

Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2022 der STINAG Stuttgart Invest AG, Stuttgart

WKN 731800; Börsenkürzel STINAG

Inhaltsverzeichnis

1. Konzern-Zwischenlagebericht zum 30. Juni 2022
 - Allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen im Berichtszeitraum
 - Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt
 - Immobilienaktivitäten im STINAG-Konzern
 - Bericht zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
 - Mitarbeiter
 - Dividendenausschüttung
 - Chancen- und Risikobericht
 - Ausblick

2. Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2022
 - Konzernbilanz zum 30. Juni 2022
 - Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das 1. Halbjahr 2022
 - Verkürzter Anhang für das 1. Halbjahr 2022

1. Konzern-Zwischenlagebericht zum 30. Juni 2022

Allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen im Berichtszeitraum

Ende 2021 / Anfang 2022 ging man von einer schrittweisen Fortsetzung der Erholung der Deutschen Wirtschaft im Kontext der positiven Entwicklung der Weltwirtschaft aus. Die Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes in Deutschland wurde für 2022 mit einem Plus von 2,1 % prognostiziert. Die angespannten Lieferketten, die zu erheblichen Lieferverzögerungen bzw. einer Güterknappheit führten, zeigten sich in deutlich steigenden Preisen für Vor- und Endprodukte in der Industrie sowie bei Lebensmitteln und Energie. Die sich noch auf niedrigem Niveau bewegende Inflationsrate sollte zwar zu einer Verlangsamung der Wirtschaftsentwicklung führen, allerdings nicht zu einem massiven Einbruch. Der Weg aus der Coronakrise zur Normalität war vorgezeichnet. Doch leider kann seit März diesen Jahres von einer Rückkehr zur „Normalität“ keine Rede mehr sein. Die Lage der Deutschen Wirtschaft ist als äußerst kritisch zu betrachten. Die Furcht vor einer Rezession und damit dem Verlust des Wohlstandes - auch für die künftigen Generationen - ist spürbar. Dies zeigt sich anhand deutlich erhöhter Lebenshaltungskosten, die die Konsumausgaben für Freizeit, Kultur und sonstige Beschaffungen drastisch reduzieren, Ersparnisse werden zum Teil für etwaige Energienachzahlungen eingesetzt.

Die Verwerfungen infolge des Ukraine Konfliktes sowie die noch vorhandenen Auswirkungen aus der Coronakrise ließen die Wirtschaft im zweiten Quartal des Jahres in eine Stagnation fallen, das Bruttoinlandsprodukt verringerte sich um 0,04 %. Dies sind jedoch erst die Vorboten, Deutschland wird aller Voraussicht nach im Herbst/Winter 2022 in eine technische Rezession fallen, die Auswirkungen werden schlimmer sein, als die der Coronakrise oder der Finanzkrise im Jahr 2008. Deutschland war bislang das "ökonomische Kraftwerk Europas". Der Schock infolge des Ukraine Krieges war unvorstellbar und wird noch lange Zeit andauern. Die massive Energiekrise, die durch die politisch fehlende Diversifikation der Energiepolitik hervorgerufen wurde, die hieraus resultierenden Preissteigerungen für Energie, Produkte sowie Lebensmittel und die zunehmende Lieferkettenproblematik führen zu einer nie dagewesenen Inflationsentwicklung, so dass die Teuerungsrate bis in den zweistelligen Bereich reichen könnte. Im Juli 2022 lag die Inflationsrate in der Euro-Zone bei einem Höchstwert von 8,9 %. Diese Entwicklung soll durch eine restriktive Geldpolitik mit steigenden Zinsen gestoppt werden. In der Juli-Sitzung der EZB wurde damit die erste Zinserhöhung seit 10 Jahren in Höhe von 0,5 % beschlossen, weitere Zinsschritte nach oben werden folgen. Im Rahmen dieser Zinswende besteht jedoch die Gefahr einer Rückkehr der Eurokrise – die hochverschuldeten Länder stehen ein weiteres Mal vor einem möglichen Aus, was auch Europas größte Volkswirtschaft und damit Deutschland nicht unerheblich treffen könnte.

Betrachtet man die Geschäftserwartungen der Unternehmen, so erleben diese aufgrund der sich ausweitenden Energiekrise einen regelrechten Einbruch. Die stark verminderten Gaslieferungen aus Russland zeigen massive Preissprünge auf, die sich bereits jetzt in einer teilweise einschränkenden Produktion in der Industrie spiegelt. Die aktuellen Gasspeichermengen lassen bei einer Fortsetzung der aktuellen Liefermengen darauf schließen, dass Deutschland angemessen über den Winter kommen könnte. Sollte Russland die Gaslieferungen allerdings stoppen, würde Deutschland in eine Rezession rutschen. Die hohen Energiepreise wirken sich in allen Sparten von Gütern negativ aus. Aufgrund der Unsicherheiten sowie der stark steigenden Kosten für Energie und Lebensmittel benötigen die Bürger ihre Ersparnisse, um die Lebensführung im aktuellen Umfeld aufrecht zu erhalten. Die Erwartung auf hohe Nachzahlungen bei den Nebenkosten schwebt wie ein Damoklesschwert über den Wohnungsmietern. Die derzeitige Inflation bremst den privaten Konsum immens. Damit droht der Abfall des Bruttoinlandsproduktes von 1,5 % im laufenden Jahr und einem nochmal deutlicheren Rückgang in 2023.

Der Abwärtstrend der großen Wirtschaftsmächte breitet sich immer mehr aus und befindet sich ist in einem kritischen Zustand. Die USA bewegt sich nahezu in einer technischen Rezession. Die Null-Covid-Politik Chinas schadet deren wie auch der europäischen – insbesondere der deutschen - Wirtschaftsentwicklung. Deutschland ist im Rahmen der Globalisierung sowohl im Import aber vor allem im Export in eine gefährliche und massive Abhängigkeit hinsichtlich Energie, Rohstoffimporte sowie elementaren Wertschöpfungsketten geraten. Allein über 40 % des Wohlstandes in Deutschland basiert auf dem Exportgeschäft. Genau dies führt jedoch in der Zusammenarbeit mit Staaten, die politisch als Autokratie bezeichnet werden können, zu einer negativen Entwicklung der Globalisierung. Deutschland wie auch Europa müssen zum Ziel haben, den Staat und die Unternehmen widerstandsfähig gegen derartige Krisen zu machen und zugleich eine Aufrechterhaltung der Wertschöpfungsketten durch die Sicherung kritischer Infrastrukturen zu gewährleisten, dies alles im Kontext der Nutzung der Vorteile des globalen Freihandels.

Neben der aktuellen Konjunktursituation – geprägt von der Ungewissheit des Ukraine Krieges, den Preis- und Zinssteigerungen sowie der Inflationsentwicklung – darf Corona nicht ungeachtet bleiben. Zwar wird es im Herbst / Winter 2022/23 nicht mehr zu solch massiven Einschränkungen wie in den vergangenen zwei Jahren kommen, allerdings werden die von der Politik verhängten Schutzmaßnahmen Deutschland weiter zurückwerfen, während alle anderen

europäischen Staaten sämtliche Coronamaßnahmen abgeschafft haben. Ein weiterer belastender Aspekt für die Konjunktur Deutschlands ist bereits in Sicht.

Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt war und ist infolge der gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland, insbesondere durch den massiven Anstieg der Baupreise, der Lieferengpässe sowie der ungewöhnlich stark steigenden Zinsen und der hohen Lebenshaltungskosten, von der Stornierung vieler Bauprojekte betroffen. So wurden allein im Hochbau seit Mai 2022 zwischen 11 % und 13 % der Bauvorhaben gestoppt, vor allem im Bereich des Wohnungsbaus. Anhand dieser Entwicklung zeigen sich bereits jetzt die möglichen Auswirkungen auf Projektierungen im Wohn- aber auch im Gewerbebereich in den kommenden ein bis zwei Jahren.

Auch der Investmentmarkt musste im 1. Halbjahr 2022 einen äußerst schwachen Verlauf hinnehmen. Infolge der Entwicklung der Zinslandschaft sowie der ungewissen Konjunktur nahmen Investoren vermehrt eine abwartende Haltung ein. Dies zeichnete sich bereits im für das 1. Halbjahr 2022 erzielten Transaktionsvolumen deutschlandweit ab. Betrachtet man den Stuttgarter Investmentmarkt, so wurde zwar mit 650 Millionen Euro ein Spitzenwert erzielt; unter Abzug des positiv beeinflussenden Sondereffekts lag das Transaktionsvolumen jedoch auf einem ernüchternden Niveau. Insgesamt orientiert sich die Nachfrage nach Immobilieninvestments schwerpunktmäßig auf Coreobjekte in den Assetklassen Büroimmobilien und Geschäftshäuser. Dabei ist festzustellen, dass von Käuferseite nicht mehr jeder aufgerufene Höchstpreis gezahlt wird, oftmals kommt es zum Abbruch von Verkaufsprozessen, unter anderem auch hervorgerufen infolge unflexibler und teurer gewordener Bankenfinanzierungen. Dies wirkte sich entsprechend auch auf die Spitzenrenditen aus; so rentieren Büroimmobilien aktuell bei nunmehr 3,0 %, Ende 2021 lag die Bruttoanfangsrendite noch bei 2,85 %. Bei Geschäftshäusern werden nun Zielrenditen von 3,3 % aufgerufen. Allerdings ist diese moderate Entwicklung nur in den guten bis sehr guten Citylagen festzustellen. Randlagen der Innenstadt sowie vorstädtische Gebiete zeigen eine deutlich verminderte Nachfrage, was sich in einer reduzierten Kaufpreissituation widerspiegelt. Als Folge dieser Entwicklung erhöhte sich damit die Leerstandsquote von 3,0 % Ende 2021 auf aktuell 3,8 % innerhalb des Berichtszeitraums.

Betrachtet man den Büovermietungsmarkt in Stuttgart, so war dieser von den Krisen und dem schwierigen Marktumfeld offensichtlich unbeeindruckt und lag mit einem Büroflächenumsatz von 214.000 m² bislang auf dem höchsten Niveau; unter Abzug von vier großen Eigennutzern bewegte sich der Vermietungsumsatz dennoch mit knapp 110.000 m² nur leicht hinter dem Niveau des 1. Halbjahres 2019, was man nach der Coronapandemie nicht unbedingt erwarten durfte. Wie auch auf dem Transaktionsmarkt, war eine äußerst hohe Nachfrage, insbesondere nach Premiumobjekten, in den besten Innenstadtlagen zu verzeichnen. Allerdings sind zunehmend steigende Anforderungen an die Flächen- und Ausstattungsqualität seitens der Mieter gefordert. Aufgrund des begrenzten Flächenangebots – auch projektierte Flächen sind zum großen Teil bereits in einem frühen Entwicklungs- oder Realisierungsstadium vorvermietet – sind weiter steigende Mietpreise festzustellen. Allein die Spitzenmieten erhöhen sich von 25,00 Euro im Vorjahr auf 29,40 Euro und damit um rund 18 %; die Durchschnittsmieten liegen bei 17,10 Euro (16,10 Euro im Vorjahr). Hierin zeigt sich, dass infolge Corona die Büovermietung nicht zum Erliegen gekommen ist, sondern die Krise Auslöser für die Schaffung moderner, hoch technologisierter und flexibel gestalteter Flächen in attraktiv zentralen Lagen war und ist. Zugleich müssen in die Jahre gekommene Gebäude unweigerlich für die Zukunft modernisiert werden, um in gewisser Weise konkurrenzfähig sein zu können.

Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt war im 1. Halbjahr 2022 stärker vom KfW-55-Förderungsstopp, gestiegenen Baupreisen, Lieferengpässen und vor allem deutlich erhöhten Zinsen negativ beeinflusst, so dass nahezu jedes dritte Neubauprojekt zurückgestellt wurde, bzw.

nahezu fertiggestellte Wohnflächen, vor allem im mittelpreisigen Segment, deutlich länger in der Vermarktung benötigen. Potenzielle Käufer, die noch bis Ende 2021 günstige Kreditkonditionen seitens der Banken erhielten, können sich nach der aktuellen Lage Wohnungseigentum nicht mehr leisten. Folge ist, dass sich im Umkehrschluss die Nachfrage auf die Anmietung von Wohnflächen in den vergangenen Monaten um mehr als 30 % erhöhte, während das Angebot aufgrund der ungewissen Zukunftsaussichten stetig abnahm. Ein Ende der weiter steigenden Mietpreise ist aktuell nicht dauerhaft in Sicht. Ein weiterer Aspekt, der Grundbesitzer vor massive finanzielle Herausforderungen stellt, ist die geplante Klimaneutralität des Gebäudestandards, die in Baden-Württemberg bis 2035 / 2040 umgesetzt sein soll.

Die Assetklasse Hotels leidet seit der Coronakrise unter einer kräftig zurückgegangenen Nachfrage, das Transaktionsvolumen bewegt sich daher auf einem äußerst niedrigen Niveau im Vergleich zu den vergangenen Jahren. Speziell bei Projektentwicklungen ist eine abwartende Haltung festzustellen. Einen deutlichen Auftrieb hat das Hotelgewerbe nach Auslaufen der Coronaschutzmaßnahmen ab April 2022 verzeichnet, vor allem das Segment Businesshotels, weist einen Anstieg der Reiseaktivitäten und damit der Auslastungs- und Übernachtungszahlen auf. Die Hotelbranche rechnet damit, dass bis 2024 das Niveau von vor der Coronapandemie wieder erreicht werden kann. Insgesamt sollen sich der Geschäftsreiseverkehr sowie die Messebesuche bis 2025 wieder normalisiert haben. Die größten Herausforderungen der die Hotellerie gegenüber steht, sind die Aufrechterhaltung der finanziellen Stabilität der Betreiber für den Zeitraum bis sich wieder eine konstante auskömmliche Auslastung einstellt sowie die Behebung der aktuellen massiven Personalknappheit. Mit der positiven Geschäftsentwicklung des Hotelgewerbes dürften auch wieder die Finanzierungsaktivitäten seitens der Banken Schritt für Schritt zunehmen.

Immobilienaktivitäten im STINAG-Konzern

Der STINAG-Konzern führte die Umsetzung der expansiven und selektiven Immobilieninvestitionsstrategie mit weiteren Investments in Bestandsobjekte sowie Projektentwicklungen auch im 1. Halbjahr 2022 fort. Dabei konzentrierten wir uns insbesondere auf das Anfang 2022 erworbene, denkmalgeschützte Gebäude, Tübinger Straße 17b in Stuttgarter Citylage, welches einer kompletten Revitalisierung und Neuausrichtung unterliegt und die Neuentwicklung des Bestandsobjektes Königstraße 51 in Stuttgart.

Damit befindet sich die Projektierung des denkmalgeschützten Gebäudes Tübinger Straße 17b aktuell in der Planungsphase zur Bauantragsstellung, die bis Ende 2022 erfolgt sein soll. Die zukünftige Nutzung wird sich in den Obergeschossen zum einen auf klassische und kreative Büroflächen erstrecken, zum anderen auf moderne Stadtwohnungen, größtenteils im Bereich von 2- bis 3-Zimmerwohnungen. Insgesamt werden hierbei ca. 2.700 m² Mietflächen geschaffen. Im Erdgeschoss ist eine kleinteilige Einzelhandelsnutzung vorgesehen. Aller Voraussicht nach wird die Revitalisierung in der zweiten Jahreshälfte 2024 abgeschlossen sein.

Das sich seit Jahrzehnten in unserem Bestand befindende Geschäftshaus Königstraße 51 wird einer Neubauentwicklung inklusive Abriss zugeführt. Auf Basis des Siegerentwurfs des im April 2022 durchgeführten Architektenwettbewerbs, erfolgen derzeit die Abstimmungen mit der Landeshauptstadt Stuttgart sowie die Planung zur Bauantragsstellung, die ebenfalls bis Ende 2022 / Anfang 2023 erfolgt sein soll. Das Gebäude wurde zum 30. Juni 2022 vollständig entmietet, nachdem bereits Anfang des vergangenen Jahres mit den Mietern einvernehmliche Vereinbarungen getroffen wurden. Der Neubau wird zu einem hochmodernen und den ESG-Kriterien entsprechenden Geschäftshaus konzipiert. Sämtliche Obergeschossflächen werden mit höchster Ausstattungsqualität und Flexibilität geplant, so dass aus Nutzungssicht sowohl einzelne Geschosse wie auch mehrere Geschosse, die miteinander verbunden sein können, als Büro- wie auch Praxisflächen nutzbar sind. Das Erdgeschoss, mit seiner künftig hohen

Passantenfrequenz auf Grundlage der Achse Tübinger-, König-, Hirschstraße und Rotebühlplatz, ist zur kleinflächigen Einzelhandelsnutzung vorgesehen. Insgesamt werden mit dieser Projektierung Flächen geschaffen, die die künftigen Nutzungsansprüche seitens der Mieter erfüllen wird. Mit diesem dann neu errichteten Gebäude Königstraße 51 werden an zentraler Stelle der Arealsentwicklung zwischen König-, Eberhard- und Hirschstraße städtebaulich architektonische Akzente gesetzt.

Aussichtsreiche Verhandlungen über weitere Großinvestitionen in Büro- sowie Geschäftshäuser werden derzeit zur Bereicherung des STINAG-Portfolios geführt, so dass möglicherweise im dritten Quartal 2022 ein weiterer Bestandszugang mittels eines hochwertigen und modernen Neubauobjektes verzeichnet werden kann.

Die Vermietungssituation betrachtet, ist bei all unseren Bestandsobjekten ein konstant gutes bis sehr gutes Niveau gegeben. Wie im Geschäftsjahr 2021 sind nahezu sämtliche Flächen, bis auf eine kleine Bürofläche von ca. 160 m², vermietet. Das in den vergangenen zehn Jahren häufig von einem Mieterwechsel im Einzelhandelsbereich geprägte Geschäftshaus Marktstraße 6 in Stuttgart, konnte mit langjährigen Mietvertragsabschlüssen im Unter-, Erd- und 1. Obergeschoss, weg vom Einzelhandel und hin zur Nutzung als Arztpraxis sowie Finanzdienstleistungen, nun neu ausgerichtet werden. Der Mieterbezug wird Ende des dritten Quartals 2022 erfolgen.

Mit Wegfall der Coronabeschränkungen im März 2022 eröffnete das Kongresshotel Anfang Mai 2022 wieder, nachdem es Anfang 2020 coronabedingt geschlossen werden musste. Sowohl das Airport- als auch das Kongresshotel weisen seit Mai 2022 im Zuge des Stattfindens von Messen sowie des steigenden Geschäftsreiseverkehrs erfreuliche Auslastungs- und Buchungszahlen auf, wenngleich die Situation vor Corona bei weitem noch nicht erreicht werden konnte. Die weitere Entwicklung ist aufgrund des Top-Standortes und der Qualität beider Hotels als äußerst positiv zu betrachten.

Unsere Bestandsobjekte in allen investierten Assetklassen haben erwartungsgemäß im 1. Halbjahr einen erfreulichen Verlauf aufgezeigt, trotz all der Widrigkeiten von Coronapandemie über die massiv negativen Auswirkungen der Ukraine Krise. Durch die Tatsache, dass wir in der derzeit kritischen Phase vermehrt in neue Bestandsobjekte investieren und sich unsere Projektentwicklungen aktuell in der Planungsphase befinden, wir damit erst in den nächsten ein bis eineinhalb Jahren zur Realisierung schreiten, umgehen wir strategisch die aktuelle Situation, die geprägt ist von ungewissen Kostenentwicklungen, Lieferengpässen und Bauzeiten. Damit werden wir auf Basis der Risikodiversifikation auf Ebene der Assetklassen wie auch auf Ebene der Planungs- und Bauaktivitäten in den nächsten Jahren unsere gesetzten strategischen Ziele planmäßig erreichen können.

Bericht zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Umsatz- und Ergebnislage

Die konzernweite Gesamtleistung erhöhte sich um 1,6 Millionen Euro auf 11,7 Millionen Euro. Diese positive Entwicklung ist im Wesentlichen auf die im Vorjahr fertiggestellten und erworbenen Objekte zurückzuführen. Zum einen konnte für das Geschäftshaus Königstraße 45 ein Anstieg um 0,5 Millionen Euro verzeichnet werden; sämtliche Obergeschossflächen dieser im Sommer 2021 fertiggestellten Projektentwicklung sind seit August 2021 vermietet. Damit werden erstmals für das 1. Halbjahr 2022 Mieterlöse generiert. Zum anderen wurden ebenfalls erstmals im 1. Halbjahr 2022 Mieterlöse aus dem im September 2021 getätigten Erwerb des Light-Industrial-Objektes in Göppingen im Konzernabschluss vereinnahmt. Erfreulich

entwickelte sich im Berichtszeitraum die Mieterlösssituation der beiden Hotels am Flughafen Stuttgart sowie vorgenommene vertraglich vereinbarte Indexerhöhungen weiterer Immobilien.

Einen deutlichen Rückgang um 0,7 Millionen Euro auf 0,3 Millionen Euro zum 30. Juni 2022 verzeichneten die sonstigen betrieblichen Erträge, was insbesondere auf im geringeren Maße angefallene Auflösungserträge aus Einzelwertberichtigungen auf Mietforderungen (-0,7 Millionen Euro) zurückzuführen ist.

Die Aufwandsseite betrachtet, lagen die Aufwendungen für bezogene Leistungen mit 0,6 Millionen Euro nahezu auf Vorjahresniveau. Der Personalaufwand erhöhte sich leicht um 0,1 Millionen Euro auf 1,0 Millionen Euro, was aus den alljährlich zu Jahresbeginn vorgenommenen Gehaltsanpassungen resultiert. Als Folge der Fertigstellung der Projektentwicklung Königstraße 45 sowie des Objekterwerbs in Göppingen in der zweiten Jahreshälfte 2021 erhöhten sich die Abschreibungen nach 3,9 Millionen Euro im Vorjahresvergleichszeitraum auf 4,3 Millionen Euro zum 30. Juni 2022. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bewegten sich mit 2,2 Millionen Euro um ca. 10 % über dem Vorjahr, was vor allem aus erhöhten Betriebskosten infolge der in der zweiten Jahreshälfte zugegangenen Immobilien, aus Instandhaltungen der beiden Hotelobjekte sowie steigenden Energiekosten resultiert.

Das negative Finanzergebnis verbesserte sich auf -0,8 Millionen Euro (-1,0 Millionen Euro), was ausschließlich auf verbesserte Konditionen aus Darlehensumstrukturierungen zurückzuführen ist. Unter Berücksichtigung der Steuern vom Einkommen und Ertrag sowie der sonstigen Steuern von insgesamt 0,7 Millionen Euro lag das Konzernergebnis zum 30. Juni 2022 bei 2,3 Millionen Euro, nach 2,0 Millionen Euro zum Vorjahresvergleichszeitraum.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme erhöhte sich zum 30. Juni 2022 auf 273,8 Millionen Euro nach 269,3 Millionen Euro im Vorjahresvergleichszeitraum. Hierbei spiegeln sich die im 1. Halbjahr 2022 getätigten Immobilieninvestitionen und die entsprechenden Finanzierungsaktivitäten. Daher verzeichnete die Vermögenslage insbesondere bei den Sachanlagen einen kumulierten Zuwachs von 5,9 Millionen Euro auf 242,8 Millionen Euro, was im Wesentlichen auf den Erwerb des denkmalgeschützten Objektes Tübinger Straße 17b (Kaufpreis: 10,7 Millionen Euro) sowie auf restliche Gebäudeinvestitionen bezüglich der Projektentwicklung Königstraße 45 zurückzuführen sind. Der Anstieg bei der Bilanzposition Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände um 2,6 Millionen Euro und damit auf 15,5 Millionen Euro zum Berichtsstichtag resultiert unter der Position Sonstige Vermögensgegenstände aus den Zahlungen bezüglich der Grunderwerbsteuer sowie weiterer Erwerbsnebenkosten, die im Rahmen des im November 2021 abgeschlossenen Forward-Deals für die Wohnbauprojektentwicklung, nach Vorliegen der Baugenehmigung im März 2022, angefallen sind. Die Mietforderungen reduzierten sich leicht um 0,5 Millionen Euro auf 6,6 Millionen Euro aufgrund von Zahlungseingängen für Forderungen aus den coronabedingten Stundungsvereinbarungen. Nach wie vor befinden sich die Mietforderungen auf einem hohen Niveau, geprägt von den vorgenommenen Stundungen, die im Rahmen der Coronakrise mit den Mietern vereinbart wurden.

Infolge des Erwerbs des Objektes Tübinger Straße 17b, der Zahlung der Grunderwerbsteuer und sämtlicher Erwerbsnebenkosten für die Wohnbauentwicklung sowie die Dividendenzahlung in Höhe von 6,3 Millionen Euro für das Geschäftsjahr 2021 verzeichneten die flüssigen Mittel einen Rückgang um knapp 4,1 Millionen Euro auf 12,5 Millionen Euro. Die verbesserte Ergebnis- und Einnahmensituation aus Mietzahlungen zeigte sich auch im operativen Cashflow, der sich um 4,2 Millionen Euro auf 6,9 Millionen deutlich erhöhte.

Auf der Passivseite verminderte sich das Eigenkapital leicht um 3,9 Millionen Euro auf 148,5 Millionen Euro. Die weiteren Kreditaufnahmen in Höhe von insgesamt 12,3 Millionen Euro führten zu einem Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf 108,7 Millionen Euro (+ 9,5 Millionen Euro). Die Immobilienkredite betreffen die Teilfinanzierungen des Objekterwerbes Tübinger Straße 17b sowie die Refinanzierungen der Bestandsobjekte Marktstraße und Hirschstraße. Zugleich wurden Tilgungsleistungen von insgesamt 1,7 Millionen Euro im Berichtszeitraum geleistet, für das Geschäftshaus Königstraße 45 wurde ein KfW-Tilgungszuschuss in Höhe von 1,1 Millionen Euro generiert.

Mitarbeiter

Der konzernweite Personalbestand zum 30. Juni 2022 lag bei 15, zum 31. Dezember 2021 bei 16. Hierbei handelt es sich ausschließlich um die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der STINAG Real Estate GmbH.

Dividendenausschüttung

Die virtuelle Hauptversammlung der STINAG Stuttgart Invest AG am 20. Mai 2022 hat für das Geschäftsjahr 2021 eine Dividendenausschüttung von 6,3 Millionen Euro beschlossen, die aufgrund der weiteren Ergebnisverbesserung um 0,9 Millionen Euro über der Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2020 lag.

Chancen- und Risikobericht

Im 1. Halbjahr 2022 haben sich im Vergleich zum Chancen- und Risikobericht zum 31. Dezember 2021 keine wesentlichen Änderungen ergeben. Das Risikomanagementsystem ist im Geschäftsbericht 2021 auf der Seite 34 ausführlich beschrieben. Es liegen derzeit keine Erkenntnisse aus der Analyse unserer Risikofelder vor, wonach sich die Risikolage gegenüber dem Konzernjahresabschluss 2021 verändert hat. Für die Gesellschaft sind keine bestandsgefährdenden Risiken vorhanden oder ersichtlich. Soweit notwendig wurde zur Absicherung erkennbarer Risiken ausreichend Vorsorge getroffen.

Ausblick

Die zu Beginn der zweiten Jahreshälfte 2021 fertiggestellte Projektentwicklung Königstraße 45 in Stuttgart, mit den komplett vermieteten Obergeschossflächen, sowie das im letzten Quartal 2021 erworbene Light-Industrial Objekt in Göppingen werden erstmals im Geschäftsjahr 2022 einen ganzjährigen Umsatz- und Ergebnisbeitrag im STINAG-Konzern erwirtschaften. Ein aussichtsreiches Immobilieninvestment – aller Voraussicht nach Ende des dritten, Anfang des vierten Quartals 2022 – wird im aktuellen Geschäftsjahr zeitanteilig Mieterlöse generieren. Die Neuvermietung der Flächen im Unter-, Erd- und 1. Obergeschoss des neu ausgerichteten Geschäftshauses Marktstraße 6 in Stuttgart werden ab September 2022 zu erhöhten Mieteinnahmen führen, nachdem die Vermietung derselben Flächen Ende des vergangenen Jahres beendet wurde. Mit der Bauantragsstellung für die Projektentwicklung Königstraße 51 in Stuttgart sowie für die Revitalisierung des Denkmalhauses Tübinger Straße 17b in Stuttgart werden die nächsten Meilensteine für die Realisierung weiterer erfolgreicher Immobilienentwicklungen in den nächsten Jahren gesetzt.

Des Weiteren zeigen die Bestandsobjekte unseres gesamten Immobilienportfolios in den Assetklassen Büro, Pflege, Wohnen und Produktion einen weiteren positiven Verlauf im Geschäftsjahr 2022. Ebenso sollte es bei unseren beiden Hotels am Flughafen Stuttgart, als Folge des verbesserten Geschäftsreiseverkehrs sowie Messe- und Kongressgeschäftes, zu einer

deutlich erhöhten Auslastung im Vergleich zu den Jahren 2020 und 2021 kommen und damit einen guten Umsatz-, Ergebnis- und Cashflowbeitrag leisten.

Insgesamt ist damit unser aktueller sowie künftiger Immobilienbestand gut auf die weiteren Marktentwicklungen ausgerichtet. Mit der erfolgreichen Umsetzung unserer Investitionsstrategie in 2022 ist eine verbesserte Umsatz-, Ergebnis- und Cashflowentwicklung für das Geschäftsjahr 2022 aller Voraussicht nach zu erreichen. Im Rahmen unserer Strategieumsetzung 2025/2030 werden wir bis Ende des Geschäftsjahres 2022 nach neuen Projektentwicklungen sowie weitere Bestandskäufe in den strategisch vorgesehenen Assetklassen in besten Lagen beginnen bzw. in unser Portfolio aufnehmen können.

2. Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2022

Konzernbilanz (HGB) zum 30.06.2022

	30.06.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.156.733,93	2.313.198,90
II. Sachanlagen	242.791.461,77	236.863.987,18
III. Finanzanlagen	1,00	1,00
	244.948.196,70	239.177.187,08
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	15.496.657,77	12.847.751,37
II. Wertpapiere	74.749,80	64.949,80
III. Flüssige Mittel	12.465.860,58	16.603.067,72
	28.037.268,15	29.515.768,89
C. Rechnungsabgrenzungsposten	791.523,11	653.049,00
	273.776.987,96	269.346.004,97
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	-39.000.000,00	-39.000.000,00
Eigene Anteile	-294.689,20	-294.689,20
	38.705.310,80	38.705.310,80
II. Kapitalrücklage	1.050.198,22	1.050.198,22
III. Gewinnrücklagen	107.872.271,55	107.872.271,55
IV. Konzernbilanzgewinn	615.114,26	4.551.228,79
V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter	245.037,53	232.757,91
	148.487.932,36	152.411.767,27
B. Rückstellungen	4.059.771,96	3.976.216,82
C. Verbindlichkeiten	112.632.987,06	104.148.992,20
D. Rechnungsabgrenzungsposten	7.976,58	132.408,68
E. Passive latente Steuern	8.588.320,00	8.676.620,00
	273.776.987,96	269.346.004,97

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (HGB) für das 1. Halbjahr 2022

	30.06.2022	30.06.2021
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	11.732.628,71	10.154.933,81
2. Gesamtleistung	11.732.628,71	10.154.933,81
3. Sonstige betriebliche Erträge	300.115,51	1.038.917,90
	<hr/> 12.032.744,22	<hr/> 11.193.851,71
5. Aufwendungen für bezogene Leistungen	640.912,52	614.245,54
6. Personalaufwand	1.008.077,83	926.087,47
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.260.919,66	3.921.985,21
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.249.223,48	2.040.956,49
	<hr/> 3.873.610,73	<hr/> 3.690.577,00
9. Betriebsergebnis	3.873.610,73	3.690.577,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.489,53	17.798,24
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	841.726,60	1.055.114,30
	<hr/> -838.237,07	<hr/> -1.037.316,06
12. Finanzergebnis	-838.237,07	-1.037.316,06
13. Ergebnis vor Steuern	3.035.373,66	2.653.260,94
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon latenter Steuerertrag TEUR 92 (Vorjahr: TEUR 73)	440.482,88	416.792,92
	<hr/> 2.594.890,78	<hr/> 2.236.468,02
15. Ergebnis nach Steuern	2.594.890,78	2.236.468,02
16. Sonstige Steuern	266.329,33	179.126,08
17. Konzernergebnis	2.328.561,45	2.057.341,94
18. Anteil anderer Gesellschafter am Konzernjahresergebnis	-12.279,62	-11.006,62
19. Konzerngewinnvortrag	4.551.228,79	3.368.231,05
20. Ausschüttungen	-6.252.396,36	-5.359.196,88
21. Entnahme aus Gewinnrücklagen	0,00	
	<hr/> 615.114,26	<hr/> 55.369,49
22. Konzernbilanzgewinn	615.114,26	55.369,49

STINAG Stuttgart Invest AG, Stuttgart **Verkürzter Anhang für das 1. Halbjahr 2022**

Allgemeine Hinweise

Das Mutterunternehmen ist unter der Firma STINAG Stuttgart Invest AG mit Sitz in Stuttgart im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter der Nummer HRB 66 eingetragen.

Der vorliegende Halbjahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Dritten Buches des HGB und des Aktiengesetzes aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt und gemäß § 275 Abs. 2 HGB gegliedert.

Einige Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden gemäß § 265 Abs. 7 Nr. 2 i.V.m. § 298 Abs. 1 HGB im Konzernanhang gesondert ausgewiesen, um die Klarheit der Darstellung zu verbessern. Soweit nicht anders vermerkt, sind die Werte in den tabellarischen Aufgliederungen in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Aus dem gleichen Grund werden die Angaben zur Mitzugehörigkeit zu anderen Posten und davon-Vermerke ebenfalls im Konzernanhang gemacht. Soweit nicht anders vermerkt, sind die Werte in den tabellarischen Aufgliederungen in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten.

Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss umfasst neben der STINAG Stuttgart Invest AG 16 (Vorjahr: 15) voll konsolidierte inländische Tochtergesellschaften. Im Berichtshalbjahr wurde das Tochterunternehmen STINAG Tü17b Geschäftshaus GmbH & Co. KG gegründet.

Konsolidierungsgrundsätze

Im Rahmen der Kapitalkonsolidierung nach der sogenannten Erwerbsmethode wird der Wertansatz der dem Mutterunternehmen gehörenden Anteile an einem Tochterunternehmen mit dem auf diese Anteile entfallenden Betrag des Eigenkapitals des Tochterunternehmens verrechnet. Das Eigenkapital wird mit dem Betrag angesetzt, der dem Konsolidierungszeitpunkt beizulegenden Zeitwert der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten entspricht. Ein nach der Verrechnung verbleibender Unterschiedsbetrag wird, wenn er auf der Aktivseite entsteht, als Geschäfts- oder Firmenwert und, wenn er auf der Passivseite entsteht, erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals ausgewiesen. Der für die Bestimmung des Zeitwerts der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten und für die Kapitalkonsolidierung maßgebliche Zeitpunkt ist grundsätzlich der, zu dem das Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist. Die Kapitalkonsolidierung für Gesellschaften oder zugekaufte Kapitalanteile, die vor dem 01. Januar 2010 erstmalig konsolidiert wurden, wurde nach der Buchwertmethode zum Zeitpunkt vorgenommen. Unterschiedsbeträge wurden soweit wie möglich den betreffenden Aktivposten zugeordnet; der Restbetrag wurde als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen.

Forderungen und Verbindlichkeiten, Umsätze sowie Aufwendungen und Erträge innerhalb des Konsolidierungskreises wurden eliminiert.

Zwischenergebnisse und -verluste wurden gemäß § 304 Abs. 2 HGB wegen Geringfügigkeit nicht eliminiert.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Konzern-Zwischenabschlusses waren unverändert zur Vergleichsperiode die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend. Dabei wird den Grundsätzen vorsichtiger kaufmännischer Beurteilung Rechnung getragen.

Die Abschlüsse der in den Konzern-Zwischenabschluss einbezogenen Unternehmen wurden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt.

Erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** werden bei Zugang zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die zu erwartenden Nutzungsdauern zwischen 3 und 5 Jahren linear abgeschrieben. Geschäfts- oder Firmenwerte einschließlich der Geschäfts- oder Firmenwerte aus der Erstkonsolidierung von Anteilen werden über einen Zeitraum von 10 Jahren abgeschrieben.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert. Den Abschreibungen liegen bei den beweglichen Anlagen Nutzungsdauern von 3 bis 15 Jahren, bei Gebäuden Nutzungsdauern bis zu 60 Jahren zugrunde. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Netto-Einzelwert von 250,00 EUR sind im Jahr des Zugangs als Aufwand erfasst worden. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Netto-Einzelwert von mehr als 250,00 EUR bis 800,00 EUR wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens werden im Übrigen zeitanteilig vorgenommen.

Bei den **Finanzanlagen** werden Anteilsrechte (sonstige Beteiligungen) zu Anschaffungskosten bzw. niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** werden zu Nennwerten abzüglich der Wertabschläge für Einzelrisiken und für das allgemeine Kreditrisiko bilanziert.

Die **Wertpapiere des Umlaufvermögens** werden zu Anschaffungskosten oder gegebenenfalls zu den niedrigeren Werten, die sich aus den Börsen- oder Marktpreisen am Stichtag ergeben, angesetzt.

Die **Steuerrückstellungen** und **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags (d. h. einschließlich künftiger Kosten- und Preissteigerungen) angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen. Rentenähnliche Verpflichtungen sind zum Barwert angesetzt.

Fremdwährungsforderungen oder -verbindlichkeiten bestehen nicht.

Für die Ermittlung **latenter Steuern** aufgrund von temporären oder quasipermanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten im Konzernabschluss und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Dabei werden auch Differenzen, die auf Konsolidierungsmaßnahmen gemäß den §§ 300 bis 307 HGB beruhen, berücksichtigt, nicht jedoch Differenzen aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwertes bzw. eines negativen Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung. Aktive und passive Steuerlatenzen werden

verrechnet ausgewiesen. Die Aktivierung latenter Steuern nach § 274 HGB unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechts.

Ökonomische Sicherungsbeziehungen werden durch die Bildung von Bewertungseinheiten bilanziell nachvollzogen. Die STINAG Stuttgart Invest AG wendet die sogenannte „Einfrierungsmethode“ an, bei der die sich ausgleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko nicht bilanziert werden.

Erläuterungen zur Konzernbilanz Anlagevermögen

	30.06.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen	1.398	1.490
Geschäfts- oder Firmenwert	759	823
	<u>2.157</u>	<u>2.313</u>
Sachanlagen		
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	237.291	231.005
Technische Anlagen und Maschinen	1.091	1.161
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.081	4.552
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	328	146
	<u>242.791</u>	<u>236.864</u>
	<u>244.948</u>	<u>239.177</u>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
	30.06.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.557	7.078
Sonstige Vermögensgegenstände	8.940	5.770
	<u>15.497</u>	<u>12.848</u>

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren auf Grund der weiter bestehenden coronabedingten Stundungen nur leicht rückläufig. Hierfür wurden angemessene Wertberichtigungen berücksichtigt. Der Anstieg bei den sonstigen Vermögensgegenständen resultiert im Wesentlichen aus den geleisteten Zahlungen im Rahmen eines Forward-Deals für ein Wohnbauprojekt.

Eigenkapital

Das Grundkapital der STINAG Stuttgart Invest AG beträgt unverändert 39,0 Millionen Euro. Es ist nach wie vor in 15 Millionen nennbetragslose Inhaberstückaktien eingeteilt.

Die STINAG hatte bis zum Stichtag unverändert 113.342 Stück nennbetragslose eigene Aktien im Bestand. Der Anteil der eigenen Aktien am Grundkapital beträgt 0,76 %.

Die Kapitalrücklage bei der STINAG Stuttgart Invest AG enthält den Betrag, der bei Ausgabe der Aktien über den Nennwert hinaus einbezahlt worden ist. Sie beträgt unverändert 1.050 TEUR.

Die Gewinnrücklagen beinhalten neben den freien Rücklagen unverändert die ausschüttungsgesperrten gesetzlichen Rücklagen in Höhe von 2.855 TEUR.

Rückstellungen

	30.06.2022 TTEUR	31.12.2021 TEUR
Steuerrückstellungen	328	328
Sonstige Rückstellungen	3.732	3.648
	<u>4.060</u>	<u>3.976</u>

Verbindlichkeiten

	30.06.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	108.653	99.177
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.277	3.581
Sonstige Verbindlichkeiten	1.703	1.391
	<u>112.633</u>	<u>104.149</u>

Passive latente Steuern

Die bestehenden Bilanzdifferenzen zwischen Handels- und Steuerbilanzwerten resultieren aus Differenzen im Anlagevermögen bei immateriellen Vermögensgegenständen, Grundstücken und Gebäuden, steuerlichen Rücklagen nach § 6b EStG (passive Latenzen) sowie bei den sonstigen Rückstellungen (aktive Latenzen). Für bestehende gewerbliche Verlustvorträge wurden aktive Latenzen berücksichtigt. Im Saldo führt die Berechnung zu passiven Latenzen. Der Berechnung wurden unternehmensspezifische Steuersätze von 15,83 % bzw. 30,53 % und für den gewerbesteuerlichen Verlustvortrag 14,70 % zugrunde gelegt. Auf die Aktivierung von latenten Steuern aus Einzelabschlüssen wurde in Ausübung des Ansatzwahlrechts nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB verzichtet.

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse beinhalten im Wesentlichen Mieterlöse aus eigenen Objekten.

Abschreibungen

Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den erstmals ganzjährig anfallenden Abschreibungen für das revitalisierte Objekt Königstraße 45 und einem im Vorjahr neu erworbenen Objekt.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Position beinhaltet im Wesentlichen die Aufwendungen für Betrieb und Verwaltung sowie durch die Coronapandemie verursachte Wertberichtigungsaufwendungen auf Mietforderungen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsaufwendungen betreffen im Wesentlichen die Zinsen auf Bankdarlehen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Ausweis beinhaltet Ertragsteuern und latente Steuern.

Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern enthalten im Wesentlichen die Grundsteuern.

Sonstige Angaben

Mitglieder des Aufsichtsrates

Wolfgang Elkart, Stuttgart,
Diplom-Kaufmann, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Aufsichtsratsvorsitzender

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:

- MAHLE Behr Verwaltung GmbH, Stuttgart – stv. Vorsitzender

Erwin R. Griesshammer, Zürich
Rechtsanwalt, stv. Aufsichtsratsvorsitzender

Robin von Gemmingen, Zürich
Diplom-Kaufmann

Professor Christoph Ehrhardt, Stuttgart
Architekt, Wirtschaftsingenieur

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:

- AIF Kapitalverwaltungs-AG, Stuttgart, Vorsitzender
- Flughafen Düsseldorf GmbH, Düsseldorf
- GIEAG Immobilien AG, München, Vorsitzender
(seit 11.02.2022)

Verwaltungsratsmitglied bei folgender Gesellschaft:

- Klinikum der Landeshauptstadt Stuttgart gKAöR,
Stuttgart

Vorstand

Heike Barth, Diplom-Ökonomin

Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im 1. Halbjahr 2022 wurden keine wesentlichen marktunüblichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen oder Personen getätigt.

Erklärung zur prüferischen Durchsicht

Der Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2022 wurde keiner prüferischen Durchsicht unterzogen.

Stuttgart, 24. August 2022

Der Vorstand