

**Rede Vorstand****Virtuelle Hauptversammlung der  
STINAG Stuttgart Invest AG  
am 30. Juni 2020**

Meine sehr geehrten Aktionärinnen und Aktionäre,  
sehr geehrte Aktionärsvertreter,  
sehr geehrte Damen und Herren,

ich begrüße Sie zur heutigen 149sten Hauptversammlung der STINAG Stuttgart Invest AG und heiße Sie sehr herzlich willkommen.

Gerne hätte ich Sie wie gewohnt persönlich zur diesjährigen Veranstaltung begrüßt. Der direkte Kontakt vor Beginn oder nach Beendigung der Hauptversammlung sowie während der Generaldebatte mit Ihnen, meine sehr geehrten Aktionärinnen und Aktionäre sowie Aktionärsvertreter, war immer sehr bereichernd und interessant. Leider ist dies im Jahr 2020 aufgrund der nach wie vor herrschenden Corona-Pandemie und der hierdurch verursachten Veränderungen in unser aller Berufs- und Privatleben nicht möglich. Die Verantwortung gegenüber Ihnen sowie unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern liegt uns besonders am Herzen. Zudem sind nach den aktuellen Gegebenheiten keine Veranstaltungen in dieser Größenordnung erlaubt. Deshalb wird die Hauptversammlung 2020 nach den Regeln die uns der Gesetzgeber im Rahmen des COVID-19-Gesetzes gewährt hat, ohne physische Präsenz der Aktionäre oder ihrer Bevollmächtigten, als virtuelle Hauptversammlung am Sitz der Gesellschaft abgehalten.

Wie in der Vergangenheit werde ich meine Ausführungen in folgende Abschnitte unterteilen. Zunächst werde ich Ihnen die strategische Entwicklung zur „reinen Immobiliengesellschaft mit dem Schwerpunkt Projektentwicklungen“ erläutern. Danach gehe ich auf die bedeutenden Geschäftsaktivitäten mit der Fertigstellung des Kongresshotels und dessen Übergabe an den Hotelbetreiber, auf die bauliche Realisierung des Mikroapartmenthauses sowie auf unsere Bestandsentwicklung „Königstraße 45“ ein. Anhand der in der Vergangenheit realisierten und der aktuellen Projektentwicklungen, der verkaufsbedingten Optimierung des Immobilienbestandes sowie der Bereinigung der Geschäftsbereiche „Getränke“ und „Erneuerbare Energien“ in den vergangenen Jahren und der damit strategischen wie auch operativen Ausrichtung des STINAG-Konzerns, stelle ich Ihnen die weitere Zukunftsperspektive und damit den Ausbau der Ertragskraft und die Unternehmensperformance vor. Im Anschluss gehe ich auf die wesentlichen Zahlen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Konzern- und Einzelabschluss für das Geschäftsjahr 2019 ein. Zum Abschluss gebe ich Ihnen dann noch einen Ausblick für die Jahre 2020 und 2021.

## Auswirkungen Corona allgemein

Bevor ich Ihnen die strategische Entwicklung sowie die wesentlichen Geschäftsaktivitäten in 2019 darstelle, lassen Sie mich bitte einige Worte zur Corona-Krise sagen.

Die Corona-Pandemie hat das bislang bekannte Geschäftsleben von jetzt auf nachher radikal verändert. Diese Krise stellt viele Menschen und Unternehmen vor existentielle Herausforderungen. Welche tatsächlichen Auswirkungen das Corona-Virus auf die Wirtschaft haben wird – sei es die Entwicklung der Arbeitslosigkeit, die Entwicklung der Wirtschaftsleistung in Deutschland, Europa und auf der ganzen Welt – ist Status heute in seiner Gesamtheit überhaupt noch nicht absehbar. Bereits jetzt ist jedoch klar, dass die Wirtschaftsleistung in Europa und den USA voraussichtlich stärker zurückgehen wird als in der Finanzkrise vor zwölf Jahren und zwar möglicherweise in eine tiefe Rezession, die schwerste Rezession seit Kriegsende. Die wirtschaftliche Gesamtleistung reduzierte sich bereits bis Ende des zweiten Quartals um 14 % im Vergleich zum Ende 2019, während die Finanzkrise lediglich einen Rückgang von 6 % verzeichnete. Bereits jetzt steigt die Arbeitslosenquote deutlich an, so dass in Deutschland, Europa und den USA eine zweistellige, zum Teil hohe zweistellige Rate bereits gegeben oder zu befürchten ist. Innerhalb weniger Monate hat die Corona-Pandemie Deutschland wirtschaftlich auf den Stand von 2010 zurückgeworfen.

Unternehmen, egal welcher Industriesektor oder welche Branche, korrigieren bereits drastisch die Umsatz- und Ergebnisprognosen; die Liquiditätsausstattung erreicht ein insolvenzbedrohendes Niveau. Unternehmen – egal ob DAX-Konzerne, oder das „Rückgrat“ der deutschen Wirtschaft, „die mittelständischen Unternehmen“, – geraten in eine nie dagewesene existenzbedrohende Situation. Das beachtliche staatliche Rettungsprogramm wird jedoch in vielen Fällen nicht wirken, da es zu spät oder aber an den falschen Stellen ansetzt. Die Säulen, die die deutsche Wirtschaftsleistung stets trugen – der Export und der private Konsum – werden hierdurch nicht ausreichend unterstützt. Die Auslandsnachfrage, die die Konjunktur in früheren Krisen ankurbelte, ist nicht vorhanden, da die gesamte Welt, und damit die wichtigsten Exportländer, sich ebenso in einer wirtschaftlich desolaten Situation befinden. Einzig in China nimmt die wirtschaftliche Aktivität wieder Schritt für Schritt an Fahrt auf. Allerdings darf ein chinesischer Nachfrageschub nach Produkten „Made in Germany“ nicht erwartet werden, da China, anders als in der Vergangenheit, mittlerweile selbst über große und wettbewerbsfähige Produktionskapazitäten verfügt.

Hinzu kommt, dass die strukturellen und konjunkturellen Probleme der deutschen Wirtschaft drohen sich zu überlagern und damit infolge von Corona zu verstärken. Zwei deutsche Schlüsselindustrien befinden sich in tiefen strukturellen Schwierigkeiten. Die Autoproduktion in Deutschland sinkt seit Jahren; zum einen, weil Produktionsstandorte im Ausland aufgebaut wurden, zum anderen hat die deutsche Automobilindustrie den seit langem bestehenden Trend zu neuen Mobilitätskonzepten und Antriebsarten verschlafen. Auch der deutsche Maschinenbau kämpft seit Jahren gegen die Wettbewerber, insbesondere aus China, die gute Produkte deutlich günstiger anbieten können. Damit stehen die Chancen auf eine rasche Erholung eher schlecht, der Prozess wird sehr schleppend sein. Wie schnell die Wirtschaft wieder annähernd zur alten Stärke kommt, hängt unter anderem aber auch davon ab, wie lange die aktuellen Beschränkungen andauern werden, ob es eine sogenannte „zweite Welle“ und damit einen weiteren Lockdown geben wird und wie erfolgreich die medizinische Forschung hinsichtlich eines wirksamen Medikaments oder eines Impfstoffes voranschreitet.

Trotz der Tatsache, dass die STINAG-Gruppe ein umfassend risikodiversifizierendes Immobilienportfolio ausgebaut hat, werden sich Anpassungen – die ohnehin in den vergangenen Jahren strategisch bedingt angegangen wurden und infolge der Corona-Pandemie forciert werden – in Bezug auf den Immobilienbestand sowie künftige Immobilienentwicklungen ergeben. Hierzu möchte ich im Ausblick näher darauf eingehen.

Sie sehen meine sehr geehrten Damen und Herren, unsere Ausgangslage ist im Vergleich zu vielen unserer Wettbewerber anders:

- Wir verfügen über eine solide Liquiditäts- und Finanzausstattung mit einer hohen Eigenkapitalquote.
- Wir haben in den vergangenen Jahren eine strategische Bereinigung des Immobilienbestandes sowie einen weiteren risikoverteilenden Ausbau des Immobilienportfolios durchgeführt. Beides war richtig und wichtig.
- Hierdurch haben wir unsere Kernkompetenz gestärkt, die STINAG-Gruppe wird gezielt und mit einer klaren Strategie in die Zukunft gehen und die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage weiter ausbauen.

### **Strategie- und Unternehmensentwicklung sowie bedeutende Geschäftsaktivitäten 2019**

Meine Damen und Herren, die STINAG-Gruppe hat sich seit 2013 bis Ende 2019 auf Basis der in 2013 festgelegten Strategie zur reinen Immobiliengesellschaft mit dem Kerngeschäft „Projektentwicklung von Immobilien für den eigenen Bestand“ und mit einer klaren Immobilienstruktur entwickelt.

Ab 2012 begannen wir unsere strategische Geschäfts- und Investitionspolitik in Richtung der Entwicklung eines Immobilienkonzerns mit einer starken Ertragskraft und Optimierung der Unternehmensperformance neu auszurichten. So führten wir in 2013 und 2016 notwendige Desinvestitionen im Geschäftsbereich „Erneuerbare Energien“ sowie Mitte 2018 im belastenden Geschäftsbereich „Getränke“ durch und beseitigten die sich hierhin befindenden Risiken für den STINAG-Konzern endgültig. Zugleich bereinigten wir von 2013 bis 2019 unseren Immobilienbestand durch Verkäufe von Objekten die keine attraktive Ertragskraft aufwiesen und nicht mehr der regionalen Ausrichtung entsprachen und folglich nicht mehr zu unserer Investitions- und Unternehmensstrategie passten. Wir nutzten die Marktsituation auf der Verkäuferseite, indem wir äußerst gute Verkaufspreise für diese Immobilien von rund 80,0 Millionen Euro erzielten und diese direkt in zukunftsorientierte und mit einer stabilen und stetig wachsenden Ertragskraft ausgestatteten Großprojektentwicklungen in den unterschiedlichsten Assetklassen wie zum Beispiel Wohnen, Hotels, Pflegeobjekte, etc. reinvestierten.

Heute verfügen wir über ein renditestarkes und zukunftsfähiges Immobilienportfolio mit einem gesunden Investitions- und Renditeverhältnis, in das wir seit 2013 rund 140 Millionen Euro investierten.

Basis für diesen ab 2012 verfolgten Kurswechsel sind die vier Säulen unserer Unternehmensstrategie:

- Wir streuen unsere Investitions- und Bestandsrisiken, indem wir in unterschiedliche zukunftsstragende Assetklassen investieren.

- Wir haben klare Zielrenditevorgaben für unsere Investitionen bei gleichzeitiger Werterhaltung und Wertsteigerung.
- Wir investieren nur aus einer sicheren Position; d. h. keine Einzelinvestitionen, die unsere Eigenkapitalausstattung zu mehr als 30 % riskieren würde.
- Wir bauen stetig unsere Substanz- und Ertragskraft aus.

Basis sind auch unsere sechs wesentlichen Unternehmensziele, wie:

- Die langfristige Sicherung einer angemessenen Rendite für die Anteilseigner.
- Eine hohe Eigenkapitalausstattung und Eigenkapitalrentabilität.
- Der Grundsatz, dass Rentabilität Vorrang vor Unternehmensgröße und Wachstum hat.
- Nachhaltig wachsende Erträge.
- Die Wahrung der Eigenständigkeit und Unabhängigkeit.
- Die Wahrung einer mittelständischen Gesellschafter- und Geschäftsführungsstruktur.

Neben den grundlegenden Unternehmenszielen verfolgten und verfolgen wir im Immobiliengeschäft die Ziele, wie:

- Den Ausbau des Immobilienportfolios um Projektentwicklungen in zukunftsorientierte Assetklassen in Top-Lagen im süddeutschen Raum.
- Die Risikodiversifizierung, um bei abrupten Marktentwicklungen eine weiterhin gut Ergebnisperformance zu erzielen.
- Eine steigende Umsatz- und Ergebnisentwicklung.
- Die Aufrechterhaltung der Dividendenzahlung.
- Eine wachsende Marktkapitalisierung.

Betrachten wir unser Immobiliengeschäft, so verfolgten und verfolgen wir mit strategischer Voraussicht konsequent den Weg der Immobilienentwicklungen und nicht nur der Immobilien-Bestandskäufe, bzw. Bestandshaltung. Diese eingeschlagene Richtung ist damit zu begründen, dass die Ausrichtung hinsichtlich des Erwerbs von Bestandsobjekten aufgrund der stetigen Steigerungen der Kaufpreiskriterien von Bestandsobjekten in den unterschiedlichsten Assetklassen zu einer rückläufigen Rendite des Gesamtportfolios geführt hätte. Eigene Immobilienprojektierungen verzeichnen grundsätzlich eine 1 bis 2 % höhere Bruttoendrendite im Vergleich zu Kaufobjekten, was gerade in der Zeit von einer durchschnittlichen Marktrendite zwischen 2,7 % und maximal 4,5 %, je nach Immobilienart (Bestandsobjekte), bei eigenen Projektierungen zu einem verbesserten Ergebnisbeitrag und einer höheren Werthaltigkeit der Immobilie, respektive des Immobilienportfolios führt. Zugleich muss jedoch stets beachtet werden, dass Projektentwicklungen einem deutlich höheren Realisierungsrisiko ausgesetzt sind, was sich von der ersten Idee über den Grundstückserwerb bis über die Planung, Mieterauswahl, Bau und Fertigstellung sowie Finanzierung erstreckt.

All dies zeigte sich zuletzt an den realisierten Projektentwicklungen, wie dem Kongresshotel am Flughafen Stuttgart und auch dem Mikroapartmenthauses im Böblingen.

Das Kongresshotel mit einer Bruttogeschossfläche von rund 28.000 m<sup>2</sup> wurde im Dezember 2019 fertiggestellt und vom Generalunternehmer übernommen, Ende Januar ging es erfolgreich in Betrieb. Mit diesem Kongresshotel verfügt die STINAG-Gruppe über eine weitere

Topimmobilie in ihrem Portfolio. Das 55,0 Millionen Euro Objekt wird eine durchschnittliche Rendite von 6,5 % auf mindestens 15 Jahre erzielen.

Mit dem Mikroapartmenthaus in Böblingen, welches Ende 2019 ebenfalls fertiggestellt und Anfang 2020 an alle Betreiber übergeben wurde, wird nun mit der Übernahme des Objektes (nach den abgeschlossenen Mängelbeseitigungsarbeiten und Abrechnung Generalunternehmer) in eine weitere Immobilieninvestition gegangen, die die Marktentwicklung von dem immer größer werdenden Anteil von Singlehaushalten in Deutschland und der beruflichen Mobilität widerspiegelt. Das 24 Millionen Euro Projekt wird eine Rendite von deutlich über 5 % über 20 Jahre aufweisen. Zudem wird mit der integrierten Kindertagesstätte ein sozialer Aspekt, nämlich die Schaffung von dringend benötigten KiTa-Plätzen, erfüllt. Damit zeigt sich, dass Immobilienprojekte mit einem sozialen Hintergrund für die Öffentlichkeit auch eine angemessene Rendite erwirtschaften können.

Wie aus einem alten Bestandsobjekt – das bis vor Kurzem sehr gute Mieterträge erwirtschaftet hat – eine zukunftsorientierte Immobilie wird, die den Marktanforderungen und damit den Ansprüchen der Mieter genügt, zeigt sich in der Königstraße 45 in Stuttgart. Das Objekt wurde 1954 erbaut und unterlag während der Jahrzehnte einiger Umbauten. Eine Vermietung war jedoch unter den aktuellen Marktgegebenheiten absolut nicht mehr möglich, so dass die Konzipierung in 2017 begann und die Entmietung des Gebäudes ab Mitte 2018 bis Anfang 2019 erfolgte. Aufgrund der unterschiedlichen Umbauten während des Lebenszyklus des Gebäudes, wäre ein totaler Abriss und Neubau des Gebäudes wünschenswert gewesen. Allerdings ließ der aktuell gültige Bebauungsplan einen wirtschaftlich sinnvollen Neubau nicht zu. Aus diesem Grund wurde im Oktober 2018 der Bauantrag für eine Revitalisierung des Gebäudes gestellt und die Baugenehmigung im September 2019 erteilt. Zeitgleich erfolgte ab Frühjahr/Sommer 2019 auch die Vermarktung der Mietflächen. Der Bezug des Gebäudes durch die Mieter wird im Sommer 2021 sein.

Das Geschäftshaus ist den Schwierigkeiten des totalen Strukturwandels im Einzelhandelsmarkt ausgesetzt. Übertraf noch vor fünf bis zehn Jahren die Nachfrage der Mieter das Flächenangebot, werden heute von den übrig gebliebenen Retailern nur noch kleine Flächen mit kurzen Mietvertragslaufzeiten und umsatzabhängigen Mieten gefordert. Zu dieser Situation hat das hohe Wachstum im Onlinehandel beigetragen. Zudem hat dieses neue Einkaufsverhalten die Anforderungen der Konsumenten an das „neue Einkaufen“ beflügelt; es wird immer mehr eine neue Einkaufs- ja Erlebniswelt mit all den diversen Facetten gewünscht, die die Immobilieninvestoren bei der Projektierung berücksichtigen müssen.

Damit wurden im Jahr Geschäftsjahr 2019 Projektentwicklungen – das fertiggestellte „Kongresshotel“ und das „Mikroapartmenthaus“ – mit einem Investitionsvolumen von rund 86,2 Millionen Euro zu einer Durchschnittsrendite von rund 6,0 % fertiggestellt.

Ergänzend veräußerten wir im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 restliche Bestandsobjekte zu einem Verkaufspreis von insgesamt ca. 5,7 Millionen Euro.

Die Projektrealisierungen sowie die zuvor genannten Objektveräußerungen erhöhten damit den Immobilienbestand, gemessen an der Nutzungsfläche, um 19 % auf 94.100 m<sup>2</sup>. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass zum Ende des Jahres 2018 die Leerstandquote über unser Immobilienportfolio hinweg gerade noch bei rund 0,8 % lag.

Wie Sie sehen, meine sehr geehrten Damen und Herren, zeigen unsere eigens realisierten sowie aktuellen Projektentwicklungen respektable Renditen von durchschnittlich ca. 6,0 %. Um unsere Renditeansprüche bei Projektentwicklungen zu halten, werden wir künftig noch früher in die Phasen der Projektentwicklungen einsteigen, um unser Immobilienportfolio mit weiteren zukunftsorientierten Objekten auszubauen und damit Wertsteigerungen im STINAG-Konzern zu erzielen.

### **Geschäftsverlauf 2019 - Konzernabschluss 2019**

Ich werde Ihnen nun den Geschäftsverlauf über den Berichtszeitraum 2019 erläutern und mit der konzernweiten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beginnen.

Im Wesentlichen war das Geschäftsjahr 2019 im STINAG-Konzern von den Immobilieninvestitionen „Kongresshotel“ und „Mikroapartmenthaus“ sowie der Bestandsobjektentwicklung „Königstraße 45“ geprägt. So wurden zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 noch 5,5 Millionen Euro für das Kongresshotel, 2,4 Millionen Euro für Planungs- und Abbruchkosten im Rahmen der Revitalisierung des Geschäftshauses Königstraße 45 und eine restliche Anzahlung von 2,0 Millionen Euro für das Mikroapartmenthaus in Böblingen investiert. Die Anlagenquote liegt damit nun bei 78,9 %. Investitionsbedingt verringerte sich daher der Liquiditätsstand um 9,4 Millionen Euro auf 31,2 Millionen Euro. Die Eigenkapitalquote mit rund 66 % liegt wie in den vergangenen Jahren auf einem äußerst hohen Niveau.

Betrachten wir nun die Ertragslage, so verringerten sich die Umsatzerlöse von 28,3 Millionen Euro in 2018 auf 19,3 Millionen Euro in 2019, was mit 5,6 Millionen Euro auf die Entkonsolidierung des Getränkegeschäfts infolge der Anteilsveräußerung an der Moninger AG im Juni 2018 zurückzuführen ist. Bei den Mieterlösen verzeichneten wir einen Rückgang von 2,8 Millionen Euro auf 17,4 Millionen Euro, was infolge der revitalisierungsbedingten Entmietung des Bestandsobjektes „Königstraße 45“ mit 1,3 Millionen Euro, dem Verkauf der Objekte „Rotebühlplatz 2 + 4“ und „Sieben Morgen“ mit insgesamt 0,6 Millionen Euro sowie dem Verkauf der Sinner-Anteile im Juni 2018 hervorgerufen wurde.

Vor allem hervorgerufen durch die rückläufigen Effekte aus der Veräußerung von Bestandsobjekten von rund 10,0 Millionen Euro – in 2018 betrug die Veräußerungserlöse 14,6 Millionen Euro, in 2019 4,4 Millionen Euro – lagen die sonstigen betrieblichen Erträge bei 9,8 Millionen Euro nach 15,4 Millionen Euro im Vorjahresvergleichszeitraums. Zugleich waren angemessene Zuschreibungen von 1,1 Millionen Euro für das Objekt „Pariser Platz“ im Rahmen einer steuerlichen Betriebsprüfung und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von 2,6 Millionen Euro aus dem Rückgang einer allgemeinen Risikovorsorge verzeichnet.

Neben den entkonsolidierungsbedingt verminderten Material-, Personal- und sonstigen Aufwendungen führte die Aktivierung des Kongresshotels Ende 2019 zu erstmaligen Abschreibungen, vor allem für die Hotelausstattungs- und -einrichtungsgegenstände (geringwertige Wirtschaftsgüter), die zu einer 4,3 Millionen Euro höheren Abschreibungsbelastung führten.

Insgesamt konnte damit ein Betriebsergebnis im Geschäftsjahr 2019 von 11,7 Millionen Euro, nach 9,8 Millionen Euro in 2018 erzielt werden. Unter Berücksichtigung des Finanzergebnisses von knapp 2,0 Millionen Euro und des Steueraufwands von 2,6 Millionen Euro (infolge von erhöhten passiven latenten Steuern) wurde damit ein Konzernergebnis in 2019 von 7,2 Millionen Euro, nach 6,8 Millionen Euro in 2018 erwirtschaftet.

Nun, meine sehr geehrten Damen und Herren, noch zu den wesentlichen Eckdaten zum Einzelabschluss 2019 der STINAG Stuttgart Invest AG.

### **Geschäftsverlauf 2019 - Einzelabschluss 2019**

Betrachten wir die Vermögens- und Finanzlage, so erhöhte sich die Anlagenquote auf 84,7 % (von 80,4 % in 2018), was vor allem auf die Entwicklung der Finanzanlagen mit einem Anstieg auf 151,8 Millionen Euro infolge von Darlehensgewährungen an Tochtergesellschaften von insgesamt 7,7 Millionen Euro zurückzuführen ist – wie z. B. an die STINAG Kongresshotel GmbH & Co. KG zur Fertigstellung der Hotelprojektentwicklung von 5,1 Millionen Euro sowie an die STINAG Kö45 Grundbesitz GmbH & Co. KG für die Revitalisierung des Bestandsobjektes „Königstraße 45“ von 2,6 Millionen Euro, Ausleihungen an externe Projektgesellschaften von weiteren 2,0 Millionen Euro für das Mikroapartmenthaus, sonstige Auszahlungen für die Hoteleinrichtung von 3,8 Millionen Euro und eine vorgenommene Kapitalerhöhung bei der STINAG Kongresshotel GmbH & Co. KG von 1,0 Millionen Euro. Damit betragen die Immobilieninvestitionen in 2019 rund 14,4 Millionen Euro.

Bedingt durch die Darlehensausreichungen an Tochtergesellschaften verminderte sich die Liquidität auf 23,0 Millionen Euro, nach 30,5 Millionen Euro in 2018. Nach wie vor lag die Eigenkapitalquote bei rund 80 % und damit auf einem äußerst hohen und stabilen Niveau.

Die Umsatzerlöse bewegten sich mit 3,2 Millionen Euro leicht über dem Vorjahresniveau, was insbesondere in leicht verbesserten Pachterlösen für die Hoteleinrichtung des Airport Hotels begründet liegt. Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 1,9 Millionen Euro lagen um 1,1 Millionen Euro über dem Vorjahr, was vor allem aus um 0,8 Millionen Euro höheren Veräußerungsgewinnen aus dem Verkauf eines Gastronomieobjektes, aus Auflösungserträge aus Rückstellungen von 0,5 Millionen Euro und der Abrechnung von Schäden im Kongresshotel gegenüber dem Generalunternehmer von 0,7 Millionen Euro hervorgerufen wurde.

Der Anstieg bei den Abschreibungen um 2,6 Millionen Euro auf 3,0 Millionen Euro ist vor allem aufgrund der genutzten sofortigen Abschreibungen für die Ausstattungs- und Einrichtungsgegenstände des Kongresshotels zurückzuführen; zugleich wurde unter der Position sonstige betriebliche Aufwendungen ein Sondereffekt von 1,9 Millionen Euro für die Sofortabschreibung der Ausstattungsgegenstände verzeichnet. Damit lag die Sonderbelastung infolge der Ausstattungsabschreibung Kongresshotel bei 4,5 Millionen Euro.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrachtet, verzeichneten diese einen Rückgang von 2,2 Millionen Euro auf 5,9 Millionen Euro. In 2018 war noch der Sondereffekt aus der „Verkaufstransaktion Moninger“ enthalten.

Das Zins- und Finanzergebnis in 2019 bewegte sich auf 17,2 Millionen Euro, nach 19,0 Millionen Euro im Vorjahr. Betrachten wir die Ertragsseite, so konnten 17,9 Millionen Euro an

Erträgen aus Ausschüttungen der Immobilientergesellschaften, nach 19,7 Millionen Euro in 2018, vereinnahmt werden.

Unter Berücksichtigung der Steuern vom Einkommen und Ertrag lag der Jahresüberschuss 2019 wie im Vorjahr bei 11,3 Millionen Euro.

Lassen Sie mich nun auf die weitere erfreuliche Entwicklung der Börsenkapitalisierung kommen.

### **Unternehmenswert und Börsenkursentwicklung**

Die in den vergangenen sechs Jahren verfolgte Investitionspolitik im Immobiliengeschäft, die Desinvestitionen in den Geschäftsbereichen „Erneuerbare Energie“ in 2013 und 2016 sowie im Geschäftsbereich „Getränke“ mit dem Verkauf der Brauereianteile in 2018, trugen zur Stärkung der Ertragskraft und schlussendlich zur Optimierung der Unternehmensperformance der STINAG-Gruppe bei, was sich in einem Anstieg des Aktienkurses von 15,50 Euro je Aktie Ende 2013 auf 26,80 Euro je Aktie Ende 2019 zeigte. In Marktkapitalisierung ausgedrückt bedeutet dies ein Anstieg um mehr als 70 % auf rund 400 Millionen Euro.

Die Corona-Krise und der damit allgemein verbundene Absturz der Börse in den ersten beiden Quartalen 2020 hinterließ auch bei der STINAG-Aktie ihre Spuren. Im März musste sogar ein Rückgang des Kurses auf 18,00 Euro je Stückaktie verzeichnet werden. Kurze Zeit danach hat sich der Kurs nach der allgemeinen Schockstarre Anfang April 2020 wieder erholt und notiert derzeit zwischen 22,40 Euro und 22,60 Euro, was aber keineswegs die Marktkapitalisierung der STINAG widerspiegelt. Aufgrund der hoffentlich baldigen schrittweisen Erholung der Wirtschaft und damit der Börse und vor allem der gesunden Finanz- und Ertragsstärke des STINAG-Konzerns, sollte ein Kurs wie vor dem Ausbruch der Corona-Pandemie baldig wieder erreicht werden, was einer Marktkapitalisierung von rund 400 Millionen Euro entspricht.

### **Dividende**

Nun zur Dividendenausschüttung:

Meine sehr geehrten Aktionärinnen und Aktionäre, auch in diesem Jahr werden wir wieder eine stabile Dividende von 0,75 Euro je Aktie und damit 11,2 Millionen Euro ausschütten. Sicherlich werden Sie sich fragen, weshalb wir auch dieses Jahr keine höhere Dividende zur Ausschüttung vorschlagen.

In den vergangenen Hauptversammlungen haben wir stets dargestellt, dass es zum Ausbau unseres Investitionsvolumens in weitere wertstabile und nachhaltige Immobilieninvestitionen einen entsprechenden Eigenkapitaleinsatz auf Basis einer stabilen Eigenkapitalquote erfordert. Dies gilt nun umso mehr im Rahmen dessen, was uns die Corona-Krise abfordert. Hätten wir in der Vergangenheit eine höhere Ausschüttung und dann zusätzlich noch aus der Substanz durchgeführt, hätte dies zu einer Schwächung unsere Finanzstärke geführt. Die Liquidität von weiteren für die STINAG wichtigen Investitionen könnten nicht entsprechend unserer Vorgehensweise bereitgestellt werden, unsere Performance für äußerst günstige Konditionen

von Bankenkrediten, die wir bei unseren einzelnen Investitionsobjekten beimischen, wäre bei weitem nicht so stabil.

Aus diesem Grund war diese Ausschüttungspolitik der richtige Weg, damit die STINAG auch in solchen gewaltigen Wirtschaftskrisen, die jegliche Branche früher oder später trifft – auch die Immobilienbranche – ihre Investitionen wie bisher realisieren kann. Nur so kann es mittels des stetig erhöhten erwirtschaftenden Cashflows aus dem wachsenden Immobiliengeschäft gedeckt werden. Damit investieren wir jetzt in eine Zukunft mit steigender Dividende.

## **Ausblick**

Nun noch einige Perspektiven zu den Jahren 2020 und 2021.

Ich hatte Ihnen bereits zu Beginn meiner Rede die drastische Situation der Corona-Krise für die Wirtschaft im Allgemeinen dargestellt. Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass die Corona-Pandemie auch den Immobilienmarkt treffen wird; in welchem Ausmaß kann jedoch noch nicht reell vorhergesagt werden. Fakt ist jedoch, dass, je länger die Pandemie und die damit verbundenen Einschränkungen andauern, die Wirtschaft- und Gesellschaftskrise von längerer Dauer sein kann. Die Veränderungen in nahezu allen Lebensbereichen, wie der drastische Einbruch des Konsumklimas, die Änderung der Arbeitswelt und die Arbeit von zu Hause aus, der Siegeszug der Videokonferenzen, der Rückgang von Geschäftsreisen sowie von Veranstaltungen und Messen – um nur wenige zu nennen – gepaart mit den allgemeinen Trends, wie die demografische Entwicklung, die Notwendigkeit des Ausbaus der Digitalisierung, die Änderung der Einstellung zur Mobilität, etc. werden den Immobilienbereich weitreichend beeinflussen.

Betrachten wir den Einzelhandelssektor, so hat der Shutdown zu einem drastischen Einbruch des Konsumklimas und damit zu einer äußerst bedrohlichen Situation für den Einzelhandel geführt. Neben der Kurzarbeit hatte dies massive Auswirkungen auf die Mietzahlungen, die zum großen Teil gar nicht mehr oder nur noch teilweise seitens der Mieter bedient wurden. Hinzu kommt der sich schon seit einigen Jahren entwickelnde Strukturwandel im Einzelhandel, wie der Rückgang im stationären Handel bei gleichzeitigem Zuwachs im Onlinehandel oder das sich drastisch veränderte Einkaufsverhalten und die Erwartungen an das Einkaufserlebnis. Diese Entwicklung zeichnete sich bereits in den letzten Jahren anhand der Nachfrage nach Mietflächen, den rückläufigen Mieten und Mietvertragslaufzeiten, den Sonderkündigungsrechten, etc. ab, während noch vor 5 oder 10 Jahren die Einzelhändler in Top-Lagen quasi „Schlange standen“ um an begehrte Mietflächen zu kommen und sich die Mietpreise stetig nach oben bewegten. Die STINAG hat sich seit 2013 Schritt für Schritt aus typischen Einzelhandelsimmobilien in der Innenstadt zurückgezogen, so dass der Einzelhandelsbereich nur noch 8 % der Nutzfläche des gesamten Immobilienportfolios ausmacht. Für den aktuellen Einzelhandelsbestand wird an zukunftsorientierten Konzepten gearbeitet, um weiterhin auch hieraus gute Mieten und damit Ergebnisse zu erwirtschaften.

Wie erfolgreich Büroflächen in der Zukunft vermietet werden können hängt davon ab, in wie weit das „Homeoffice“ weiter seinen Siegeszug halten wird und die Vorteile einer geringeren Kostenbelastung aus der Anmietung von Flächen bei gleichzeitigen Kostensteigerungen, die im Rahmen der Digitalisierung hervorgerufen werden, überwiegen. Dabei spielt auch der demographische Wandel und damit einhergehend die modernen Arbeitsweisen sowie die Life-

Work-Balance eine immer größere Rolle. Die allgegenwärtige Thematik „Künstliche Intelligenz“ wird zu anderen Nutzungsmodellen der vorhandenen aber auch der künftigen Büroflächen führen, wie z. B. das Büro als „Lebensraum“, multiple Nutzung von Büroräumlichkeiten und damit auch die veränderten Flächenzuschnitte. Um hier jedoch schon jetzt bei Bestandsflächen zu handeln, ist die Entwicklung der Auswirkungen aus der Corona-Krise in den nächsten Monaten zu beobachten. Bereits bei unserer Projektentwicklung „Königstraße 45“ sind entsprechende zukunftsorientierte Aspekte in Realisierung.

Die Hotelbranche wurde durch die Pandemie im höchsten Maße negativ getroffen. Die Einschränkung der Reisetätigkeit sowie das Verbot von Veranstaltungen führten bei Hotels zu einer nie dagewesenen existenzbedrohenden Krise. Waren ohnehin bereits negative Einflüsse auf die Entwicklung des Hotelmarktes zu erkennen, wie die generelle Abflachung der Konjunktur, die teils hohen Betten-Überkapazitäten an bestimmten Standorten sowie die Konsolidierung auf dem Betreibermarkt, so verstärkte Corona diese Situation. Die Ungewissheit, die die Pandemie an den Tag legt, wird unzweifelhaft zu einer allgemeinen „Durststrecke“ in der Hotelbranche führen, deren Auswirkungen noch nicht verlässlich abgeschätzt werden können.

Sie entnehmen meinen Worten meine sehr geehrten Aktionärinnen und Aktionäre, dass diese Corona-Krise dermaßen unwägbar ist, so dass eine eindeutige und verlässliche Abschätzung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich ist. Fakt ist jedoch, dass die STINAG-Gruppe mit ihrem Immobilienportfolio auf einer stabilen Finanz- und Ertrags-Basis steht. Wir sind ein reiner Immobilienkonzern mit dem Schwerpunkt Projektentwicklungen mit einem bereinigten und innovativen sowie auf die Zukunft ausgerichteten ausgebauten gesunden Immobilienbestand. Die Revitalisierung unserer Geschäftshäuser, ausgestattet mit neuen auf die Zukunft ausgerichteten Handelskonzepten und modernen hoch technologisierten Büroflächen, wird zu langfristigen Miet- und Wertsteigerungspotenzialen führen. Zwar werden unsere Hotelobjekte möglicherweise eine Delle aufgrund der allgemeinen Hotelmarktentwicklung haben; allerdings überzeugen diese durch ihre Toplage sowie der Betreiberqualitäten und Langfristigkeit.

Für die Ausweitung des Investitionsvolumens in den kommenden drei bis fünf Jahren haben wir eine sehr gute finanzielle Ausstattung. Unsere Eigenkapitalquote liegt auf einem äußerst hohen Niveau von rund 80 %, Fremdkapital konnte in Form von langfristigen und zinsgünstigen Objektfinanzierungen – zuletzt für das Geschäftshaus „Königstraße 45“ – aufgenommen werden; des Weiteren steht ein bankenseitiges Darlehensvolumen von rund 60 Millionen Euro für weitere Investitionen kurzfristig zur Verfügung; für die Bereitstellung fallen hierzu keine Zinsen an.

Die Fertigstellung der Revitalisierung des Bestandsobjektes „Königstraße 45“ wird aller Voraussicht nach im Sommer 2021 erfolgen. Was den Vermarktungsstand anbelangt, sind sämtliche Büroflächen (erstes bis siebtes Obergeschoss) langfristig vermietet. Die Handels- und Gastronomieflächen im Erd- und Untergeschoss stehen nach wie vor in Verhandlungen, die natürlich durch die Corona-Pandemie in den letzten Monaten zum großen Teil zum Erliegen kamen; dennoch rechnen wir in bis Ende dieses Jahres mit einer Vollvermietung. Das revitalisierte Geschäftshaus wird damit nicht nur eine ertragsstarke Immobilie sein, sondern trägt auch zu einer kompletten Neuorientierung und damit Belebung des dortigen Umfelds bei, was sich in der Zukunft in einer Wertsteigerung zeigen wird.

Die Corona-Krise wird auch bei uns nicht spurlos vorübergehen; im Geschäftsjahr 2020 werden aller Voraussicht nach einzelne Miet- und Pachtverhältnisse mit unseren gewerblichen

Mietern im Einzelhandel sowie im Hotel- und Gastronomiegewerbe in Form von individuellen Vereinbarungen hinsichtlich Zahlungsaufschüben oder befristeten Aussetzungen mit entsprechenden Rückzahlungsregelungen betroffen sein. Für mögliche Ausfallrisiken von Miet- und Pachtforderungen werden angemessene Wertberichtigungen vorgenommen. In welche Höhe Ausfallrisiken anfallen werden, kann allerdings aufgrund aktuell laufender Verhandlungen noch nicht belastend dargestellt werden.

Meine sehr geehrten Aktionärinnen und Aktionäre, ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit und hoffe, dass wir uns im nächsten Jahr auf der Hauptversammlung wieder persönlich sehen und sprechen können. Bleiben Sie weiterhin gesund!