

NWDH Holding

**Solide Entwicklung im schwierigen Umfeld**

Auch für das 109. Geschäftsjahr 2015/16 (31.03.) der NWDH Holding AG konnte Allein- vorstand Dr. Jobst-Walter Dietz in der Haupt- versammlung am 19.11.2016, die wie gewohnt im hauseigenen Veranstaltungsraum Lalu Traumfabrik im Hefe Hof Center in Hameln stattfand, einen sehr erfreulichen Jahresab- schluss präsentieren, der es ermöglichte, eine un- veränderte Dividende von € 11 je Aktie, die 20 % des Nominalwerts von € 55 entsprach, bei insgesamt 27 600 ausgegebenen Aktien zu zahlen.

**Gefragte Wohnimmobilien**

Trotz der nicht ganz einfachen Entwicklung des Immobilienmarkts in Hameln, die sich bereits in den vergangenen Jahren als problematisch dar- stellte, und nach der Schließung der letzten Mühle von Kampffmeyer sowie dem Abzug der britischen Armee aus der Hamelner Kaserne, be- richtete der Vorstand von einer lebhaften Nach- frage nach vielen Mietobjekten der NWDH Hol- ding. Der Grund liegt, wie Dietz erläuterte, im guten Zustand der überwiegend aus drei Zim- mern bestehenden Wohnungen mit solider Stan- dardausstattung, ruhiger Wohnlage und guter fußnaher Infrastruktur.

**Reintegration der Tochter**

Das 16. Jahr der Tochter Hefe Hof Center GmbH & Co. KG mit der zum Industrie Loft Design-Büro und Shopping-Center umgenutzten ehemaligen Hefe-Fabrik verlief ebenfalls positiv. Da die Be- treuung der Mietpartner durch die Immo sowie die NWDH Holding erfolgte und das Gros der Verbindlichkeiten dieser mit dem Umbau im Jahr 1999 ausgegliederten Tochtergesellschaft getilgt ist, hat sich die Verwaltung für eine Rein- tegration in die NWDH Holding zum 01.01.2016 entschieden. Auf Grund dieser Maßnahme ist die Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen nar- turgemäß erschwert.

**Stabile Einnahmen**

Die Erlöse der beiden Segmente im Immobilien- bereich in Höhe von € 3.11 (3.1) Mio. blieben einschließlich der € 149 000 aus der ehemali- gen Hefe Hof Center GmbH & Co. KG im Be- richtsjahr nahezu konstant. Bei den Wohnim- mobilien ist erneut ein unter 5 % liegender Leer- stand und somit eine für Hameln nicht markt- übliche Vermietungsquote erreicht worden Die gewerblichen Mieten erhöhten sich auf Grund einer komfortablen Vermietungssituation leicht auf € 1.37 (1.33) Mio.

**Mehr Erträge von der Hefe-Union**

Von der zweiten Ertragssäule der NWDH Hol-

ding gab es gute Nachrichten, denn aus der Be- teiligung an der Hefe-Union GmbH & Co. KG stammten anteilige Erträge von € 1.25 (1.1) Mio. zu.

**Unveränderte Dividende und Stärkung der Rücklagen**

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätig- keit belief sich auf € 1.42 (1.44) Mio. Der Jah- resüberschuss blieb mit € 1.08 Mio. konstant. Einschließlich des Gewinnvortrags von € 217 535 und nach Abzug von € 539 215, die in die Ge- winnrücklagen eingestellt wurden, stellte sich der Bilanzgewinn auf € 756 750 (821 000). Nach Zuführung von weiteren € 250 000 zu den Gewinnrücklagen erhielten die Aktionäre eine Dividende von insgesamt € 303 600, und € 203 150 wurden auf neue Rechnung vorge- tragen.

Die traditionell hohe Eigenkapitalquote ging leicht auf 67 (69) % zurück. Die Rentabilität des Eigenkapitals, bezogen auf das Ergebnis von Steu- ern, belief sich auf beachtliche 11.2 (12.4) %.

Handel bei Valora. Kurse am 18.11.2016: € 305 G (30 St.) / € 400 Taxe B (0 St.). Letz- ter gehandelter Kurs am 25.07.2004: € 275 (1 St.).

Peter Wolf Schreiber

Polis Immobilien

**Nach dem Kaufangebot**

Die Berliner Polis Immobilien AG erzielte im Ge- schäftsjahr 2015 einen Umsatz von € 18.5 (18.4) Mio. Das EBIT kletterte von € 14.7 auf 23.3 Mio., und das Nettoergebnis konnte auf € 18.4 (8.5) Mio. mehr als verdoppelt werden. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit lag mit € 13 (10.8) Mio. erneut deutlich über den Ausgaben für Investitionen von € 0.4 (5.3) Mio.

Die Bilanz weist zum 31.12.2015 eine Summe von € 353.3 (334.1) Mio. und ein Eigenkapital von € 182.5 (164.2) Mio. aus, so dass sich eine komfortable EK-Quote von 52 (49) % ergibt. Die Verschuldungsquote LTV ermäßigte sich auf 45 (47) %. Der Net Asset Value wird mit € 189.7 (168.6) Mio. angege- ben.

**Aktuelle Aktionärsstruktur**

Die aktuelle Aktionärsstruktur stellt sich wie folgt dar:

- Mann Unternehmensbeteiligungen Holding GmbH & Co. KG 69.8 %
- Bouwfonds Asset Management Deutschland GmbH 20.1 %
- EZVK Darmstadt 5.1 %
- Management 0.5 %
- Streubesitz 4.4 %

**Das Kaufangebot**

Vom 31.10. bis zum 28.11.2016 lief ein Kauf-

angebot der Mann Unternehmensbeteiligung, die nach eigenen Angaben über 70 % der Stimmrechte hielt, zum Erwerb sämtlicher Polis- Aktien zum Preis von € 13 je Aktie. Die Bieterin weist in ihrem Angebot darauf hin, dass es nach Rücknahme der Zulassung der Polis-Aktie zum Handel im regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse mit Ablauf des 07.10.2016 kei- nen Börsenhandel mehr in dieser Aktie gibt. Die Aussage, dass, „soweit für die Bieterin erkenn- bar“, danach im Telefonhandel bzw. über öf- fentlich zugängliche außerbörsliche Handels- plattformen kein Umsatz mehr stattfand, ist nicht zutreffend. Die Bieterin selbst hat ihr an- gebotene Aktien zum Angebotspreis erworben. Es folgt noch der Hinweis, andere Bieter hätten seither öffentliche Kaufangebote zu Preisen von € 7.85 bzw. 7- bzw. 8.75 abgegeben. Der gewichtete Durchschnittspreis in den letzten drei Monaten an der Börse lag bei € 12.70. Der Angebotspreis, teilt die Bieterin mit, über- steigt damit selbst die Gegenleistung, welche nach der Neufassung von § 39 Abs. 3 Börsen- gesetz hätte angeboten werden müssen, wenn der Widerruf der Börsenzulassung erst nach dem 25.11.2016 erfolgt wäre. Es folgt ein wei- terer Hinweis, der die Zukunft der Polis Immo- bilien AG betrifft: „Mit strukturellen Maß- nahmen, die zu einem höheren Abfindungs- anspruch weichender Aktionäre führen könn- ten, kann auf Grund der Aktionärsstruktur, vor allem aber aus grunderwerbssteuerlichen Aspekten aus heutiger Sicht nicht gerechnet werden.“

**„In eigener Verantwortung“**

Zur Bewertung des Angebot heißt es: „Die Ak- tionäre haben das Angebot in eigener Verant- wortung zu bewerten und sollten dafür gegebe- nenfalls sachverständige Beratung in Anspruch nehmen. Die Bieterin spricht gegenüber den Ak- tionären keine Empfehlung im Hinblick auf das Angebot aus.

Handel bei Valora. Kurse am 18.11.2016: € 14.25 G (10 St.) / € 14.49 B (750 St.). Letz- ter gehandelter Kurs am 03.11.2016: € 13.65 (90 St.).

Klaus Hellwig

**RISIKOHINWEIS**

Aktien sind Risikoanlagen, die sowohl über- durchschnittliche Kapitalerträge abwerfen als auch erhebliche Verluste verursachen können. Bei sämtlichen Angaben in diesem Heft werden deshalb keine Anlageempfehlungen gegeben. Alle Angaben beruhen zudem auf sorgfältigen Recherchen; eine Gewähr kann jedoch nicht übernommen werden. Die Wiedergabe sämtli- cher Angaben und Abbildungen, auch auszugs- weise, ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Redaktion gestattet.