 (0) 5151 / 5785 - 0

Internet: <http://www.hefehof.de>**IR Ansprechpartner:**

Herr

info@hefehof.de

HV-Bericht NWDH Holding AG - Generationswechsel im Vorstand

Zur Hauptversammlung über das Geschäftsjahr 2024/2025 (bis 31.03.) hatte die Gesellschaft ihre Anteilseigner am 21. November 2025 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 den beiden Vorstandsmitgliedern Prof. Dr. Jobst Walter Dietz und Dr. Jan Niklas Dietz das Wort.

Bericht des Vorstands

Im ersten Teil der Ausführungen gab der langjährige Vorstand Prof. Dr. Jobst Walter Dietz nach Begrüßung der Teilnehmer einen Überblick über das abgelaufene Geschäftsjahr. Die Hauptversammlung bildete dabei den Rahmen, in dem er nach gut 30 Jahren an der Spitze den Stab an Dr. Jan Niklas Dietz übergab und die Grundlinien einer auf Stabilität, Nachhaltigkeit und Kontinuität ausgerichteten Unternehmenspolitik bestätigte.

Im Rückblick auf das Geschäftsjahr wurde deutlich, dass der Umsatz auf 4,386 (Vorjahr: 4,176) Mio. Euro gesteigert werden konnte, vor allem durch höhere Erlöse aus Wohn- und Gewerbemieten sowie Nebenkostenumlagen. Einen spürbaren Beitrag leistete der Neubau „Haus im Park 1“, dessen Vermietungsstart bereits in den ersten drei Monaten rund 30 Tsd. Euro zum Mehrumsatz beisteuerte und die Attraktivität des Bestands an modernen, barrierearmen Wohnungen unterstreicht. Die Immobilien der Gesellschaft sind nahezu vollständig vermietet, Leerstände entstehen fast ausschließlich durch Mieterwechsel und werden zügig nachvermietet, was für eine hohe Nachfrage und eine funktionierende Vermietungsstrategie spricht.

Auf der Aufwandseite gelang es, die Kosten für bezogene Leistungen um 52 Tsd. Euro zu senken, insbesondere, weil nach sinkenden Großhandelspreisen neue, günstigere Fernwärmeverträge abgeschlossen werden konnten. Dem steht ein Anstieg des Personalaufwands um 156 Tsd. Euro gegenüber, der wesentlich mit der erstmaligen Bildung einer Pensionsrückstellung von 63 Tsd. Euro für den neuen Vorstand zusammenhängt und die langfristige Ausrichtung der Vergütungs- und Vorsorgepolitik widerspiegelt. Die laufenden Immobilienbetriebsaufwendungen verteilen sich auf Wohn-, Gewerbe- und Serviceimmobilien und zeigen, dass das Unternehmen kontinuierlich in Instandhaltung, Hausmeisterdienste, Außenanlagen und Reparaturen investiert, um die Substanz und Attraktivität des Bestands zu sichern.

Aus den operativen Mieterträgen und den damit verbundenen Aufwendungen resultierte ein Immobilienergebnis von 993 Tsd. Euro, das gegenüber dem Vorjahr (853 TEUR) deutlich verbessert ist und den Immobilienbereich als wichtigen, stabilen Ergebnisträger bestätigt. Nach Zinsaufwand von etwa 100 Tsd. Euro ergibt sich ein EBIT von knapp 900 Tsd. Euro, womit das Kerngeschäft auch unabhängig von außergewöhnlichen Beteiligungserträgen solide profitabel ist. Daneben tragen die Tochtergesellschaften und Beteiligungen maßgeblich zum Gesamtgewinn bei und sorgen für eine deutliche Diversifizierung der Ertragsquellen über das reine Vermietungsgeschäft hinaus.

Besonders hervorzuheben sind die Gewinnabführungen der Hamelner Sportbox GmbH mit 236 (50) Tsd. Euro, die im Vergleich zum

Vorjahr stark gestiegen sind und die erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung dieser Tochter dokumentieren. Noch gewichtiger ist der Ergebnisbeitrag aus der Beteiligung an der Hefeuunion, die über Uniferm an einem ertragreichen Industrieunternehmen beteiligt ist und der NWDH Holding im Berichtsjahr 5,5 (8,0) Mio. Euro einbrachte. Zwar liegt dieser Betrag etwa 2,5 Mio. Euro unter dem Vorjahreswert, wird aber weiterhin als außerordentlich positiv bewertet, da er die strategische Bedeutung und Ertragskraft der Beteiligung unterstreicht.

Ergänzend erwirtschaftet die Gesellschaft aus der Anlage ihrer liquiden Mittel Zinserträge von 323 Tsd. Euro, was zeigt, dass die vorhandene Liquidität unter den gegebenen Zinsbedingungen effizient genutzt wird. Nach einer Steuerlast von rund 1.300 Tsd. Euro verbleibt ein Jahresüberschuss von 5,6 (7,6) Mio. Euro, woraus ein Bilanzgewinn von 4,2 (3,9) Mio. Euro resultiert. Die Bilanzsumme stieg auf 33,5 (28,1) Mio. Euro und spiegelt damit den Ausbau des Anlagevermögens – insbesondere durch Neubauten und Modernisierungen – sowie eine Stärkung des Umlaufvermögens wider.

Im Immobilienbereich setzt die NWDH Holding ihre Modernisierungs- und Ausbauprojekte fort, vor allem am Standort Hefehof, der als Schwerpunkt der Unternehmensaktivitäten zu einem Gesundheits-, Kultur- und Bürozentrum weiterentwickelt wird. Die Fertigstellung und Weiterentwicklung der Wohnprojekte „Haus im Park 1“ und „Wohnen im Park 2“ sowie der Einbau großer, barrierefreier Balkone und zusätzlicher Gemeinschaftsflächen verdeutlichen die konsequente Ausrichtung auf altersgerechtes, komfortables Wohnen. Die Mieterstruktur ist stark von Senioren und älteren Haushalten geprägt, während im Gewerbebereich ein breites Spektrum an Mietern – insbesondere aus dem Gesundheitssektor – aktiv ist, das von flexiblen Mietpreisspannen und indexierten Verträgen profitiert.

Die durchschnittliche Mietrendite im Neubau liegt bei etwa 4 Prozent, was zu der konservativen, auf langfristige Werthaltigkeit ausgerichteten Investitions- und Finanzierungsstrategie passt. Die Darlehensstruktur wird so gestaltet, dass günstige Zinsen gesichert und Risiken aus Zinsänderungen begrenzt werden, während parallel eine hohe Eigenkapitalquote angestrebt wird, um die finanzielle Robustheit zu erhalten. Dies korrespondiert mit dem klar formulierten Ziel, auf eine risikobewusste, langfristige Finanzpolitik zu setzen, die sowohl Stabilität als auch künftige Investitionen in Bestand, Neubau und Beteiligungen ermöglicht.

In seinem Ausblick legte Dr. Jan Niklas Dietz dar, dass die NWDH Holding trotz eines von globalen Krisen, Energiepreisschwankungen und Unsicherheiten geprägten Umfelds an einer Strategie der Stabilität und des moderaten, nachhaltigen Wachstums festhält. Zentrale Bausteine sind der weitere Ausbau des Standorts Hefehof mit Fokus auf Gesundheitsdienstleistungen, die Entwicklung hochwertiger Wohnangebote für ältere Menschen, die energetische Modernisierung des Bestands sowie Investitionen in erneuerbare Energien wie die geplante Photovoltaik-Anlage mit 174 Modulen und rund 77,42 kWp auf der Sportbox. Zusätzliche Flächenpotenziale sind am bestehenden Standort begrenzt, sodass künftig insbesondere intelligente Nachverdichtung, selektive Grundstücksakquisitionen oder Abriss-Neubau-Strategien erforderlich wären, um das Wachstum im Immobilienbereich fortzuführen.

Der Generationenwechsel an der Unternehmensspitze, sorgfältig vorbereitet über die zuvor ausgeübte Rolle von Dr. Jan Niklas Dietz als Prokurst und Vorstand, wird als nahtloser Übergang beschrieben, der Kontinuität und Erneuerung verbindet. Die Führungsphilosophie der Familie bleibt geprägt von Transparenz, Verantwortungsbewusstsein und einem starken regionalen Bezug, während der Aufsichtsrat als eng eingebundener Sparringspartner für strategische Entscheidungen fungiert. Für die kommenden Jahre stellte der neue Vorstandsvorsitzende in Aussicht, die bestehenden Stärken – Immobilienkompetenz, Beteiligungserträge, regionale Vernetzung und konservative Finanzpolitik – gezielt weiterzuentwickeln, um in einem anspruchsvollen Marktumfeld stabile Erlöse, angemessene Dividenden und eine nachhaltige Unternehmensentwicklung zu sichern.

Allgemeine Aussprache

In der Generaldebatte konzentrierten sich die Aktionärsfragen vor allem auf Photovoltaik- und Immobilienprojekte, Dividendenpolitik, Corporate Governance, Vorstandsvergütung, Beteiligungsrisiken sowie den Generationenwechsel an der Unternehmensspitze. Die Antworten von Vorstand und Aufsichtsrat zielten darauf, die defensive Finanzstrategie, die regionale Fokussierung und die Kontinuität der Unternehmensführung zu erläutern und zu verteidigen.

Zum Thema Photovoltaik wurde nach Stand, Leistungsdaten und Ausbaupotenzial der Anlage auf der Sportbox gefragt. Der Vorstand erläuterte, dass 174 Module mit 77,42 kWp installiert seien, ergänzt um einen Speicher vorrangig für kritische Verbraucher, und dass weitere Ausbauschritte durch regulatorische Vorgaben und Wirtschaftlichkeitsüberlegungen begrenzt seien. In der Immobilienbewirtschaftung interessierten sich die Aktionäre für Vermietungsstand, Parkplätze, Mieterstruktur und Mietniveau. Die Verwaltung betonte eine nahezu Vollvermietung, überwiegend umzugsbedingte Leerstände, ausreichende Stellplatzkapazitäten sowie maßvolle Mietanpassungen im Rahmen eines konservativen, auf Stabilität ausgelegten Vermietungsmodells.

Sehr intensiv diskutiert wurde wie auch bereits in den Vorjahren die Dividendenpolitik. Aktionärsvertreter kritisierten die anfänglich niedrige Ausschüttungsquote und forderten 40 bis 60 Prozent des Jahresüberschusses, untermauert mit Alternativrechnungen zur Dividendenhöhe je Aktie. Als Reaktion schlug der Vorstand schließlich eine deutlich erhöhte Dividende von 110 Euro je Aktie (11 Euro Dividende zuzüglich eines Bonus von 99 Euro je Aktie) vor, die vom Aufsichtsrat mitgetragen und als Sonderausschüttung vor dem Hintergrund der starken Ergebnislage und soliden Kapitalausstattung begründet wurde.

Ein zweiter großer Block betraf Corporate-Governance-Fragen, insbesondere den unmittelbaren Wechsel von Prof. Dr. Jobst Walter Dietz vom Vorstand in den Aufsichtsrat. Vertreter der Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger (SdK) verwiesen auf die im Kodex empfohlene zweijährige Cooling-off-Phase und warnten vor einem Eindruck eingeschränkter Unabhängigkeit des Aufsichtsrats, wenn der Vater künftig die Tätigkeit des Sohns als Vorstand beurteilt. Die Verwaltung verwies darauf, dass die Gesellschaft rechtlich nicht an den Kodex gebunden sei, der Wechsel zulässig sei und Prof. Dr. Dietz zunächst als Ersatzmitglied vorgesehen werde, während die übrige Gremienzusammensetzung für ausreichende Kontrolle sorge.

Zur Vorstandsvergütung und Pensionsrückstellung wurden Höhe, Struktur und Begründung von einer Vertreterin der Firma R. Moormann in Werne hinterfragt, welche eine Beteiligung von mehr als einem Viertel am Unternehmen hält. Aktionäre wollten wissen, weshalb eine bilanzwirksame Pensionsrückstellung für den neuen Vorstand gebildet wird und ob eine bilanzexterne Lösung erwogen worden sei. Der Aufsichtsrat erläuterte, dass man an der bisherigen Systematik festhalte, die Pensionsrückstellung von rund 63 Tsd. Euro im ersten Jahr eine Einmalwirkung darstelle und durch eine Kombination mit Rückdeckungsversicherungen langfristig abgesichert wird. Die Gesamtvergütung sei im Hinblick auf Größe und Komplexität des Unternehmens als angemessen bewertet worden, konkrete Gehaltszahlen wurden aber nicht genannt.

Weitere Fragen drehten sich um die wirtschaftliche Lage der Beteiligungen – insbesondere Hefeuunion/Uniferm und das Engagement in Belarus – sowie um Wettbewerbs- und Sanktionsrisiken. Der Vorstand betonte, dass die Beteiligung an der Hefeuunion trotz Rückgang weiterhin sehr hohe Dividendenerträge generiere, während das Werk in Belarus zwar von niedrigen Energiekosten profitiere, jedoch spürbar unter Sanktionen, Exportzöllen und erschwerter Ersatzteilbeschaffung leide.

Schließlich wurden Qualifikation und Kurs des neuen Vorstands Dr. Jan Niklas Dietz thematisiert. Er stellte seine beruflichen Erfahrungen – unter anderem im Bereich Venture Capital – dar und bekräftigte, an der bewährten, konservativen Finanz- und Investitionsstrategie festzuhalten, diese jedoch durch stärkere Fokussierung auf altersgerechtes Wohnen, Gesundheitsdienstleistungen, Nachhaltigkeit und Digitalisierung weiterzuentwickeln. Die Botschaft an die Aktionäre lautete, aus einer Position der Stärke heraus moderat zu wachsen, Risiken eng zu steuern und gleichzeitig verlässliche, situationsgerechte Ausschüttungen sicherzustellen.

Abstimmungen

Nach dem Ende der allgemeinen Aussprache um 13:55 Uhr wurde die Präsenz mit 26.370 Aktien oder 95,5 Prozent des stimmberechtigten Grundkapitals festgestellt. Überwiegend wurden die Beschlussfassungen bei zumeist nur 230 Gegenstimmen verabschiedet. Bei den Wahlen zum Aufsichtsrat (TOP 5) gab es jedoch in zwei Fällen deutliche Opposition und nur eine knappe Mehrheit.

Im Einzelnen beschlossen wurde die Ausschüttung einer Dividende von 11 Euro zuzüglich eines Bonus von 99 Euro, insgesamt also 110 Euro im Rahmen des von der Verwaltung modifizierten Gewinnverwendungsvorschlags (TOP 2), die Entlastung von Vorstand (TOP 3) und Aufsichtsrat (TOP 4). Unter TOP 5 erfolgte die Neuwahl der Mitglieder des Aufsichtsrats. Gewählt wurden Dr. Axel Gollnick, Sven Moormann, Dr. Uwe Körner, Julia Dietz, Andreas Voß und Dr. Maximilian Müller. Hierbei fiel auf, dass bei den Wahlen von Dr. Gollnick und Sven Moormann jeweils eine deutliche Opposition und nur eine knappe Mehrheit zu verzeichnen war, während bei den weiteren Aufsichtsräten keine nennenswerten Neinstimmen zu konstatieren waren.

Unter TOP 5.2 erfolgte sodann die Wahl von Prof. Dr. Jobst-Walter Dietz als Ersatzkandidat für Aufsichtsratsmitglied Andreas Voß und unter TOP 6 die Wahl von Wirtschaftsprüfer Dr. Claus Gehringer, Hameln sowie im Falle von dessen Verhinderung der Arcotas GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Bielefeld zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2025/2026.

Der Versammlungsleiter konnte die Hauptversammlung nach einer Dauer von etwas über vier Stunden um 15:10 Uhr schließen.

Fazit

Die diesjährige Hauptversammlung stellt den Vollzug des Generationswechsels im Vorstand der NWDH Holding dar. Operativ läuft es weiter rund, so dass die wirtschaftliche Entwicklung als anhaltend solide zu bezeichnen ist. Zudem ist die NWDH Holding gut für die Zukunft aufgestellt. Vor diesem Hintergrund ist der abweichende Gewinnverwendungsvorschlag von 11 Euro zuzüglich eines Rekordbonus von 99 Euro, also 110 Euro je NWDH-Aktie sicherlich vertretbar.

Anleger sollten sich jedoch nicht an dieses außergewöhnlich hohe Niveau gewöhnen, sondern – auch mit Blick auf das aktuelle Bauvorhaben – in den kommenden Jahren eher 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 letzten Tagesordnungen 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 gesichert 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: 05.02.2026 - 12:18

Redakteur: ala