

## **HV-Bericht NWDH Holding AG**

### **Beteiligung in Weißrussland bleibt schwierig**

Am 18. November 2021 fand die 113. ordentliche Hauptversammlung der NWDH Holding AG für das Geschäftsjahr 2020/21 statt. Wie bereits im Vorjahr hielt die Gesellschaft ihr jährliches Aktionärstreffen in rein virtueller Form ab. Für GSC Research berichtet Thorsten Renner über den Verlauf der Hauptversammlung.

Der Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Axel Gollnick eröffnete die Hauptversammlung pünktlich um 11 Uhr und begrüßte die teilnehmenden Aktionäre sowie den anwesenden Vorstand. Nach Abhandlung der Formalien übergab Dr. Gollnick das Wort an den Vorstand Dr. Jobst-Walter Dietz.

### **Bericht des Vorstands**

Dr. Dietz freute sich über die zahlreichen Teilnehmer der virtuellen Hauptversammlung. Mit drei Generationen versuche man das NWDH-Schiff auf Kurs zu halten. Nach Aussage des Vorstands lautet die Strategie unverändert Ausbau der Immobilienposition und Entwicklung der Beteiligungen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr lag der Umsatz mit knapp 3,8 Mio. Euro um 66 TEUR unter dem Vorjahreswert. Während es bei den Wohnmieten und Garagen nahezu keine Veränderungen gab, mussten im Gewerbebereich Rückgänge um 72 TEUR hingenommen werden. Bei den Parkplätzen kam es zu einem leichten Plus und auch die Nebenkosten lagen über Vorjahr, stellen aber eher einen durchlaufenden Posten dar.

Den Rückgang im gewerblichen Bereich führte Dr. Dietz auf Corona zurück. Hier hatten einige Mieter mit dem Lockdown zu kämpfen. Die sonstigen Erträge lagen rund 16 TEUR unter Vorjahr, da man im letzten Jahr keine Förderungen für das Energieprojekt im HefeHof erhielt. Der Aufwand für bezogene Leistungen reduzierte sich jedoch auch um 78 TEUR. Den Anstieg im Personalaufwand erklärte der Vorstand mit Änderungen bei den Pensionsrückstellungen. Der sonstige betriebliche Aufwand verringerte sich insgesamt um 46 TEUR.

Allerdings gab es innerhalb der Position deutliche Verschiebungen. Bei den Wohnimmobilien kam es zu einem Anstieg um 146 TEUR auf 541 TEUR, da die Fassadendämmung erneuert wurde. Durch verschiedene Maßnahmen im Brandschutzbereich erhöhte sich auch der Aufwand bei den Gewerbeimmobilien. Auch bedingt durch Kurzarbeit von Mitarbeitern sank der Aufwand für Immobilienservice um 137 auf 329 TEUR. Bei den übrigen betrieblichen Aufwendungen stellte sich ebenfalls ein Rückgang um 118 TEUR ein, berichtete Dr. Dietz.

Die Erträge aus Gewinnabführung fielen mit minus 115 TEUR erstmals seit vielen Jahren negativ aus, was Dr. Dietz auf die Sportbox zurückführte. In Zeiten der Schließung konnten keine Beiträge bei den Kunden belastet werden. Dagegen stiegen die Erträge aus Beteiligungen auf 1,925 Mio. Euro. Während die Zinserträge bei 13 TEUR verharrten, sank der Zinsaufwand auf 120 TEUR. Der Jahresüberschuss belief sich auf 1,77 Mio. Euro und auch der Bilanzgewinn fiel mit 1,07 Mio. Euro positiv aus.

Die Hefe-Union erwirtschaftete im vergangenen Jahr einen Umsatz von gut 6 Mio. Euro und ein Ergebnis von 5,6 Mio. Euro. Bei der Hamelner Sportbox GmbH resultierte bei einem Umsatz von 894 TEUR ein negatives Ergebnis von minus 115 TEUR. Laut Dr. Dietz erzielte die NWDH Immobilien Management GmbH ein leicht positives Ergebnis. In der Bilanzsumme verzeichnete das Unternehmen einen Zuwachs auf 20,3 Mio. Euro. Der Anstieg um 1 Mio. Euro entfiel zu 0,8 Mio. Euro auf das Umlaufvermögen und zu 0,2 Mio. Euro auf das Anlagevermögen.

Auf der Passivseite zeigte sich der Anstieg in einem Zuwachs von 1,1 Mio. Euro beim Eigenkapital. Für das vergangene Geschäftsjahr soll eine Dividende von 22 Euro entsprechend 607.200 Euro

ausgeschüttet werden. Damit verbleibt nach Angabe von Dr. Dietz noch ein Gewinnvortrag von knapp 463 TEUR. Mit der hohen Dividende könne man den Aktionären etwas Gutes tun, trotzdem behalte man noch einen Gewinnvortrag angesichts der wirtschaftlichen Unsicherheit.

Die Sportbox GmbH war auch im laufenden Jahr weiter stark von der Pandemie betroffen. Deshalb rechnete der Vorstand erneut mit einem kleinen dreistelligen Verlust. Sollten die Schließungen anhalten, müsse man sich mittelfristig über die Zukunft des Geschäfts Gedanken machen. Angesichts der Unsicherheiten sei man mit einer konkreten Schätzung vorsichtig. Wie Dr. Dietz berichtete, hatte man eine Klimaschutzberatung und dabei 20 Maßnahmen vorgeschlagen bekommen. Positiv hob er auch hervor, dass die Gesellschaft unverändert eine stabile Vermietungssituation verzeichnet. Es gab sogar Anfragen, die aufgrund des geringen Leerstands nicht bearbeitet werden konnten.

Im Hefe-Bereich rechnete der Vorstand mit einem Ergebnis unter Vorjahr, aber trotzdem mit einem positiven Ausweis. Er sah den Hefe-Bereich auch nicht als Corona-Gewinner, da man sich auf den industriellen Bereich konzentriert und nicht auf kleine Abgaben an Privatverbraucher. Etwas unglücklich war der Vorstand über die Fabrik in Weißrussland, da sich die Rahmenbedingungen seit Inbetriebnahme verschlechtert haben. Er rechnete nicht mit einer Enteignung, das Risiko könne aber nicht komplett ausgeschlossen werden. Man habe jedoch auch eine Hermes-Bürgschaft. Der Vorstand ging jedoch davon aus, dass man in der Hefe-Union eine Teilwertabschreibung vornehmen werde. Dies werde dann auch das Beteiligungsergebnis verringern. Deshalb könne man auch noch nicht sagen, ob es im kommenden Jahr eine Dividende geben wird. Falls ja, werde sie aber deutlich geringer ausfallen, so Dr. Dietz. Wichtig sei vor allem die Sicherung der Liquidität.

Anschließend gab Dr. Dietz durch diverse Bilder noch einen kurzen Überblick über den Immobilienbesitz und die Einrichtung der Wohnungen. Kurze Erläuterungen gab es auch zu den Gewerbeobjekten. Im Rahmen der Nachhaltigkeitsprojekte wurde ein Gebäude von Gasversorgung auf Fernwärme umgestellt. Bei Sportbox habe man in Zeiten von Corona ein großes Outdoor-Areal eingerichtet.

### **Beantwortung der eingereichten Fragen**

Auf die Frage von Herrn Nottbohm nach der Anzahl der Aktionäre berichtete Dr. Dietz über 105 Personen im Aktienbuch, von denen sich 36 zur Hauptversammlung angemeldet haben.

Angesprochen auf die weitere Entwicklung bei Sportbox teilte der Vorstand mit, man hoffe die Dienstleistungen wieder anbieten zu können und bei einer entsprechenden Kundennachfrage auch wieder in den grünen Bereich zu kommen. Hinsichtlich des geringen Leerstands meinte Dr. Dietz, der geringe Leerstand erkläre sich dadurch, dass beim Freiwerden einer Wohnung diese nach 20 oder 30 Jahren erst einmal einer Kernsanierung unterzogen wird. Dadurch ergibt sich dann ein gewisser Leerstand. Im Gewerbebereich gibt es lediglich zwei sehr kleine Flächen, die derzeit leerstehen.

Mehrere Fragen beschäftigten sich mit dem Thema Weißrussland. Man wisse nicht, wie es dort weitergeht, räumte der Vorstand ein. Man agiere als vorsichtiger Kaufmann, sei aber trotzdem guter Hoffnung. Hinterfragt wurde auch der erneute Vorschlag von Deloitte als Wirtschaftsprüfer, obwohl Deloitte schon lange als Prüfer fungiere. Laut Dr. Dietz handelt es sich um eine kleine nicht börsennotierte Gesellschaft, die gar nicht dem Zwang zur Prüfung unterliegt. Man möchte dies aber gerne und deshalb sehe man auch keinen Grund für einen Wechsel.

Zur Miethöhe erklärte der Vorstand, es gebe zwar keinen Mietspiegel für Hameln, man habe aber einen guten Marktüberblick und liege im guten Mittelfeld. Befragt nach der Abstimmung führte Dr. Dietz aus, man habe in diesem Jahr auch die Möglichkeit, dass die Aktionäre noch bis zum Ende seiner Ausführungen ihre Abstimmung senden oder ändern können. Zur Frage nach den höheren Investitionen verwies Dr. Dietz noch einmal auf die Investitionen für den Brandschutz.

Zum Thema Homeoffice meinte der Vorstand, die Mitarbeiter hier und bei der Sportbox sind nicht

sonderlich Homeoffice affin. Die meisten Mitarbeiter waren froh, dass sie wieder ihre Kollegen im Büro treffen konnten. Man sehe den Sport- und Fitness-Markt weiter als wichtigen Bestandteil und als ein interessantes Feld. Ein Aktionär sprach den Termin der Hauptversammlung an. Da der Stichtag des Geschäftsjahres erst am 31. März ist, hielt Dr. Dietz eine Verlegung der Hauptversammlung in den September für die Gesellschaft kaum realisierbar. Vom Ablauf her habe sich der November bewährt. Wie der Vorstand im Hinblick auf die Namensaktien mitteilte, gab es in den letzten drei Jahren lediglich zehn Übertragungen.

## **Abstimmungen**

Nach dem Ende der Fragerunde leitete Dr. Gollnick zu den Abstimmungen über. Vom Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von 27.600 Aktien waren 25.961 Aktien entsprechend 94,1 Prozent vertreten. Die Beschlüsse wurden bei wenigen Gegenstimmen im Sinne der Verwaltung gefasst.

Dies waren die Ausschüttung einer Dividende von 22 Euro je Aktie (TOP 2), die Entlastung von Vorstand (TOP 3) und Aufsichtsrat (TOP 4), die Wahl von Frau Dietz sowie der Herren Dr. Gollnick, Moormann, Voss, Dr. Köner und Dr. Mueller in den Aufsichtsrat (TOP 5), Satzungsänderungen (TOP 6) sowie die Wahl von Deloitte zum Abschlussprüfer (TOP 7).

Gegen 13:45 Uhr konnte Dr. Gollnick die Hauptversammlung wieder beenden.

## **Fazit und eigene Meinung**

Die NWDH Holding AG schloss das vergangene Geschäftsjahr angesichts des schwierigen Umfelds erfolgreich ab. Entsprechend durften sich die Anleger auch über eine Ausschüttung von 22 Euro je Aktie freuen. Die anhaltende Corona-Pandemie wirkt sich auch auf das Geschäft der Gesellschaft aus. Vor allem die Sportbox GmbH leidet unter den vorgegebenen Einschränkungen. Problematisch gestaltet sich auch das Engagement in Weißrussland. Hier hat sich vor allem das politische Umfeld seit dem Start des Engagements kontinuierlich verschlechtert. Vor diesem Hintergrund rechnet der Vorstand in diesem Jahr mit einer Teilwertabschreibung, die das Beteiligungsergebnis belasten wird. Dies wird sich dann auch auf die Dividendenausschüttung auswirken, die komplett gestrichen oder zumindest deutlich niedriger ausfallen könnte. Auf die Aktie und den Kurs – das Papier wird bei der Valora Effekten Handel AG ([www.veh.de](http://www.veh.de)) gehandelt – dürfte dies jedoch nur geringe Auswirkungen haben, da ein Handel so gut wie nicht stattfindet.

## **Kontaktadresse**

NWDH Holding AG  
HefeHof 2  
D-31785 Hameln

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

Internet: [www.hefehof.de](http://www.hefehof.de)  
E-Mail: [info@hefehof.de](mailto:info@hefehof.de)