

Dierig Holding

TEXTILGESCHÄFT BLIEB IN 2024 PROFITABEL

Die Dierig Holding AG entwickelte sich deutlich besser als der Markt. Ungeachtet von Kundeninsolvenzen und Kaufzurückhaltung konnte das operative Ergebnis trotz eines Umsatzrückgangs verbessert werden.

Konkrete Ergebnisse der Tochtergesellschaften und der Segmente werden bei Dierig bedauerlicherweise nicht veröffentlicht. Erwartungsgemäß ging der Umsatz bei der stark vom Kaufhaus-Geschäft abhängigen Bettwäschegesellschaft Adam Kaepfel GmbH zurück, während er bei der fleurette GmbH bei steigender Marge leicht zulegte. Der Umsatz im Textilsegment reduzierte sich insgesamt um 2,3 % auf € 34,6 (35,4) Mio. Da das inländische Marktpotenzial an seine Grenzen stößt, zielt Dierig darauf ab, den Exportanteil zu erhöhen und das Objektgeschäft zu erweitern. Der 2023 begonnene Markteintritt in die ASEAN-Region mit dem ersten Zielland Philippinen verlief planmäßig. Erste Umsätze im sechsstelligen Bereich werden hier für 2026 erwartet. Im internationalen Gewebehandel, zusammengefasst in der Bimatex GmbH, verlief die Ergebnisentwicklung positiv.

Verlagerung der Bettwäschelogistik und neues Warenwirtschaftssystem

Ab Mitte 2025 übernimmt ein Dienstleister aus dem Nordschwarzwald die Lager- und Versandlogistik der Bettwäschegesellschaften. Dies wird zu temporären Kosten von rund € 0,15 Mio. führen. Die Warenwirtschaft des Textilsegments wird ebenfalls noch im laufenden Jahr nicht mehr von SAP, sondern einem weniger komplexen System abgebildet werden. In der Folge werden ab 2026 in beiden Bereichen Einspareffekte erwartet.

Immobiliensegment wächst weiter

Im Geschäftsjahr 2024 stieg der Umsatz im Immobiliensegment auf € 15,6 (14,6) Mio. Der Zuwachs stammte vorwiegend aus Anpassungen bei den Indexmieten und Neuvermietungen zu höheren Konditionen. Sehr erfreulich entwickelte sich der Umsatz des in der Tochter Peter Wagner Immobilien AG (PWI) gebündelten Immobilienservice. Der Vermietungsgrad ging leicht auf 95 (96) % zurück. Grundstückskäufe wurden, wie schon in den Vorjahren, keine getätigt. Die Verantwortlichen stufen das Preisniveau als nach wie vor überhöht ein.

Baubeginn im Augsburgener Mühlbach-Quartier

Beim projektierten Wohnbau im Mühlbach-Quartier liefen mit zweijähriger Verzögerung aufgrund gestiegener Bauzinsen und -kosten im November 2024 die Hochbauarbeiten an. Das Großprojekt auf dem in historischem Eigentum von Dierig befindlichen Gelände umfasst 210 Wohnungen, 85 davon öffentlich gefördert, die nach Fertigstellung vermietet werden. Die Bauzeit beträgt insgesamt ca. zwei Jahre, erste Wohnungen werden schon 2026 vermietet. Die Projektsumme liegt bei € 63 Mio., die über € 48 Mio. Fremdkapital, € 5 Mio. Eigenmittel, € 4 Mio. LaBo- und € 7 Mio. KfW-Darlehen finanziert werden. Die Anfangsrendite soll auf Basis der Kaltmiete bei über 5 % liegen. Langfristiges Ziel bleibt, die Eigenkapitalquote bei 1:3 zu halten.

Entwicklung in Gersthofen weiter verhalten

Am Standort Porschestraße in Gersthofen nahe Augsburg stellte der Mieter Forvia den Betrieb bereits vor zwei Jahren ein. Der Mietvertrag läuft noch bis 2026, die Suche nach Nachmietern läuft. An der Augsburgener Straße

in Gersthofen plant Dierig, die rund 13 700 qm große Liegenschaft nach dem noch in 2025 vorgesehenen Auszug des Mieters überwiegend als Wohnbaugrundstück zu nutzen. Die Bebauungsplanung ist noch für dieses Jahr geplant.

Jahresergebnis verbessert

Bei einem Konzernumsatz von € 50,18 (49,99) Mio. erhöhte sich das Ergebnis nach Steuern auf € 3,03 (2,44) Mio. bzw. € 0,74 (0,60) je Aktie. Die lang- und kurzfristigen Schulden beliefen sich im Geschäftsjahr 2024 insgesamt auf € 65,97 (67,65) Mio. Bei einer auf € 118,63 (117,87) leicht ausgeweiteten Bilanzsumme stieg die Eigenkapitalquote auf 44,4 (42,6) %. Die bedeutendste Position auf der Aktivseite sind die Investment Properties mit einem Ansatz von € 86,35 (86,36) Mio. Der Zeitwert dieser Grundstücke und Gebäude wird mit € 146,46 (143,36) Mio. angegeben.

Verhaltene Prognose

Bei einem Auftragsbestand im Textilsegment zum Jahresende 2024 von € 11,5 (11,4) Mio. sind Prognosen in diesem Bereich aufgrund der zunehmenden Kurzfristigkeit der Orders und einer hohen Stornierungsrate schwierig. Der Vorstand geht von einem Umsatzrückgang in diesem Segment um etwa € 1 Mio. aus. Ein Umsatzrückgang in gleicher Höhe wird auch für das Immobiliensegment erwartet. Hier schlägt insbesondere der Wegfall des Mieters Schwaba in Gersthofen, Augsburgener Straße, zu Buche. Die Umsatzrückgänge und die Belastungen im Textilgeschäft durch die Logistik-Verlagerung und den Wechsel des Warenwirtschaftssystems werden auf Konzernebene zu einer moderaten Ergebnisverschlechterung führen.

Stephan Berninger

Dierig Holding AG, Augsburg

Branche: Textil und Immobilien

Telefon: 0821 / 5210-395

Internet: www.dierig.de

ISIN DE0005580005,

4,2 Mio. Inhaber-Stückaktien, AK € 11 Mio.

Aktionäre:

Textil-Treuhand GmbH 70,13 %,

eigene Aktien 2,31 %, Streubesitz 27,56 %

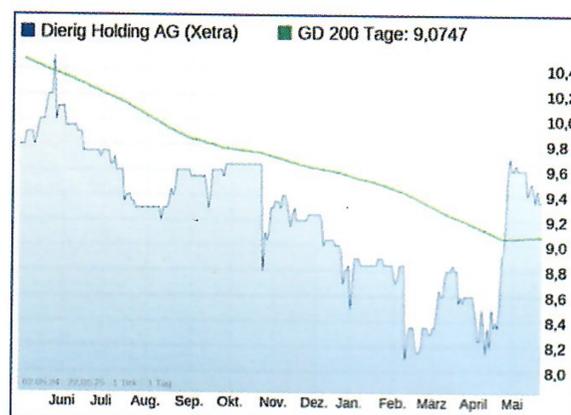
Kennzahlen	2024	2023
Umsatz	50,18 Mio.	49,99 Mio.
EBIT	5,66 Mio.	4,94 Mio.
Jahresergebnis	3,03 Mio.	2,44 Mio.
Ergebnis je Aktie	0,74	0,60
EK-Quote	44,4 %	42,6 %

Kurs am 22.05.2025:

€ 9,35 (Xetra), 10,50 H / 8,10 T

KGV 2026e 14,8, KBV 0,75 (12/24)

Börsenwert: € 39,27 Mio.



Der Kurs zeigte zuletzt leichte Erholungstendenzen.

FAZIT: Die Aktie der **Dierig Holding AG** gilt seit jeher als Substanzwert. Es ist Teil der Unternehmensstrategie, dass bei Immobilieninvestitionen der Zuwachs der Investment Properties stets höher ausfällt als der Verschuldungsanstieg. Damit wird dieser Status kontinuierlich ausgebaut. Auf Nachfrage schloss der Vorstand in der HV am 21.05.2025 nicht aus, dass frühestens im Geschäftsjahr 2026 eine Kapitalerhöhung erforderlich werden könnte. Dies wäre aber kein schlechtes Zeichen, weil es dann vermutlich um die Finanzierung des Wohnbauprojekts in Gersthofen, Augsburgener Straße, gehen dürfte. Selbst unter Zugrundelegung der Bilanzzahlen, die die stillen Reserven bei den Investment Properties nicht beinhalten, stehen Vermögenswerten von € 118,63 Mio. Schulden von lediglich € 65,97 Mio. gegenüber.