

DINKELACKER AG  
STUTT GART

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

HALBJAHRESFINANZBERICHT ZUM 31. MÄRZ 2024

## KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

### Grundlagen des Konzerns

Die Grundlagen des Dinkelacker-Konzerns haben sich im Hinblick auf Struktur, Strategie und Steuerung gegenüber der Beschreibung im Geschäftsbericht 2022/23 nicht verändert.

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Berichtszeitraum (4. Quartal 2023 bis 1. Quartal 2024) setzte sich die moderate Konjunkturdynamik in der Weltwirtschaft fort. Der Internationale Währungsfonds (IWF) erhöhte im Januar 2024 seine Wachstumsprognose für das laufende Jahr auf 3,1 %, gegenüber der Prognose von 2,9 % im Oktober 2023. Diese Prognose entspricht dem tatsächlichen Wachstum von 3,1 % im Jahr 2023, wobei berücksichtigt werden muss, dass das globale Wachstum ungleich verteilt ist. Während Industrieländer laut aktueller IWF-Prognose lediglich um 1,5 % zulegen, werden aufstrebende Länder ihre Wirtschaftsleistung laut Prognose um 4,1 % ausweiten.

Ein wesentlicher Faktor für dieses gemäßigte Konjunkturszenario waren die anhaltenden negativen Auswirkungen der geopolitischen Lage. Der Konflikt in der Ukraine droht, trotz Ermüdungerscheinungen auf Seiten der Ukraine und eines Rückzugs der US-Finanzierung, immer stärker zu einer Konfrontation zwischen dem Westen und Russland zu eskalieren. Im Gaza-Konflikt verschärfte sich die Situation im ersten Quartal 2024. Die Gefahr einer Ausweitung des Konflikts auf benachbarte Länder, was weltwirtschaftlich belastende Folgen haben könnte, ist nach wie vor präsent. Die Geopolitik bleibt somit der entscheidende Faktor für die Zurückhaltung der Wirtschaftssubjekte weltweit. Die Entspannung bei der Preisinflation verlor im ersten Quartal 2024 im Vergleich zum vierten Quartal 2023 zwar an Dynamik, setzte sich aber zumeist fort.

Nach dem starken Rückgang der Kapitalmarkttrenditen gegen Ende des vierten Quartals 2023 gab es im ersten Quartal 2024 eine deutliche Korrektur um bis zu 0,50% sowohl in Europa (aktuell 10-jährige Bundesanleihen bei 2,40%) als auch in den USA (aktuell 10-jährige US-Staatsanleihen bei 4,25%). Trotz dieser Zinsschwankungen stabilisierten sich im ersten Quartal 2024 die Wohnimmobilienmärkte in Europa und den USA.

Nachdem das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der deutschen Volkswirtschaft im letzten Jahr preisbereinigt um 0,2 % gesunken ist, prognostiziert der Sachverständigenrat für das laufende Jahr lediglich ein geringes Wachstum von 0,2 %. Es wird jedoch erwartet, dass die deutsche Wirtschaft im Laufe des Jahres an Dynamik gewinnt. Die Inflation dürfte sinken und die Nominallöhne steigen, was 2024 zu einem anhaltenden Anstieg der Realeinkommen und einer moderaten Belebung der privaten Konsumausgaben führen sollte. Für 2025 wird zudem erwartet, dass Investitionen das Wachstum unterstützen und die deutsche Wirtschaft um 0,9 % wachsen dürfte. Die Verbraucherpreisinflation in Deutschland hat sich weiter verlangsamt. Insbesondere die Energie- und Importpreise sind deutlich gefallen, und die restriktive Geldpolitik dämpft die gesamtwirtschaftliche Nachfrage. Der Sachverständigenrat erwartet für den nationalen Verbraucherpreisindex in den Jahren 2024 und 2025 Anstiege von 2,4 % bzw. 2,1 %, nachdem die Inflation im vergangenen Jahr noch bei 5,9 % lag. Ein schnellerer Rückgang der Inflationsraten wird jedoch durch den erhöhten heimischen Preisdruck aufgrund gestiegener Arbeitskosten verhindert. Bei der Kerninflation rechnet man mit Raten von 3,0 % im Jahr 2024 und 2,4 % im Jahr 2025. Auch im Euro-Raum ist die Inflation deutlich gesunken. Nachdem die geldpolitische Straffung ihren Höhepunkt erreicht hat und die Europäische Zentralbank (EZB) daraufhin in ihrer Sitzung am 06. Juni 2024 beschlossen hat, dass der Leitzins im Euro-Raum mit Wirkung zum 12. Juni 2024 um 25 Basispunkte gesenkt werden soll, dürften sich die Finanzierungsbedingungen im Prognosezeitraum verbessern.

Die Gesamtlage am deutschen Arbeitsmarkt zum Stichtag 31.03.2024 erweist sich als weitgehend resilient, jedoch macht sich die anhaltend schwache Konjunkturlage bemerkbar. Mit der einsetzenden Frühjahrsbelebung ist die Arbeitslosigkeit im März 2024 zwar um 45.000 auf 2.769.000 gesunken, jedoch fiel der Rückgang in diesem Jahr erneut gering aus. Die Zahl der Arbeitslosen hat gegenüber dem Vormonat saisonbereinigt zugenommen, und zwar um 4.000. Verglichen mit dem März des vorigen Jahres ist die Arbeitslosenzahl um 176.000 höher. Die Arbeitslosenquote sank im März 2024 um 0,1 Prozentpunkte auf 6,0 Prozent (Vorjahr 5,7 Prozent). Gegenüber dem Vorjahresmonat hat sich die Quote um 0,3 Prozentpunkte erhöht. Grundsätzlich haben sich die strukturellen Bedingungen am deutschen Arbeitsmarkt seit der Coronapandemie verschlechtert. Einflussfaktoren, die diese Entwicklung hervorgerufen haben, zeigen sich sowohl auf der Angebots- als auch der Nachfrageseite. Angebotsseitig zeichnet sich aufgrund

des demografischen Wandels und rückläufiger durchschnittlicher Arbeitszeiten eine zunehmende Knappheit ab. Nachfrageseitig ist ein zunehmendes Horten von Arbeitskräften zu beobachten, da viele Unternehmen trotz schlechter wirtschaftlicher Lage auf Entlassungen verzichten. Beides erschwert es Unternehmen, offene Stellen zu besetzen und verhindert gleichzeitig einen signifikanten Anstieg der Arbeitslosigkeit. Zudem besteht die Gefahr, dass sich die bestehende Arbeitslosigkeit aufgrund einer zunehmenden qualifikatorischen und regionalen Diskrepanz zwischen Arbeitsuchenden und offenen Stellen manifestieren könnte.

### Immobilienmarkt Stuttgart

Trotz erkennbarer positiver konjunktureller Tendenzen zeigt sich der Immobilienmarkt in Stuttgart im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nur leicht gestärkt. Das anhaltend herausfordernde Marktumfeld führt dazu, dass sich die Erholung nur langsam einstellt. Die Marktentwicklung im 1. Quartal 2024 liegt dennoch spürbar über den Ergebnissen des 1. Quartals 2023. Für das Gesamtjahr 2024 wird aufgrund der konjunkturellen Aufhellung mit einer moderaten weiterhin positiven Entwicklung gerechnet.

### Investment- und Transaktionsmarkt

Analog zum gesamtdeutschen Markt führte das weiterhin herausfordernde Marktumfeld und insbesondere das immer noch verhältnismäßig hohe Zinsniveau zu Jahresbeginn zu einer spürbar selektiven Investorennachfrage mit überdurchschnittlich langen Vermarktungszeiten und limitierte das Transaktionsgeschehen erheblich. Der Stuttgarter Investmentmarkt startete überaus verhalten in das Jahr 2024 und konnte im ersten Quartal noch keine nennenswerten gewerblichen Immobilienverkäufe verzeichnen. Der Fokus der Anleger lag dabei überwiegend auf kleineren und mittelgroßen Objektvolumina in innerstädtischen Lagen. Begründet ist dies insbesondere in der nach wie vor äußerst niedrigen Leerstandsquote der Stuttgarter Zentrumslage. Laut Prognosen führender Marktforschungsinstitute und Maklerhäuser werden die weiter rückläufige Inflationsrate, die im Juni in Kraft getretene Zinssenkung der EZB sowie die sich auf Käufer- und Verkäuferseite abzeichnende Annäherung der Preisvorstellungen in den kommenden Monaten zu einer spürbaren Markterholung beitragen. Dennoch ist zu erwarten, dass vor dem Hintergrund wohl fehlender großvolumiger Verkaufsab-

schlüsse für das Jahr 2024 ein erneut niedriges Transaktionsvolumen verzeichnet wird, das nicht über dem Niveau des Vorjahres von ca. 450 Mio. € liegt.

Knapp zwei Drittel des Investmentvolumens entfielen auf das Logistiksegment. Das Ergebnis von 40 Mio. € liegt leicht über dem langjährigen Durchschnitt von 39 Mio. €, resultiert jedoch nur aus zwei Transaktionen. Im Einzelhandel und Bürosektor gab es bisher keine Abschlüsse. Bisher wurden weder in der Innenstadt noch am Stadtrand Transaktionen verzeichnet. Auch die Nebenlagen (rund 31 Mio. €) und die Peripherie (rund 30 Mio. €) liegen mit 79 % bzw. 63 % deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt. Die aktuelle Marktlage wird von kleinteiligen Investments dominiert. Im Bereich kleiner Transaktionen, welche Volumina bis 10 Mio. € aufweisen, wurde mit 30 Mio. € ein überdurchschnittliches Ergebnis erzielt, während es bei größeren Investments über 50 Mio. € bisher keine Transaktionen gab.

Angesichts weiterhin bestehender wirtschaftlicher Unsicherheiten und der strukturellen Veränderungen im Bürosektor ist es wahrscheinlich, dass Investoren am Stuttgarter Investmentmarkt im Laufe des Jahres weiterhin zurückhaltend bleiben. Dennoch ist zu erwarten, dass sich das Transaktionsgeschehen auf dem Stuttgarter Markt mit den prognostizierten Zinssenkungen in der zweiten Jahreshälfte und einer wieder anziehenden Konjunktur allmählich, aber spürbar erholen wird. Diese Prognosen stützen sich auch auf den diversifizierten und starken Branchenmix und die gesunden Fundamentaldaten des Wirtschaftsstandortes.

## Büromietmarkt

Die strukturellen und konjunkturellen Belastungen sind auch auf dem Stuttgarter Büovermietungsmarkt spürbar. Nichtsdestotrotz konnte im Vergleich zu den Vorquartalen eine hohe Aktivität sowie ein überdurchschnittlicher Flächen- und Vermietungsumsatz verzeichnet werden, woraus sich eine gewisse Krisenresilienz ableiten lässt.

Zum Ende des 1. Quartals 2024 wurde am Stuttgarter Büovermietungsmarkt ein Flächenumsatz von 55.500 m<sup>2</sup> erzielt, was einem Zuwachs von 31 % im Vergleich zum Vorjahresquartal entspricht. Verglichen mit den entsprechenden 5- bzw. 10-Jahresschnitten sind leichte Abschläge von 2 % bzw. 13 % zu verzeichnen.

Das Vermietungsergebnis wurde von zwei großen Anmietungen geprägt. Die Stuttgarter Straßenbahnen AG mietete 13.900 m<sup>2</sup> im W2-Campus und das Staatsministerium Baden-Württemberg 8.700 m<sup>2</sup> im Schlossgartenquartier. Insbesondere aufgrund des Deals der Stuttgarter Straßenbahnen AG führt der Bereich Transport, Verkehr und Lagerhaltung das Branchenranking mit 35 % des Umsatzvolumens im ersten Quartal an. Es folgen die Öffentliche Verwaltung mit 17 % sowie die unternehmensbezogenen Dienstleistungen mit 15 %. Zum Jahresauftakt präsentierte sich der Teilmarkt Vaihingen-Möhringen mit 39 % des Flächenumsatzes als stärkster Teilmarkt, gefolgt von der City mit 27 %-Anteil. Insgesamt entfiel damit rund Zweidrittel des Flächenumsatzes auf diese beiden Teilmärkte. Der Leerstand in Stuttgart ist zum Jahresbeginn weiter angestiegen, aktuell stehen Mietinteressenten rund 463.000 m<sup>2</sup> Bürofläche kurzfristig zur Verfügung, was einer Leerstandsquote von 5,0 % entspricht. Während die Innenstadt mit lediglich 2,3 % weiterhin einen sehr geringen Leerstand aufweist, liegt die Leerstandsquote in den Teilmärkten Leinfelden-Echterdingen und Weilimdorf mit 19 % bzw. 15 % deutlich höher.

Gegenüber dem Vorquartal stieg die Spitzenmiete in Stuttgart um einen Euro auf aktuell 36,00 Euro/m<sup>2</sup>/Monat. Die gewichtete Durchschnittsmiete liegt gegenwärtig bei 18,86 Euro/m<sup>2</sup>/Monat.

## Einzelhandelsmarkt

Der Einzelhandel in seiner Gesamtheit verzeichnete im Berichtszeitraum erneut Umsatzrückgänge. Nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes sank der preisbereinigte Umsatz der Einzelhandelsunternehmen deutschlandweit im März 2024 gegenüber März 2023 um 2,7 %. Der reale Umsatz des baden-württembergischen Einzelhandels ist im März 2024 um 3,1 % im Vergleich zum Vorjahresmonat gesunken. Nominal verzeichneten die Unternehmen für März 2024 ein Minus von 1,3 %. Bei der Betrachtung der Vergleichsmonate muss jedoch berücksichtigt werden, dass der März 2024 in Baden-Württemberg mit insgesamt 25 Verkaufstagen zwei Verkaufstage weniger hatte als der Vorjahresmonat.

Positiver stellt sich das Bild im baden-württembergischen Einzelhandel mit Lebensmitteln dar. Hier meldeten die Unternehmen im März 2024 einen preisbereinigten Umsatzzuwachs um 3,1 % gegenüber dem entsprechenden Vorjahresmonat. Der nominale Umsatz stieg um 4,7 %. Die Zahl der in diesem Marktsegment tätigen Personen sank gegenüber März 2023 um 3,6 %.

Das bundesweite Transaktionsvolumen von Einzelhandelsimmobilien im 1. Quartal 2024 belief sich auf rund 900 Mio. EUR und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 40 Prozent reduziert. So lag dieses Segment Ende März 2024 gleichauf mit dem Bürosegment.

## Wohnungsmarkt

Im Berichtszeitraum war der Wohnungsmarkt in Stuttgart durch stark sinkende Kaufpreise und gleichzeitig steigende Mieten gekennzeichnet. Die durchschnittlichen Angebotsmieten lagen bei etwa 16,00 €/m<sup>2</sup> pro Monat, was im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg von 4,9 % bedeutet. Dies ist im Vergleich zu den anderen Big-8-Städten die geringste Mietpreissteigerung. Die Mieten für Bestandswohnungen stiegen jedoch etwas stärker um 6,3 % im Vergleich zum Vorjahr, was über dem Fünfjahresdurchschnitt von 3,9 % liegt. Sowohl die Spitzenmieten als auch die Mietpreise für Neubauten sind um 9,3 % bzw. 9,6 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Im Gegensatz zu den steigenden Mieten sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Stuttgart in allen Bereichen gesunken. Das durchschnittliche Kaufpreinsniveau fiel um 11,1 % im Vergleich zum Vorjahr und lag im zweiten Halbjahr 2023 bei etwa 4.800 €/m<sup>2</sup>, was den größten Rückgang unter den Big-8-Städten darstellt. Auch die Kaufpreise für Bestandswohnungen sanken um 11,4 % im Vergleich zum Vorjahr. Nur München (11,6 %) und Hamburg (11,8 %) verzeichneten größere Preisrückgänge. Bei Neubauwohnungen stellt sich die Situation vordergründig anders dar, denn hier stiegen die Kaufpreise um 9,9 % im Vergleich zum Vorjahr. Berücksichtigt man jedoch die Qualität der Objekte und deren Lage, zeigt sich ein Preisrückgang von 7,4 % im Vergleich zum Vorjahr.

Der angespannte Wohnungsmarkt stellt eine der größten Herausforderungen für Stuttgart dar, da die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum das begrenzte Angebot weit übersteigt. Mit einer Fertigstellungsquote von nur 16 Wohnungen je 10.000 Einwohner im letzten Jahr kann der zukünftige Bedarf bei weitem nicht gedeckt werden, denn laut Prognosen der Stadt Stuttgart werden bis 2030 rund 15.100 Wohnungen benötigt. Demnach bleibt die Lage auf dem Mietmarkt nach wie vor sehr angespannt, was dazu führt, dass auch in den kommenden Jahren mit weiter steigenden Mieten zu rechnen ist.

## Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

Die allgemein schwachen konjunkturellen Rahmenbedingungen und die Entwicklung des Stuttgarter Immobilienmarktes im Berichtszeitraum hat die Dinkelacker AG bislang kaum negativ beeinflusst und somit auch die Kennzahlen kaum beeinträchtigt. Die Anzahl der Mieterwechsel lag zum Ende des Berichtszeitraumes etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Zum Stichtag 31.03.2024 standen insgesamt neun Wohnungen leer. Die Ursachen hierfür sind jedoch nicht strukturell bedingt, da die betreffenden Wohnungen zu jenem Zeitpunkt entweder vollumfänglich saniert wurden oder teilweise aufgearbeitet wurden, um sie im Anschluss zu neuen, besseren Konditionen weiterzuvermieten. Bei den gewerblich vermieteten Flächen herrschte zum Stichtag Vollvermietung.

Wie in den vorangegangenen Jahren liegen die Schwerpunkte unserer Aktivitäten auch in diesem Berichtsjahr in der Modernisierung und Sanierung unseres Bestandes. Immer mehr an Bedeutung gewinnen hierbei die am 01.01.2024 in Kraft getretenen neuen Anforderungen aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG). Dazu zählen im Wesentlichen folgende Investitionen:

Nachdem ein Bestandsmieter, der über 30 Jahre hinweg Büroflächen im 2022 erworbenen Objekt Königstraße 30 belegte, zum 30.06.2023 gekündigt hat, wurden die beiden betreffenden Geschosse mit jeweils 262 qm Mietfläche für zwei neue Büromieter ausgebaut. Hierbei wurden unter anderem die Elektroinstallation und die Bodenbeläge erneuert. Des Weiteren wurden Zwischenwände entfernt, um die Flächen den Anforderungen moderner Arbeitsplätze anzupassen.

Mit Verzögerung konnten die beiden Projekte in der Trautackerstraße 1, 3, 5 und der Ludwigsburger Straße 125 nunmehr vollständig abgeschlossen werden. Wie im Geschäftsbericht 2022/23 ausgeführt, konnten wir jene im vergangenen Geschäftsjahr aufgrund von Lieferverzögerungen bei Wärmepumpen nicht planmäßig abschließen. Zwischenzeitlich sind die neuen Gas-Hybridheizungen in Betrieb genommen worden.

In der Rotebühlstraße 102 wird eine rd. 540 qm große Gewerbeinheit auf 2 Ebenen (EG + 1. OG), die rund 40 Jahre als Bankfiliale genutzt wurde, zu einer „Virtual Reality Lounge“ umgebaut, in welcher künftig unter Anwendung modernster Technik immersive VR-Erlebnisse, wie Spiel-, Flug- und Rennsimulationen, aber z. B. auch virtuelle Objektbegehungen möglich sein werden. Die Arbeiten werden planmäßig Anfang Juli 2024 abgeschlossen sein.

In der Königstraße 18 wurde die vom Hersteller abgekündigte Mess-, Steuerungs- und Regeltechnik der Lüftungsanlage erneuert. Die neue MSR-Technik ist nun deutlich effizienter als die bisherige, was zu spürbaren Stromeinsparungen führte.

In der Böblinger Straße 139 konnte die bislang als logopädische Praxis genutzte Mietfläche im Erdgeschoss erfolgreich zu einer Kindertagesstätte umgenutzt werden. Der Betrieb wurde zu Beginn des Geschäftsjahres am 01.10.2023 aufgenommen. 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.

In der Hirschstraße 14, einer rein gewerblich genutzten Liegenschaft, wird derzeit die Fernwärmeübergabestation sowie die Lüftungsanlage erneuert. Auch in diesem Falle führt der Austausch der bestehenden Haustechnik zu einem deutlich effizienteren Gebäudebetrieb, Kostensenkungen und mehr Mieterzufriedenheit.

## Umsatz- und Ergebnisentwicklung im Konzern

Die Miet- und Pachterlöse im Konzern erhöhten sich zum Ende des 1. Halbjahres auf T€ 12.284 und liegen damit um T€ 1.047 bzw. + 9,3 % über dem Vorjahreswert. Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen Indexanpassungen laufender Mietverträge sowie zusätzliche Mieterlöse aus Mietanpassungen nach Modernisierungen und Mieterwechseln.

Die sonstigen betrieblichen Erträge verringerten sich zur Mitte des Berichtsjahres auf T€ 447 (Vj. T€ 1.696). Hierin enthalten sind Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 172 (Vj. T€ 130). Im Vorjahr war in diesem Posten zudem ein Buchgewinn aus dem Verkauf des Objektes Cottastraße 5/7 in Höhe von T€ 1.440 enthalten.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind im Vergleich zum Vorjahr auf T€ 2.859 (Vj. T€ 2.651) angestiegen. Der Anstieg war zum größten Teil auf eine Veränderung der Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen.

Der Personalaufwand liegt mit T€ 984 (Vj. T€ 965) im Wesentlichen auf Grund gesteigerter Aufwendungen für Löhne und Gehälter leicht über dem Wert des Vorjahres.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen liegen mit T€ 1.756 leicht über dem Wert des Vorjahres.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen mit T€ 318 gegenüber dem Vorjahreswert (T€ 278) ebenfalls leicht an.

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ging zum Halbjahr auf T€ 208 (Vj. T€ 242) zurück.

Die Zinsaufwendungen erhöhten sich nochmals spürbar auf T€ 1.065 (Vj. T€ 772). Die Zinsaufwendungen aus dem Zinsanteil der Pensionsrückstellungen erhöhten sich dabei auf T€ 77 (Vj. T€ 70), die Zinsen aus Darlehensverbindlichkeiten auf T€ 988 (Vj. T€ 702).

Nach Abzug der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von T€ 1.072 (Vj. T€ 1.371) ergab sich zum Ende des 1. Halbjahres ein gegenüber dem Vorjahr rückläufiger Überschuss im Konzern in Höhe von T€ 4.893 (Vj. T€ 5.403).

## 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 95,9 % (30.9.: 96,6 %) zurück. Der Anteil des bilanziellen Eigenkapitals an der Bilanzsumme stieg leicht an und beträgt nun 49,9 % gegenüber 47,3 % zum Ende des Geschäftsjahres 2022/23.

## 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 2022/23 für das laufende Geschäftsjahr wesentlich verändert hat. Es sind keine den Fortbestand des Unternehmens bzw. des Konzerns ernsthaft gefährdende Risiken vorhanden oder erkennbar.

Chancen erkennen wir weiterhin in einer strukturierten und nachhaltigen Bestandsentwicklung. Durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen verbessern wir kontinuierlich die Qualität unseres Immobilienportfolios und bleiben damit wettbewerbsfähig. Im Bereich Wohnen haben wir uns zum Ziel gesetzt, durch Zukäufe und die Nutzung von Ausbaureserven weiter zu wachsen. Der Schwerpunkt unserer Tätigkeit im 2. Halbjahr des Geschäftsjahres 2023/24 wird daher auf der planmäßigen Modernisierung und Erweiterung des Bestandes durch Ausbaumaßnahmen und der Vorbereitung des Maßnahmenpaketes für das kommende Geschäftsjahr 2024/25 liegen. Selbstverständlich befassen wir uns angesichts der schwachen konjunkturellen Lage auch mit Themenkomplexen, welche die Ertragslage für die zweite Jahreshälfte beeinträchtigen könnten. Risiken könnten sich, wenn auch in geringem Maße, bei der weiteren Ertragsentwicklung in den nächsten Monaten durch die anhaltende Konsumzurückhaltung ergeben, welche negative Auswirkungen insbesondere auf den Handel und die Gastronomie hat. Schwache Umsatzzahlen und hohe Einkaufspreise für Waren und Dienstleistungen erhöhen das Risiko von Insolvenzen und Geschäftsaufgaben, welche sich erlösschmälernd auf unser gewerbliches Portfolio auswirken können. Weitere belastende Faktoren sind nach wie vor die gestiegenen Anforderungen bei energetischen Modernisierungen durch das Inkrafttreten des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), anhaltend hohe Baukosten sowie überdurchschnittlich lange Bearbeitungszeiten von Behörden.

## Ausblick

Der Geschäftsverlauf der ersten sechs Monate entwickelte sich – bezogen auf die operative Tätigkeit – entsprechend den Planungen. Die Mieterlöse werden aus heutiger Sicht im Rahmen des für das Geschäftsjahr 2023/24 geplanten Ansatzes liegen. Im Übrigen gibt es gegenwärtig keine Erkenntnisse, die zu einer wesentlichen Veränderung der Einschätzung der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns führen könnten, wie sie im Geschäftsbericht 2022/23 getroffen wurden.

KONZERNBILANZ ZUM 31. MÄRZ 2024

AKTIVA	31.3.2024 T€	30.9.2023 T€
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	15	15
2. Geschäfts- oder Firmenwerte	2.456	2.606
	<u>2.471</u>	<u>2.621</u>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	160.798	162.062
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	115	130
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.321	344
	<u>162.234</u>	<u>162.536</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	2.403	2.196
2. Beteiligungen	8	8
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11	11
4. Sonstige Ausleihungen	10	14
	<u>2.432</u>	<u>2.229</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	53	53
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	153	181
2. Sonstige Vermögensgegenstände	549	657
	<u>702</u>	<u>838</u>
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	2.259	1.349
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	306	0
<b>D. Aktive latente Steuern</b>	1.374	1.431
	<u>171.831</u>	<u>171.057</u>



<b>PASSIVA</b>	31.3.2024 T€	30.9.2023 T€
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		
1. Grundkapital	7.800	7.800
2. ./.. Eigene Anteile	-230	-230
	<u>7.570</u>	
<b>II. Kapitalrücklage</b>	874	874
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
Andere Gewinnrücklagen	62.253	62.253
<b>IV. Konzernbilanzgewinn</b>	15.002	10.129
<b>V. Nicht beherrschende Anteile</b>	20	36
	<u>85.719</u>	<u>80.862</u>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen	12.313	12.635
2. Steuerrückstellungen	397	295
3. Sonstige Rückstellungen	1.310	1.402
	<u>14.020</u>	<u>14.332</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.669	39.988
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	113	105
3. Sonstige Verbindlichkeiten	24.012	24.493
davon aus Darlehensverbindlichkeiten (T€ 23.680 (Vj. T€ 24.101))		
	<u>60.794</u>	<u>64.586</u>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	251	127
<b>E. Passive latente Steuern</b>	11.047	11.150
	<u>171.831</u>	<u>171.057</u>

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Oktober 2023 bis zum 31. März 2024

	1.10.2023 – 31.3.2024 T€	1.10.2022 – 31.3.2023 T€
1. Umsatzerlöse	12.284	11.237
2. Sonstige betriebliche Erträge	447	1.696
	<u>12.731</u>	<u>12.933</u>
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.859	2.651
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	507	482
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	477	483
	<u>984</u>	<u>965</u>
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.756	1.734
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	318	278
	<u>2.074</u>	<u>2.012</u>
7. Erträge aus assoziierten Unternehmen	208	242
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8	0
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.065	772
	<u>-849</u>	<u>-530</u>
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.072	1.371
11. Ergebnis nach Steuern	4.893	5.404
12. Sonstige Steuern	0	1
13. Konzernjahresüberschuss	4.893	5.403
14. Konzernergebnisvortrag	10.129	10.481
15. Nicht beherrschenden Anteilen zustehender Gewinn	-20	-20
16. <b>Konzernbilanzgewinn</b>	<u>15.002</u>	<u>15.864</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 2022/23 der Dinkelacker AG wurde gemäß §§ 290 ff. HGB aufgestellt. Die Erläuterungen und Angaben zum Zwischenabschluss zum 31. März 2024 sowie die Vorjahresangaben sollten im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 30. September 2023 gelesen werden. Die im Geschäftsbericht 2022/23 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€ 2.471.

Das Sachanlagevermögen reduzierte sich um den Saldo aus Abschreibungen und aktivierungspflichtiger Maßnahmen im Bestand um insgesamt T€ 302. An planmäßigen Abschreibungen waren im Konzern im ersten Halbjahr T€ 1.606 zu berücksichtigen.

Die Rückstellungen im Konzern verminderten sich durch einen Rückgang der Pensionsrückstellungen und Sonstigen Rückstellungen bei gleichzeitig gestiegenen Steuerrückstellungen auf T€ 14.020.

### 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 2024

Es gibt keine Vorgänge von besonderer Bedeutung.

### Der Vorstand, im Juni 2024

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](mailto:investor.relations@dinkelacker-ag.de)  
Internet: [www.dinkelacker-ag.de](http://www.dinkelacker-ag.de)