



GESCHÄFTSBERICHT

02

22



Eine Entwicklung
mit wertsteigernden
Aussichten.





Kommen Sie zu uns
Oberbauleiter
Bauleiter
Projektleiter
Poller
GL-Assistenz
Gründerbüro der HSB

50 Jahre
Blumengroßhandel

FÜNFJAHRESÜBERSICHT

Kennzahlen der STINAG Stuttgart Invest AG

	2022	2021	2020	2019	2018
Jahresüberschuss (Mio. EUR)	6,3	6,4	5,5	11,3	11,3
Ausschüttungssumme (Mio. EUR)	6,3	6,3	5,4	11,2	11,2
Ergebnis (EUR je Aktie)	0,42	0,43	0,37	0,76	0,76
Dividende (EUR je Aktie)	0,42	0,42	0,36	0,75	0,75

Kennzahlen des STINAG Stuttgart Invest AG Konzerns

	2022	2021	2020	2019	2018
Umsatz (Mio. EUR)	24,4	21,6	19,2	19,3	28,3
Eigenkapital (Mio. EUR)	151,3	152,4	153,2	161,7	165,7
Jahresergebnis (Mio. EUR)	5,1	4,6	2,7	7,2	6,8
Investitionen (Mio. EUR)	56,3	45,3 ²⁾	25,5 ¹⁾	10,0	29,5
Abschreibungen (Mio. EUR)	8,9	8,1	7,2	7,6	5,9
Mitarbeiter (zum 31. 12.)	15	15	14	15	16

¹⁾ 2020: Einschließlich 12 Millionen Euro aus der Umbuchung von Anzahlungen bei der STINAG Microappartements GmbH & Co. KG.

²⁾ 2021: Einschließlich 23,4 Millionen Euro aus der Umbuchung von Anzahlungen bei der STINAG Kö45 Grundbesitz GmbH & Co. KG.

■ Brief an die Aktionäre	8
<hr/>	
■ Bericht des Aufsichtsrates	12
<hr/>	
■ Mitglieder des Vorstandes	14
<hr/>	
■ Mitglieder des Aufsichtsrates	15
<hr/>	
■ Zusammengefasster Lagebericht	16
Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung	18
Geschäftsverlauf der STINAG Stuttgart Invest AG	24
Geschäftsverlauf im STINAG Konzern	27
Sonstige Erläuterungen und Angaben	33
<hr/>	
■ Jahresabschluss	40
Bilanz	42
Gewinn- und Verlustrechnung	43
Anhang	44
Entwicklung des Anlagevermögens	52
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	55
<hr/>	
■ Konzernabschluss	58
Konzernbilanz	60
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	61
Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals	62
Konzern-Kapitalflussrechnung	64
Konzernanhang	65
Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens	74
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	76
<hr/>	
■ Anteilsübersicht	80

■ Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

wo steht Deutschland in den nächsten zwei, bzw. fünf bis zehn Jahren? Diese Frage stellt sich seit dem Ende der Coronapandemie und dem nahtlosen Eintritt in eine weitere Krise, den Russland-Ukraine-Krieg im Frühjahr 2022 jeder Einzelne von uns, egal ob Privatperson oder Unternehmenslenker, ob der jüngeren oder älteren Generation zugehörig, unabhängig von der Einkommensschicht. Der hieraus resultierende Wohlstandsverlust wird alle mehr oder weniger treffen. Diese Herausforderungen aus all den sich im Jahr 2022 ergebenden geopolitischen Verwerfungen müssen als Chance für einen grundlegend positiven Wandel im Rahmen der notwendigen Zukunftsausrichtung in den nächsten Jahren gesehen werden. Uns allen sollte jedoch bewusst sein, dass einige notwendige Maßnahmen schmerzlich sein werden.

Geopolitische fundamentale Umbrüche – Herausforderungen für die deutsche Wirtschaft

Zu Beginn des Jahres 2022 befanden wir uns zwar noch in Mitten der Coronapandemie, allerdings mit positiven Zukunftsaussichten auf Basis der schrittweisen Öffnungen und damit dem Wiedererlangen der Normalität in unserem Leben. Parallel entwickelten sich jedoch politische Unruhen zwischen Russland und der Ukraine, die seit Ende des Jahres 2021 deutlich zu spüren waren. Die Regierungen Europas wie auch den USA strengten aktive Bemühungen zur Konfliktlösung an. Allen Beteiligten war klar, dass ansonsten die erhebliche Gefahr einer regionalen militärischen Zuspitzung besteht, die mit all ihren negativen Auswirkungen für die Menschen und die Wirtschaft nicht nur in der Ukraine, sondern in Gesamteuropa einschneidend wird.

Die Zeitenwende, die politisch lange versucht wurde zu vermeiden, konnte am 24. Februar 2022 mit Kriegsbeginn nicht mehr gestoppt werden. Insbesondere auf Europaebene beschlossene umfassende Sanktionen gegenüber Russland wurden von der russischen Führung mit Energielieferstopps beantwortet. Zur Vermeidung einer massiven Energiekrise mussten Alternativen gefunden werden, von Energieeinsparungsmaßnahmen in allen Bereichen, über den Bau von LNG-Terminals und der Schließung von Vereinbarungen zur Flüssiggaslieferung, der klaren Zieldefinition bezüglich der Umsetzung von Erneuerbaren Energiequellen bis hin zur Beibehaltung der Kohlekraftwerke und der Laufzeitverlängerung der Atommeiler. Mit all den Maßnahmen konnten die Gasspeicher während des Jahres 2022 für den Winter gut gefüllt und auf einem hohen Niveau gehalten werden. Dennoch belasteten die sich auf dem Energiemarkt ergebenden exorbitant hohen Preissteigerungen die Wirtschaft in einem nie dagewesenen Maße. Seit März 2022 waren die Energiepreise (+ 34,7 Prozent) neben den Preisen für Nahrungsmittel (+ 13,4 Prozent), auch die Treiber für die sich immer weiter nach oben katapultierende Inflation, die im dritten und vierten Quartal sogar die Zehn-Prozent-Grenze überschritt und Ende 2022 bei 7,9 Prozent angelangte. Trotz des Nachholeffekts aus den Coronaentbehungen wurden zur Vermeidung eines Konsumeinbruchs, und damit letztendlich einer Rezession als Folge der Preiserhöhungen, wirtschaftspolitische Erleichterungen für die Bevölkerung sowie die Unternehmen eingeleitet. Zugleich musste ab Mitte 2022 die EZB mit der notwendig gewordenen Eindämmungsmaßnahme, der Erhöhung des Leitzinses, mit der Zielsetzung einschreiten, die Inflation dauerhaft zu senken. Grundsätzlich der richtige Weg, um die schon seit vielen Jahren existierende ungesunde Zinsstruktur neu auszurichten. Allerdings besteht Unklarheit über die Dauer und den Umfang der weiteren Zinsanpassungen, so dass diese Entwicklung ein belastender Faktor für die Unternehmen darstellt und damit wiederum das Wirtschaftswachstum beeinträchtigt. Ein zusätzlicher Aspekt, der die Produktionsleistung der Unternehmen hemmt, sind die mit Abflauen der Pandemie wieder verstärkt auflebenden massiven Lieferprobleme und -verzögerungen. Sowohl die Energiekrise als auch die Lieferproblematik bei vielen Produkten der Wertschöpfungskette zeigten in eklatanter Weise auf, wie abhängig Deutschland im Rahmen der jahrzehntelang forcierten Globalisierung geworden ist. Deutschland, die ehemalige „Lokomotive“ Europas, wurde in kürzester Zeit zum „Sorgenkind“. Lediglich die Innovationskraft der deutschen Unternehmen, die aufgrund des Nachholeffektes erfreuliche Entwicklung des privaten Konsums sowie der stabile Arbeitsmarkt, als Folge des immer relevanter werdenden Arbeitskräftemangels, konnte den Absturz in eine Rezession vermeiden und ein zumindest leichtes Wirtschaftswachstum erzielen.

Jedoch darf sich Deutschland nicht mit dieser anscheinend relativ stabilen Entwicklung im Rahmen der aktuellen Gegebenheiten zufriedengeben. Es stehen unglaubliche Herausforderungen auf politischer, wirtschaftlicher, nachhaltiger und gesellschaftlicher Ebene an. Hierzu gehören die Beendigung des Russland-Ukraine-Krieges, die Schließung weiterer Bündnisse zwischen den Staaten sowie die Einbindung Chinas und Indiens für die Erlangung einer Weltstabilität, die dauerhafte Beseitigung der Energieabhängigkeit, die Wiedererlangung eines beständigen Wirtschaftswachstums, die Schaffung einer nachhaltigen Zukunft für die nächsten Generationen, ein Bürokratieabbau in allen Bereichen im Kontext einer zukunftsweisenden Digitalisierungsstrategie, so dass ein schnelles und für die Zukunft wichtiges innovatives Handeln deutscher Unternehmen nicht behindert wird, eine Deeskalation der Arm-Reich-Thematik und schlussendlich das Erlangen

einer positiv auf die Zukunft schauenden Wirtschaft und Gesellschaft. All dies ist jedoch mit der derzeit verfolgten Politik in Deutschland nicht in dem Maße zu erreichen wie es erforderlich ist. Wegweisende und innovativ politische Entscheidungen müssen schnell getroffen werden, eine intensive Zusammenarbeit zwischen Politik, Wirtschaft und Forschung ist hierfür von grundlegender Bedeutung. All dies gilt es nun in Deutschland und in Europa durch eine intensivere Zusammenarbeit als bisher und die richtigen Weichenstellungen in kürzester Zeit zu meistern. Die Grundlagen sind gegeben, wichtig ist nun ein entschiedenes Handeln.

Entwicklung des Immobilienmarktes im Kontext der politischen und wirtschaftlichen Verwerfungen

Im ersten Halbjahr 2022 bewegte sich der Immobilienmarkt im Vermietungs- wie auch Transaktionsgeschäft auf einem guten Niveau, trotz des beginnenden Zeitenwandels am Jahresanfang. Erste Anzeichen, dass die politischen und wirtschaftlichen Verwerfungen auch Auswirkungen auf den Immobilienmarkt haben, waren ab Ende des zweiten Quartals, zunächst vor allem in der Bauwirtschaft, festzustellen. Zeitversetzt hierzu beigetragen haben die Beendigung des KfW-Fördermittelprogrammes Ende Januar 2022, die immer mehr zum Tragen kommenden und gesetzlich verankerten Anforderungen an die energetische Ausstattung der Gebäude im Rahmen der Nachhaltigkeitsregularien und die weiteren Baukostensteigerungen und zunehmende Lieferengpässe, die ja bereits seit der Coronapandemie bestehen. Vor allem aber wurden die Immobilienaktivitäten durch die ab Mitte 2022 vorgenommenen Leitzinserhöhungen der EZB mit einer massiv erhöhten Zinslandschaft stark getroffen. In diesem Zuge war der Immobilienmarkt wie seit rund zehn Jahren nicht mehr von den politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen negativ beeinflusst. Gerade dieser jähe Zinsanstieg und die Ungewissheit darüber, wann wieder ein stabiles Niveau erreicht wird, wirken in allen Facetten belastend auf die Immobilienwirtschaft. Gestoppte Projektrealisierungen tangieren zunehmend die Bauwirtschaft, Projektentwickler können zum großen Teil aufgrund der hohen Finanzierungs- und auch Baukosten die Immobilienvorhaben nicht mehr kostendeckend realisieren. Diese Belastungen haben selbstverständlich auch Einfluss auf die Preisentwicklung innerhalb der Immobilienbranche. Bereits Ende 2022 waren erste Preiskorrekturen zu erkennen, wengleich sich diese vor allem auf Objekte in B- und C-Lagen mit nicht den Nachhaltigkeitskriterien entsprechenden Gebäudestandards konzentrierten. Hingegen herrscht eine stabile Situation für Immobilien in Top-City-Lagen; dabei achten jedoch sowohl Mieter wie auch Investoren immer mehr auf einen energieschonenden und smartmobilen Betrieb sowie auf eine nachhaltige und zukunftsorientierte Gestaltung und Ausstattung im Kontext zu den auf die Zukunft ausgerichteten Nutzungsanforderungen, unabhängig davon, um welche Assetklasse es sich handelt.

Die abrupte Abwärtsentwicklung im Jahr 2022 hat gezeigt, dass eine Wertstabilität von Immobilien nur dann gegeben ist, wenn sich die jeweiligen Objekte in besten und zukunftsweisenden Lagen befinden, an langfristigen Trendentwicklungen ausgerichtet sind, sich der Mieterbesatz an finanzieller Stabilität und zukunftssträchtiger Branchenzugehörigkeit orientiert und die Finanzierung solch einer Immobilie in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Eigen- und Fremdkapital steht. Dieser Investitionsgrundsatz hat sich in der Vergangenheit, vor allem in Krisensituationen, bewährt und bildet die Basis für ein wertorientiert geführtes Immobilienportfolio. Nur so ist es dem Immobilieninvestor gewährleistet, über einen konstanten Cashflow, eine gute Ergebnisperformance und einen nachhaltig kostenoptimierten Betrieb zu verfügen.

Geschäftsaktivitäten 2022 und Zukunftsentwicklungen der STINAG-Gruppe

Die beendete Coronapandemie hatte im Geschäftsjahr 2022 nahezu keine Auswirkungen mehr auf das Immobiliengeschäft der STINAG-Gruppe. Wengleich die massiven Verwerfungen in der Gesamtwirtschaft Deutschlands deutlich negative Spuren in der Immobilienbranche aufzeigten, waren diese im konzernweiten Portfolio nicht zu bemerken. Eher war es so, dass sich die Investmentaktivitäten deutlich erhöhten, als Folge der Normalisierung der Kaufpreise von attraktiven Objekten sowie der verbesserten Angebotssituation. Zugleich verfügt die STINAG über eine hohe Eigenkapitalausstattung, was sich insbesondere in Zeiten einer deutlich erhöhten Zinslandschaft bei der Finanzierung von Immobilieninvestments positiv zeigt. Vorausschauend wurden bereits im Vorjahr Fremdkapitalmittel in Form von potenziellen Kreditfinanzierungen sowie Zinnsicherungen fixiert.

Im Rahmen der Investitionsstrategie konnte Anfang 2022 eine denkmalgeschützte Bestandsimmobilie erworben werden, die einer kompletten Revitalisierung und damit Neuausrichtung zum Geschäftshaus zugeführt wird. Das aus dem Jahr 1899 stammende Gebäude, geprägt von einer langen Historie in der Stuttgarter Innenstadt, ist mit seiner Lage auf der Achse Tübinger Straße / Königstraße / Eberhardstraße ein urbaner Standort für die neue „Tübinger Straße 17b“ mit dem künftigen Angebot von Büro- und Wohnflächen sowie einer kleinteiligen Retailnutzung im Erdgeschoss. Der Kaufpreis lag bei knapp 10,0 Millionen Euro. Die Neuausrichtung wird dafür sorgen, dass die ursprüngliche Werthaltigkeit dieses schönen denkmalgeschützten Gebäudes, mit einer künftigen Mietfläche von 2.100 m² und einer guten Renditeperformance,

wiederhergestellt wird. Zur Realisierung dieser Entwicklung wurde im Dezember 2022 ein Bauantrag eingereicht. Aufgrund der langwierigen Genehmigungsprozesse und -zeiten ist allerdings mit einer Baugenehmigung im frühesten Fall nicht vor Ende 2023 zu rechnen. Die Investition in solche revitalisierungsfähigen Häuser in bester Lage zeugt von einem nachhaltigen Handeln, das heutzutage mehr und mehr erforderlich ist. Zudem gewährt solch eine Vorgehensweise, dass die derzeit großen Unsicherheiten bezüglich Bauzeiten- und Kosten weitestgehend umgangen werden können.

Auf der gleichen Achse Richtung Hirschstraße gelegen, befindet sich unser Bestandsgebäude Königstraße 51, das bislang einer nicht mehr zukunftsorientierten Nutzung entsprach. Ende des Jahres 2021 wurde nach intensiven Abwägungen zwischen Revitalisierung und Neubau die Entscheidung getroffen, ein neues Gebäude im Rahmen der künftigen Stadtentwicklung zu errichten. Hierfür wurde im Frühjahr 2022 ein Architektenwettbewerbsverfahren mit hochgradiger Gremienbesetzung durchgeführt. Entsprechend dem Siegerentwurf entsteht an dieser Bestlage ein akzentuiertes Gebäude mit klarer Präsenz und gleichzeitiger Transparenz, welches all die Kriterien einer nachhaltigen Ausrichtung erfüllen wird. Der Neubau soll über zehn Geschosse (davon sechs Geschosse oberirdisch, vier Geschosse unterirdisch) und mit einer Mietfläche von ca. 1.900 m² realisiert werden. Dabei ist vorgesehen, dass die Obergeschosse hauptsächlich einer Büronutzung, die präsenz dennoch kleine Erdgeschossfläche einer Einzelhandelsnutzung und die ersten beiden Untergeschosse einer Club-/Barnutzung zugeführt werden. Der Bauantrag soll im Mai 2023 gestellt werden, so dass mit Genehmigungserteilung im Sommer 2024 mit der Realisierung begonnen werden könnte.

Die erschwerten Bedingungen im Rahmen der städtischen Genehmigungsverfahren haben sich in massiver Weise bei unserer im Sommer 2021 fertiggestellten Revitalisierungsprojektierung, das Bestandsgebäude Königstraße 45, gezeigt. Das Haus wurde seit dem Fertigstellungszeitpunkt über sämtliche Obergeschosse einer langfristigen Single-Tenant-Nutzung zugeführt. Bereits der grundlegende Genehmigungsprozess für diese Komplettneuausrichtung war hinsichtlich Ausnutzung und Möglichkeiten des B-Plans sowie der Dauer der Erteilung der Baugenehmigung nicht zufriedenstellend. Diese Problematik setzte sich hinsichtlich des Ausbaus der Erdgeschossfläche zur Gastronomienutzung, die von dem deutschlandweiten renommierten Gastronomieunternehmen „Block House“ langfristig angemietet ist, fort. Die Nutzungsaufnahme durch Block House wird sich, entgegen der ursprünglichen Planungen zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses, von Ende 2022 auf Frühjahr 2023 verzögern. Nichtsdestotrotz ist und wird die Königstraße 45 das hochwertige Eingangstor zur Königstraße sein. Zusammen mit den bevorstehenden Projektentwicklungen Tübinger Straße 17b und Königstraße 51 bildet dieses Gebäude eine Arrondierung des Stadtgebietes und trägt zu einer ausgezeichneten Quartiersentwicklung bei.

Ergänzend wurde Ende Dezember 2022 ein Anteilskaufvertrag, mit Anteilsübergang zum 03. Januar 2023, für das Objekt Tübinger Straße 6 / Kleine Königstraße 1 in Stuttgart unterzeichnet. Das Objekt aus dem Jahr 1911 ist zwischen den Projektentwicklungen Tübinger Straße 17b und Königstraße 51 gelegen und wird ebenfalls als Geschäftshaus einer Sanierung unterzogen. Das Eckgebäude verfügt über rund 3.500 m² Mietfläche und tritt durch seine großzügige Flächengestaltung über alle Geschosse hinweg hervor. Die Projektierung für die Zukunftsgestaltung dieser attraktiven Immobilie beginnt ab Frühjahr 2023.

Mit Erwerb des neu errichteten Bürohauses „Carls Cube“ in der Karlsruher Innenstadt im Juli 2022, konnte ein klarer Akzent in Richtung Nachhaltigkeit gesetzt werden. Der Eigentumsübergang erfolgte Ende Oktober 2022 und bereichert seither das Immobilienportfolio der STINAG-Gruppe. Das Investment, das sich über sieben Geschosse und 9.000 m² Mietfläche erstreckt, tritt nicht nur positiv durch seine nachhaltige Ausrichtung am prädestinierten KI-Standort Karlsruhe hervor, sondern auch durch seine langfristige Komplettvermietung an Unternehmen zukunftsorientierter Branchen. Der Kaufpreis lag bei knapp 44,0 Millionen Euro. Dieser Bestandserwerb wird erstmals ganzjährig im Jahr 2023 seinen Umsatz-, Ergebnis- und Cashflowbeitrag im STINAG-Konzern leisten und erbringt zeitlich betrachtet daher das Performancegegengewicht zu den zuvor dargestellten mittelfristigen Projektierungen.

Im gesamten Jahr 2022 hat damit die STINAG konzernweit Immobilieninvestitionen in einem Gesamtvolumen von 56,3 Millionen Euro abgeschlossen, was damit im Laufe der nächsten zwei bis drei Jahre mit den jeweiligen Projektfertigstellungen zu einem deutlichen Wertzuwachs des Immobilienportfolios führt.

Das Bestandsgeschäft im STINAG-Konzern verlief im Jahr 2022 planmäßig und konnte insbesondere durch erstmals ganzjährige Vermietungen der im Jahr 2021 entwickelten bzw. erworbenen Immobilien gesteigert werden. Zudem zeigte sich die Geschäftsentwicklung der beiden Hotels am Flughafen Stuttgart mit Ende der Coronapandemie im Frühjahr 2022 und dem Beginn des Messegeschäfts und Geschäftsreiseverkehrs positiv. Damit konnte eine weitere Verbesserung im Vergleich zum Jahr 2021 erlangt werden, eine den ursprünglichen Planungen entsprechende Auslastungs- und Ergebnissituation wird jedoch frühestens im Jahr 2025 eintreten.

Insgesamt erhöhte sich der Immobilienbestand im STINAG-Konzern um knapp zehn Prozent auf rund 117.000 m² Nutzflächen, die Mieterlöse steigerten sich um vierzehn Prozent oder 2,8 Millionen Euro auf 22,0 Millionen Euro. Die Ergebnis- und Cashflowperformance in 2022 verbesserte sich im Vergleich zum Jahr 2021 im Rahmen der Immobilieninvestments sowie der vorgenommenen Optimierungen einzelner Bestandsobjekte weiter.

Dividende, Aktienkurs, Marktkapitalisierung 2022

Entgegen des erfolgreichen Ausbaus des Immobiliengeschäftes im Rahmen der Investitionsstrategie, verlief die Kursentwicklung der STINAG Aktie und damit die Marktkapitalisierung äußerst enttäuschend. Leider spiegelte sich in der Performance der STINAG-Aktie das werthaltige Immobilienportfolio und dessen Wertsteigerung auf knapp 600 Millionen Euro Ende 2022, die Verbesserung der Mieterlöse, die Ergebnis- und Cashflowperspektive der drei aktuellen Projektierungen in den kommenden zwei bis drei Jahren sowie die gerade in Zeiten fortlaufender Zinserhöhungen stabile Eigenkapitalsituation nicht wider.

Betrachtet man die Dividende, so wird diese in 2022 ein weiteres Jahr – nach 2020 und 2021 – von dem ursprünglichen Niveau von 0,75 Euro je Aktie abweichen. Jedoch konnte hierdurch genau die zum Ziel gesetzte Eigenkapitalstabilisierung begonnen werden, die sich bei den in 2022 getätigten Investments und deren Finanzausstattung positiv niederschlug. Deshalb schlagen wir der Hauptversammlung vor, für das Geschäftsjahr 2022 eine Dividende von wiederum 0,42 Euro pro Aktie auszuschütten. Die Geschäftsentwicklung der kommenden zwei bis drei Jahre wird eine schrittweise Steigerung der Dividende wieder ermöglichen.

Dank an den Aufsichtsrat

Mein großer Dank gilt dem gesamten Aufsichtsratsgremium für die stets vertrauensvolle, offene und zielführende Zusammenarbeit im Rahmen der Umsetzung der gesetzten Unternehmens- und Investitionsstrategie sowie der Herausforderungen die aktuell und künftig infolge der massiven Marktveränderungen an die STINAG-Gruppe gestellt werden.

Dank an die Mitarbeiter

Mein besonderer Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der STINAG-Gruppe, die mit ihrer wertvollen, ziel- und zukunftsorientierten sowie unermüdlichen Leistung im Jahr 2022 dazu beigetragen haben, die Zukunftsausrichtung des Unternehmens erfolgreich mit umzusetzen und die Herausforderungen zu meistern, die die Entwicklungen des Immobilienmarktes, die gesellschaftlichen Veränderungen und die wirtschaftlichen und politischen Gegebenheiten in Deutschland mit sich bringen.

Stuttgart, 23. März 2023

Vorstand

Heike Barth

■ Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 die ihm nach dem Gesetz und der Satzung der Gesellschaft obliegenden Aufgaben wahrgenommen, die Geschäftsführung des Vorstandes laufend überwacht und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beratend begleitet. Ausschüsse des Aufsichtsrates bestehen nicht.

Sitzungen des Aufsichtsrates und Themenschwerpunkte

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend – sowohl in schriftlicher als auch in mündlicher Form – unterrichtet. Dabei informierte der Vorstand über den Gang der Geschäfte sowie über die finanzielle und wirtschaftliche Entwicklung. Der Aufsichtsrat hat mit dem Vorstand, auf Grundlage dessen Berichterstattung, die geschäftspolitischen und strategischen Entscheidungen für die Gesellschaft erörtert und beraten.

Im Geschäftsjahr 2022 fanden sieben Aufsichtsratssitzungen, drei im ersten und vier im zweiten Kalenderhalbjahr, statt. In diesen Sitzungen wurde vor allem die Entwicklung im Immobiliengeschäft hinsichtlich der Neuausrichtung und Neubauprojektierung eines Bestandsobjektes, der Erwerb von vollvermieteten wie auch zu revitalisierenden und zukunftsweisenden Bestandsobjekten sowie die laufenden Marktveränderungen und deren Einfluss auf aktuelle wie auch künftige Projektierungen und des Immobilienportfolios dargestellt. Darauf aufbauend wurden die hieraus resultierenden Entwicklungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die kurz- und mittelfristige Ertrags- und Finanzplanung der STINAG-Gruppe aufgezeigt. Der Vorstand legte dem Aufsichtsrat unter anderem den Erwerb von zwei Geschäftshäusern in der Stuttgarter City, die in den kommenden zwei Jahren einer Revitalisierung unterliegen, sowie eines neu errichteten, langfristig voll vermieteten und den Nachhaltigkeitskriterien entsprechenden Bürogebäudes in Karlsruhe vor, welche jeweils einstimmig befürwortet worden sind.

Zwischen den Sitzungen berichtete der Vorstand über bedeutende Geschäftsvorgänge, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung des Unternehmens sowie der Beteiligungsgesellschaften von wesentlicher Bedeutung sind. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates war darüber hinaus laufend über wesentliche Entwicklungen und anstehende Entscheidungen mit dem Vorstand im Gespräch. Soweit gemäß Satzung bzw. Geschäftsordnung die Zustimmung des Aufsichtsrates für einzelne Geschäfte erforderlich war, hat der Aufsichtsrat die entsprechende Beschlussvorlage geprüft, beraten, seine Entscheidung getroffen und die Zustimmung erteilt. Der Aufsichtsrat hat sich ferner auch über das bestehende Risikomanagementsystem und dessen Kontrolle unterrichten lassen.

Jahres- und Konzernabschlussprüfung

Der Aufsichtsrat hat entsprechend der gesetzlichen Regelung dem von der Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer, der Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, den Prüfungsauftrag erteilt und Prüfungsschwerpunkte, im Wesentlichen der Erwerb eines neu erbauten Bürogebäudes in Karlsruhe und ein zu revitalisierendes Geschäftshaus in der Stuttgarter Innenstadt sowie die Werthaltigkeit des Immobilienbestandes der STINAG-Gruppe, besprochen.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG und der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 sowie der zusammengefasste Lagebericht wurden von der Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Des Weiteren wurde der Abhängigkeitsbericht von der Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft und mit folgendem Bestätigungsvermerk versehen:

"Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichtes richtig sind;
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war."

Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss, der zusammengefasste Lagebericht, der Abhängigkeitsbericht sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers lagen allen Aufsichtsräten rechtzeitig vor und wurden in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates am 23. März 2023 unter Teilnahme des Abschlussprüfers beraten. Er berichtete über das Ergebnis seiner Prüfung und gab dazu Auskünfte. Die vom Abschlussprüfer und Aufsichtsrat vorgenommenen Prüfungen haben keinen Anlass zu Beanstandungen gegeben. Nach dem abschließenden Ergebnis dieser Prüfungen sind Einwendungen nicht zu erheben. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Konzernabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG für das Geschäftsjahr 2022 gebilligt. Der Jahresabschluss ist gemäß § 172 AktG festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes schließt sich der Aufsichtsrat an. Der Aufsichtsrat hat ferner den vom Vorstand gemäß § 312 AktG erstellten Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft und in Ordnung befunden.

Dank an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie den Vorstand

Der Aufsichtsrat der STINAG Stuttgart Invest AG dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand für die erfolgreiche, zukunftsweisende und vertrauensvolle Zusammenarbeit im vergangenen Geschäftsjahr 2022.

Stuttgart, 23. März 2023

Der Aufsichtsrat

Wolfgang Elkart, Vorsitzender

■ Mitglieder des Vorstandes

Heike Barth
Diplom-Ökonomin

■ Mitglieder des Aufsichtsrates

Wolfgang Elkart

Stuttgart
Diplom-Kaufmann
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
Aufsichtsratsvorsitzender

Aufsichtsratsmitglied bei folgender Gesellschaft:

- 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
-



Bürogebäude Carls Cube, Karlsruhe

1

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT



■ Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Nachdem Anfang 2022 für viele europäische wie auch für ein Großteil der weiteren westlichen Staaten ein Ende der Coronapandemie, mit den zahlreichen Beschränkungen und negativen Auswirkungen auf die Wirtschaft, ersichtlich war und sie demzufolge in der ersten Jahreshälfte 2022 die Pandemie für beendet erklärten, ging man in Deutschland von einer schrittweisen Erholung der Wirtschaft aus. Der Weg aus der Coronakrise zur Normalität war vorgezeichnet. Zwar verursachten die angespannten Lieferketten nach wie vor erhebliche Lieferverzögerungen, eine Güterknappheit und damit deutlich steigende Preise für Vor- und Endprodukte in der Industrie sowie bei Lebensmitteln und sonstigen Gütern des täglichen Bedarfs, die sich jedoch in einer moderaten Inflationsrate zeigten. Zu diesem Zeitpunkt ging man von einer verlangsamten Erholung des Wirtschaftswachstums aus.

Mit Beginn des Krieges im Februar 2022 in der Ukraine, der damit einhergehenden Isolierung Russlands und den negativen Auswirkungen aus den Abhängigkeiten in den Bereichen Energie und Lieferketten, wurde im März 2022 die Rückkehr zur „Normalität“ jäh beendet. Ein neuer unfassbarer Krisenherd stellte vor allem Deutschland, Europa und die USA vor massive Herausforderungen, die bei einer Rückkehr des „Kalten Krieges“, erhebliche Einschränkungen innerhalb des globalen Welt Handels und ein Verlust des Wohlstandes über Generationen hinweg bedeuten. Besonders die durch die politisch fehlende Diversifikation der Energiepolitik hervorgerufene Energiekrise, die erhebliche Preissteigerungen für Energie, Industrieprodukte, Lebensmittel und Produkte des täglichen Bedarfs zur Folge hatten und damit unweigerlich zu deutlich erhöhten Lebenshaltungskosten führten sowie zunehmend Probleme in den Lieferketten hervorriefen, ließen die Inflationsrate auf ein in den vergangenen acht Jahrzehnten nie dagewesenes Niveau ansteigen. Diese monetäre Belastung, aber auch die Verunsicherung im Hinblick auf die Zukunft sowie die Befürchtung einer militärischen Eskalation, eines Dritten Weltkrieges oder sogar einer atomaren weltweiten Katastrophe, lähmte die Menschen nicht nur im privaten Bereich, sondern auch die Unternehmen in all deren zukunftsorientierten Entscheidungen.

Im Rahmen dieser Entwicklungen stand die deutsche Wirtschaft im ersten Halbjahr 2022 am Rande einer Rezession. Erfreulicherweise konnte, trotz all der negativen Umstände, eine Umkehr in Richtung Wachstum erreicht werden. Hierzu beigetragen haben vor allem die gestiegenen Konsumausgaben. Mit Wegfall der Pandemie-Schutzvorkehrungen seit Frühsommer 2022 zeigte sich, ungeachtet der Teuerungsrate sowie der zunehmenden Verunsicherung, ein starker Nachholeffekt im Privaten Konsum, der zudem noch von den zusätzlichen staatlichen Unterstützungsmaßnahmen getragen wurde. Davon profitierte eine Vielzahl von Branchen, vor allem das Hotel- und Gastronomiegewerbe sowie der Freizeit-

Unterhaltungs- und Kultursektor. Zugleich ging die Sparquote, die sich während der Pandemie infolge der Beschränkungen auf rund 15 Prozent erhöhte, im Jahr 2022 auf 11,2 Prozent zurück. Damit stützten die privaten Konsumausgaben, die eine Wachstumsrate von 4,6 Prozent auswiesen, die Konjunktur. Dem hingegen enttäuschte die Investitionstätigkeit der Unternehmen, insbesondere des Mittelstandes, aufgrund der unsicheren Zukunftsaussichten in Bezug auf Energie- und Güterknappheit, deutlich höheren Zinsen und steigenden Personalkosten verbunden mit einem Mangel an Fachkräften.

Im Rahmen der Inflationsentwicklung in der Eurozone sowie in Deutschland, die sogar im zweiten Halbjahr 2022 die Zehn-Prozentmarke überschritt, veranlasste die EZB zur konsequenten Verfolgung einer restriktiven Geldpolitik. Im Sommer 2022 wurde damit der Leitzins nach mehr als zehn Jahren in einem ersten Schritt um 0,5 Prozentpunkte angehoben. Weitere Zinserhöhungen während der zweiten Jahreshälfte ließen den Leitzins bis Ende 2022 auf 2,5 Prozent klettern. Zugleich handelten die Banken bei der Vergabe von Investitions- und Unternehmenskrediten deutlich zurückhaltender.

Trotz der Energiekrise und der seit Jahrzehnten höchsten Inflationsrate, die Ende 2022 bei 7,9 Prozent lag (2021 bei 3,1 Prozent), entwickelte sich das Bruttoinlandsprodukt in den ersten drei Quartalen 2022, entgegen aller Erwartungen, äußerst positiv. Ab dem vierten Quartal schlugen sich jedoch die bereits seit Anfang 2022 und immer weiter fortsetzenden gestiegenen Energie- und Lebenshaltungskosten und die nachlassenden staatlichen Entlastungsmaßnahmen in einer deutlichen Konsumzurückhaltung nieder, so dass das Wirtschaftswachstum im letzten Quartal bei -0,2 Prozent lag und folglich eine technische Rezession bevorstand. Der stark verbesserte Außenhandel, mit einem Plus von 3,2 Prozent im Bereich Export und einem Plus von 6,7 Prozent den Import betreffend, die Stabilisierung der Industrieproduktion aufgrund der nachlassenden Lieferengpässe (die Wertschöpfung verringerte sich nur noch um 0,2 Prozent), vor allem aber die Fortführung des Wachstumskurses der Branchen IT und Kommunikation im Zuge der zunehmenden Digitalisierung und die äußerst positiven Gewinnprognosen vor allem der deutschen Konzerne, führten Ende 2022 zu einer deutlichen Aufhellung der Stimmung in der Wirtschaft, was sich auch auf dem widerstandsfähigen Arbeitsmarkt mit einer rückläufigen Arbeitslosenquote von 5,3 Prozent zeigte. Insgesamt konnte damit eine Steigerung des Bruttoinlandsprodukts im Jahr 2022 von 1,9 Prozent (der bereits korrigierte Plan lag bei 3,6 Prozent) erzielt werden und überragte damit deutlich das Niveau vor der Coronakrise (BIP 2019 von 0,7 Prozent).

Allerdings darf trotz dieser positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung nichts darüber hinwegtäuschen, dass sich die europäische, vor allem aber die deutsche Wirtschaft, in einer massiven Strukturkrise befindet, die nicht kurzfristig behoben

werden kann. Deutschland hat sich in den vergangenen Jahrzehnten im Rahmen der Globalisierung sowohl im Import als auch im Export in eine gefährliche und massive Abhängigkeit hinsichtlich Energie, Rohstoff- und Zulieferimporte sowie elementarer Wertschöpfungsketten begeben, was durch die Coronakrise, doch vor allem durch den Russland-Ukraine-Krieg und die damit im Zusammenhang stehenden geopolitischen Verwerfungen deutlich hervorgetreten ist. So basieren allein über 40 Prozent des Wohlstandes in Deutschland auf dem Exportgeschäft. Genau dies führt jedoch in der Zusammenarbeit mit Staaten, die politisch als Autokratie bezeichnet werden können, zu einer hohen Belastung hinsichtlich der Globalisierung. Es muss das Ziel in Deutschland sowie in Europa sein, die Aufrechterhaltung der Wertschöpfungsketten durch die Sicherung kritischer Infrastrukturen zu gewährleisten und damit den Staat wie auch die Unternehmen widerstandsfähig gegen derartige Krisen zu machen. Dabei dürfen natürlich die Vorteile des globalen Freihandels nicht ungeachtet bleiben. Grundlage hierfür ist jedoch ein stabiler Weltfrieden, der durch einzelne für den globalen Welthandel bislang elementare Staaten nicht gefährdet werden darf. Ein politischer und gesamtwirtschaftlich geprägter Zusammenhalt Europas sowie der westlichen Staaten ist unabdingbar, um auch im Russland-Ukraine-Konflikt die richtigen Weichen auf Verhandlungsebene zu schaffen.

Ebenso kann die Abhängigkeit im Energiesektor und damit die Beseitigung der Energieknappheit für die Zukunft grundsätzlich nur im europäischen Kontext mit weltweiten Partnerschaften beseitigt werden. Wie bereits umgesetzt, muss dabei die Gasversorgung mittels Lieferung aus anderen Ländern, des teilweisen Umstiegs auf Flüssiggas und der Reduzierung des Gasverbrauchs gewährleistet werden. Für den umfangreichen Ausbau der erneuerbaren Energien ist ein Abbau der behördlichen Genehmigungsprozesse unabdingbar. Zudem darf die Kernenergie als ein wesentlicher Baustein eines CO₂-minimierenden und kostenreduzierenden Energieversorgungsmix nicht außen vorgelassen werden. Bei der Entscheidung über die künftigen stabilen und krisenfesten Energiequellen sollten die parteipolitischen Aspekte nicht die Grundlage für die Zukunftsausrichtung sein. Nur so werden die deutschen Unternehmen innerhalb der Weltwirtschaft wieder konkurrenzfähig, so dass für jeden Einzelnen nur ein überschaubarer Wohlstandsverlust eintreten wird. Eine Rückkehr zu den über Jahrzehnte hinweg günstigen Energiekosten in Deutschland ist allerdings auch nach Beendigung des Russland-Ukraine-Krieges nicht mehr möglich. Umso wichtiger werden energiesparende und auf die Nachhaltigkeit ausgerichtete Maßnahmen in allen Facetten von Bedeutung sein.

Des Weiteren muss Deutschland bei den zentralen und für die Zukunft notwendigen Themen wie Digitalisierung, Nachhaltigkeit und Bildung schnellstmöglich deutliche zukunftsweisende Entscheidungen herbeiführen und klare Maßnahmenkonzepte

schaffen. Dies ist jedoch lediglich mit einem deutlichen Bürokratieabbau umsetzbar. Eine weitere Herausforderung zur Schaffung von Wachstum, die sich im Kontext der demografischen Entwicklung sowie hervorgerufen durch die Coronakrise zunehmend stellt, ist die Beseitigung der Knappheit an Arbeitskräften, die sich nahezu in allen Wirtschaftszweigen und Branchen zeigte. Nur mit der Schaffung zukunftsweisender Strukturen, für die Bevölkerung sowie für die Unternehmen, kann Deutschland in den kommenden zehn Jahren wieder das „ökonomische Kraftwerk“ Europas werden.

Entwicklung des Immobilienmarktes

Die seit Mitte 2022 steigenden Zinsen, die gesetzlich im Rahmen des Nachhaltigkeitsaspektes verabschiedeten hohen Anforderungen an die energetische Ausstattung von Neubauten und Sanierungen sowie die Beendigung der KfW-Fördermittelprogramme im Januar 2022 führten dazu, dass die Bauwirtschaft im Berichtsjahr mit Projektstopps sowie Auftragsstornierungen konfrontiert war. Hinzu kamen noch die weiter explodierenden und schwer kalkulierbaren Baukosten und die nicht mehr verlässlich planbaren behördlichen Genehmigungsprozesse. Damit geriet der Bausektor, der in den vergangenen zehn Jahren Garant für weiteres Wachstum war, in eine Rezession, gekennzeichnet von einem Rückgang der Baukonjunktur um 1,6 Prozent. Der Immobilienmarkt war folglich erheblich von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sowie den politischen Entscheidungen tangiert, wie seit Jahren nicht mehr.

Betrachtet man den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt, so bewegte sich das Transaktionsvolumen in den ersten zwei Quartalen noch auf einem äußerst guten Niveau. Hingegen verlief die zweite Jahreshälfte enttäuschend, da die Zinswende ab Mitte 2022 das Finanzierungsumfeld und damit die Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen komplett geändert hatte. Projektentwicklungen erfordern nun aus Bankensicht eine auskömmliche, sprich kapitaldienstdeckende Vermietungsquote, eine langfristige Mietvertragsstruktur sowie finanziell stabile Mieter, schlussendlich einen nachhaltigen Cashflow. Hinzu kommen die Aspekte der Drittvermietbarkeit des Objektes, um im Fall der außerordentlichen Beendigung eines Mietverhältnisses ungehindert eine gute Nachvermietung erreichen zu können, der Flächenflexibilität und der nachhaltigen Ausrichtung hinsichtlich eines effizienten Gebäudebetriebes Energiekonzeptes und Materialeinsatzes. Entsprechend dem Grad der Erfüllung dieser Kriterien erfordert es entweder eine erhöhte Eigenkapitalquote (vor der Zinswende konnten Projektierungen mit bis zu 80 Prozent Beleihungswert durchgeführt werden, aktuell liegt dieser maximal zwischen 45 und 55 Prozent) oder einen mit einem Risikoaufschlag versehenen Finanzierungszinssatz. Dies hat insbesondere für Projektentwickler mit einer niedrigen Eigenkapitalausstattung negative Folgen, so dass vorgesehene Projekte gar nicht begonnen, bzw. zum

Zeitpunkt einer frühen Konzeptionierungs- und Planungsphase gestoppt wurden. Der Bankensektor reduzierte schlussendlich das Finanzierungsneugeschäft von Immobilien aufgrund der verstärkten Berücksichtigung der objektbezogenen Risikostruktur deutlich. Die Zinsentwicklung hatte auch unweigerlich Einfluss auf die Kaufpreise von Immobilien, abhängig von der jeweiligen Lage-, Bau-, Vermietungs- und Betriebsqualität. Aus Investorensicht müsste schon allein aufgrund der deutlich höheren Kapitaldienstleistung und der steigenden Baupreise ein Kaufpreisabschlag zwischen 20 und 30 Prozent vorgenommen werden, so dass die Bruttoanfangsrendite um 30 bis 50 Basispunkte anziehen würde. Allerdings sind die Verkäufer generell noch nicht zu Reduzierungen in solch einem Umfang bereit, so dass im Durchschnitt maximal zehnpromzentige Kaufpreisrückgänge zu verzeichnen waren, die die Toprenditen um bis zu 30 Basispunkte anhoben. Folglich verliefen die Aktivitäten auf dem Transaktionsmarkt in 2022 im Vergleich zu den Vorjahren äußerst ruhig, die Kaufverhandlungen gestalteten sich zunehmend schwieriger, bzw. über einen längeren Zeitraum hinweg.

Büroimmobilien

Betrachtet man den Investmentmarkt für Büroimmobilien sowie Geschäftshäuser in Stuttgart, die wie in den Vorjahren den Hauptanteil am gesamten Transaktionsvolumen ausmachten (rund 70 Prozent), so wurden bis Ende 2022 erstmals nach zehn Jahren rückläufige Immobilienpreise verzeichnet. Stabile, bzw. leicht erhöhte Kaufpreise waren lediglich bei Bestandsimmobilien festzustellen, die gerade fertiggestellt wurden und den marktadäquaten Nachhaltigkeitskriterien entsprechen, oder solchen, die im Rahmen einer Projektierung erhebliche Potenziale heben können. Sowohl auf Käufer- als auch auf Verkäuferseite war damit eine große Zurückhaltung bei Transaktionen zu erkennen, was sich auch im Transaktionsvolumen widerspiegelte, das mit 1,1 Milliarden Euro das niedrigste seit 2014 war und sich um 4,4 Prozent unter dem Jahr 2021 bewegte. Insgesamt betrachtet, lagen im Rahmen dieser Marktgegebenheiten die Spitzenrenditen für Büroimmobilien zwischen 2,7 und 3,5 Prozent (Vorjahr: maximal 2,7 Prozent), für Geschäftshäuser zwischen 2,8 und 3,8 Prozent (Vorjahr: 2,8 Prozent). Den Stuttgarter Bürovermietungsmarkt betrachtet, war dieser geprägt von einem äußerst geringen Angebot an hochwertigen Flächen, so dass infolge der rückläufigen Projektfertigstellungen sowie der geringen Anzahl an Neuprojektierungen die Mietpreise auf ein nie dagewesenes Niveau anstiegen. Die Spitzenmieten erreichten eine Rekordhöhe von rund 33,00 Euro je m², was eine Steigerung im Vergleich zum Vorjahr von rund 30 Prozent bedeutete; die Durchschnittsmieten lagen bei 18,10 Euro je m² und erhöhten sich damit um 12,4 Prozent im Vergleich zu 2021.

Diese Mietpreisentwicklung sowie die vermehrten Mietvertragsabschlüsse um rund zehn Prozent im Vergleich zum 5-Jahres-Durchschnitt zeigten deutlich, dass sich die Flächennachfrage immer stärker nach Lage und Ausstattungsqualität orientiert und hierin die Megatrends wie New Work und Demographie,

Nachhaltigkeit und Digitalisierung sowie Urbanisierung und Mobilität bei der Entscheidung für die Anmietung von Büroflächen entscheidend Einfluss nehmen. Viele Unternehmen verlagern ihre Büros, die zumeist in Gebäuden der 80er Jahre in peripheren Lagen gelegen sind, in Neubauten oder revitalisierte Objekte in Innenstadtlagen. Der Standort spielt aufgrund einer guten Nahverkehrs- und Nahversorgungsanbindung eine immer bedeutendere Rolle. Zudem wird der Fokus auf nachhaltige Immobilien gerichtet, deren Betriebskosten sich auf einem niedrigen Niveau bewegen, insbesondere aufgrund der hohen Energiepreise. Mieter sind eher dazu geneigt eine im Vergleich zur bisherigen Anmietung höhere Miete für neue Flächen zu bezahlen, als hohe Nebenkosten als sogenannte „zweite Miete“ tragen zu müssen. Zudem dienen zukunftsgerichtete moderne Büroflächen auch dazu, motivierte Mitarbeiter für das Unternehmen zu gewinnen. Ein weiterer Aspekt, der von wesentlicher Bedeutung ist, ist die Ausgestaltung der Büroflächen im Kontext zu den angebotenen Arbeitsmodellen. So sind das Büro und der Arbeitsplatz der Zukunft Orte der persönlichen Kommunikation sowie der Identifikation mit dem Unternehmen und letztendlich die Basis für den allgemeinen sozialen Zusammenhalt. Ohne den direkten menschlichen Austausch wird die Innovationskraft und die Spitzenleistung jedes Einzelnen aber auch des Teams gefährdet, beides sind Grundlagen für den Unternehmenserfolg. Zugleich kann es zu einer zunehmenden Bürokratisierung des Arbeitslebens kommen, so dass engagiertes und effizientes Arbeiten verloren geht. Um eine optimale Arbeitswelt zu schaffen, müssen den Beschäftigten Flächen für konzentriertes Arbeiten, für das Arbeiten im Team sowie für den sozialen Austausch angeboten werden. Dabei sind im Rahmen der Standortauswahl, der Gebäudequalität, der Betriebsoptimierung des Büros sowie der Gestaltung der Räumlichkeiten der Nachhaltigkeitsgedanke und die Transformation der Digitalisierung stets zu verfolgen. Genau unter Beachtung dieser Aspekte wurden nun nach der Coronaphase die Flächenanforderungen neu definiert, so dass ein intensiver Wettbewerb der Unternehmen nach Top-Flächen entstand. Diese Entwicklung zeigte sich im Jahr 2022 auch in der nach wie vor niedrigen Leerstandsquote von gerade einmal 4,3 Prozent; der Anstieg um rund 1,0 Prozent im Vergleich zum Vorjahr ist nahezu ausschließlich auf Flächen zurückzuführen, die nicht den künftigen Arbeitsanforderungen entsprechen und sich in peripher gelegenen Gebäuden befinden.

Einzelhandelsimmobilien

Während der Pandemiejahre waren sowohl der Lebensmitteleinzel- als auch der Onlinehandel die Gewinner der Krise. Umsatzzuwächse von 20 bis 30 Prozent gehörten zur Normalität. Dem hingegen verzeichnete der Non-Food-Bereich erhebliche, nahezu existenzbedrohende Umsatzeinbrüche. Nach dem schrittweisen Wegfall der Beschränkungen Anfang 2022 hoffte unter anderem der stationäre Einzelhandel auf eine zügige Wiederbelebung des Konsums und damit der Geschäftsentwicklung, was sich auch teilweise erfüllte. Mit den direkt an die Coronakrise anknüpfenden makroökonomischen

Problemen infolge des Russland-Ukraine-Krieges und der Energiepreissteigerungen verringerte sich jedoch die Kaufkraft, wenn auch nicht sofort. Staatliche Unterstützungsmaßnahmen zeigten einen Rückgang des Konsumverhaltens vor allem erst ab dem vierten Quartal 2022. Als Folge der massiven Preisanstiege wendete ein Großteil der Bundesbürger bereits jetzt schon nahezu das gesamte zur Verfügung stehende Nettoeinkommen für Mieten sowie Konsumausgaben auf, insbesondere für die des täglichen Bedarfs. Konsequenz ist, dass sich die Konsumnachfrage vor allem auf günstige Produkte für die grundlegende Versorgung konzentrierte, die Anschaffung von langlebigen Produkten sowie Bekleidung, etc. im mittleren Preissegment wurden zeitlich verschoben. Dies zeigte sich deutlich an der Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes, der im Jahr 2022 inflationsbereinigt negativ ausfiel und einen Rückgang von zwei Prozent verzeichnete. Damit sind von der negativen Konsumstimmung auch die für den grundlegenden Bedarf betreffenden Einzelhandelssegmente negativ belastet, was sich unweigerlich ebenfalls im Bereich E-Commerce zeigte. Umsatzzuwächse, die während der Schließungsphasen gegeben waren, konnten nicht mehr erzielt werden. Dennoch schließt der Onlinehandel immer mehr in Richtung stationärer Einzelhandel auf, was durch nachhaltiges Handeln der Konsumenten sowie durch den Bedeutungsgewinn der Digitalisierung begründet ist. Diese Situation führt dazu, dass seitens der Einzelhändler eine deutlich zurückhaltende Flächennachfrage gegeben ist, die sich in den nächsten Jahren verstärken wird. So zeigten die Mieten im Einzelhandel in Stuttgart einen unverkennbaren Rückgang im Jahr 2022 von 18 Prozent. Dies hat unweigerlich Auswirkungen auf die Ladenmieten, die deutlich unter das Niveau des Zehn-Jahres-Durchschnitts gefallen sind. Ausschließlich im Luxussegment oder im Discountbereich ist eine Stabilisierung, bzw. eine leichte Steigerung der Flächennachfrage gegeben. Das breite Mittelsegment verliert mehr und mehr an Boden.

Die Coronapandemie aber vor allem die derzeitige gesamtwirtschaftliche Entwicklung, die sich im Rahmen eines potenziellen Wohlstandsverlustes auswirken wird, erfordert von den Immobilieninvestoren ein frühzeitiges Erkennen dieser langfristig vorhandenen Trends. Waren noch vor fünf bis zehn Jahren langfristig abgeschlossene Mietverträge der Garant für den Erfolg von Geschäftshäusern, kann sich dies aktuell kurzfristig ins Negative umkehren. Unabhängig davon, ob es sich bei dem Einzelhandelsmieter um einen etablierten Mittelständler oder um einen Konzern handelt, kann eine Insolvenz und Geschäftsaufgabe jederzeit eintreten. Deshalb ist es von besonderer Bedeutung, dass eine mögliche Vermietung im Einzelhandelsbereich nicht nur einer detaillierten Analyse und Prüfung der Finanz- und Ergebniskennzahlen des Einzelhändlers unterliegt, sondern sowohl die Zukunftsfähigkeit des Geschäftsmodells als auch die Konsumtrends in den nächsten fünf bis zehn Jahren erkannt werden und in das Vermietungskonzept mit einfließen.

Wohnimmobilien

Das Ziel der Bundesregierung, pro Jahr 400.000 Wohnungen zu bauen, davon ein Viertel im Bereich Sozialwohnungen, konnte auch im Jahr 2022 nicht erreicht werden. Nach Schätzungen der Bauindustrie wurden lediglich circa 275.000 Wohnungen fertiggestellt. Die ohnehin vorhandene Wohnungsnot, die nicht im notwendigen Rahmen gemildert werden kann, sowie die immer weiter steigenden Mieten, wurden infolge der massiven Flüchtlingszuwanderung nochmals verstärkt. Hierbei handelt es sich um einen nicht hinnehmbaren Zustand. Diese Situation verschärfte sich nochmals durch die im Jahr 2022 eingetretenen Zinssteigerungen und der allgemeinen wirtschaftlichen Unsicherheit infolge der geopolitischen Verwerfungen. Damit war es für gewisse Bevölkerungsschichten unmöglich geworden, Wohneigentum zu erwerben. Potenzielle Eigentümer wurden so zu Mietwohnungssuchenden. Damit wurde die Wohnungsnot nochmals um ein Vielfaches erhöht, so dass aufgrund des begrenzten Mietangebotes eine deutliche Steigerung der Mieten zu verzeichnen war.

Nicht nur die potenziellen Wohneigentümer, sondern auch die auf die Wohnimmobilienentwicklung und auf den Wohnungsbau spezialisierten Immobilienunternehmen sind von den steigenden Finanzierungskosten, den im Januar 2022 ausgelaufenen Förderprogrammen sowie den exorbitant hohen Preisschüben bei energieintensiv produzierten Materialien wie Glas, Stahl, Zement, etc. betroffen. Entsprechend heutiger Projektkalkulationen müssten Neubauten im mittelpreisigen Segment in den Metropolen zu mindestens 18,00 Euro pro m² vermietet werden, um eine kostendeckende Errichtung gewährleisten zu können. Solche kalkulatorischen Mieten sind jedoch seitens der Mieter nicht leistbar, zumal auch die sonstigen Preissteigerungen für die Lebenshaltung bedient werden müssen. Somit verbleibt den Investoren als einzige Konsequenz, Neubauprojekte, deren Kosten und Finanzierung nicht gesichert sind, zu stoppen. Diese prekäre Entwicklung erfordert gezielte Lösungsansätze, um zum einen den Wohnungsbau wieder anzukurbeln und zum anderen gewissen Bevölkerungsschichten, wie junge Familien, einkommensschwächere Erwerbstätige, etc., die Möglichkeit zu geben, Wohnungseigentum zu erwerben bzw. Wohnungen zu angemessenen Konditionen anzumieten. Um den Wohnungsbau sowohl für Mieter, potenzielle Eigentümer als auch Investoren wieder anzukurbeln, sind neben einer stabilen Zinssituation unweigerlich staatliche Förderungen aber auch die Verschlinkung von unsäglichen Bauvorschriften und langwierigen Genehmigungsprozessen unabdingbar. Ziel muss es sein, politische Rahmenbedingungen für alle Beteiligten zu schaffen und gleichzeitig angemessene Kompromisse auf allen Ebenen einzugehen.

Aufgrund der besonderen Gegebenheiten des Wohnungsmietrechts, etablierte sich in den vergangenen zehn Jahren das Segment "Temporäres Wohnen". Diese spezielle Assetklasse im Wohnungsbereich stellte sich während der Coronakrise sowie der aktuellen Gesamtwirtschaftslage als krisenfest dar. Die Auslastungsquoten

liegen bei deutlich über 90 Prozent. Allein 50 Prozent der Nutzeranfragen für die temporäre Anmietung von Wohnflächen können aufgrund der hohen Auslastungszahlen nicht bedient werden. Dies zeigt eindeutig, wie die Nachfrage nach temporären Microwohnungen ungebrochen ist und sich weiter aufbaut. Entgegen dieser Entwicklung gab es in den vergangenen Monaten politische Tendenzen, die eine Regulierung des temporären Wohnmodells künftig als gegeben sehen. Für die Wohnungswirtschaft wäre der Eintritt solcher gesetzlichen Beschränkungen ein weiterer Faktor für eine Eskalierung der Situation auf dem Wohnungsmietmarkt, mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf die Wirtschaftsleistung.

Pflege- und Gesundheitsimmobilien

Der Bedarf an Pflegeplätzen sowie Seniorenwohnungen zeigte in den vergangenen Jahren ein stetiges Wachstum aufgrund der demografischen Entwicklung auf. Bis 2030 wird sich die Anzahl der Pflegebedürftigen bei rund 4,9 Millionen bewegen, bis 2040 bei rund 5,6 Millionen, was ein Anstieg um 35 Prozent im Vergleich zu 2019 bedeutet. Auf Basis dieser Perspektive stieg die Nachfrage der Investoren in den vergangenen zehn Jahren nach der Investment-Assetklasse „Pflege und Senioren“ stetig an, was jedoch auch dazu führte, dass die Spitzenrendite von rund 7,0 Prozent in 2013 auf unter 4,0 Prozent in 2021 sanken, so dass sich die Kaufpreise jenseits des 25fachen der Jahresmiete bewegten. Allerdings droht das Hoch des Pflegeimmobilienmarktes nun zu kippen. Erste Anzeichen dafür sind, dass das Transaktionsvolumen in 2022 bei rund 2,4 Milliarden Euro lag und ein Minus von 35 Prozent im Vergleich zum Vorjahr aufwies. Die Coronakrise, die damit einhergehende finanzielle Schwäche der Betreiber, die zumeist über keine oder nur geringe Reserven verfügen, aber auch der Personalmangel und die hohe personelle Fluktuation, die keine volle Auslastung des Pflegebetriebs zulassen, belasten in hohem Maße den wirtschaftlichen Betrieb der Seniorenheime, so dass die Pachtzahlungen nicht mehr als sicher bezeichnet werden können. Damit besteht für viele Pflegebetriebe eine massive Insolvenzgefahr. Diese Situation betrifft sowohl die kleineren als auch die großen und bekannten Betreibergesellschaften; allein im Jahr 2022 traf es zwei der 20 größten Pflegeheimbetreiber in Deutschland. Das bisher als sehr sicher eingestufte Investment in Pflegeimmobilien kommt hiermit deutlich ins Wanken. Die bestehende Knappheit an Pflegeplätzen nimmt damit nochmals zu.

Ergänzend kommt hinzu, dass die steigenden Baukosten sowie Zinsen, wie auch die wirtschaftliche Unsicherheit der Pflegebetreiber, eine deutliche Zurückhaltung der Banken bei der Finanzierung hervorrufen, insbesondere wenn ein hoher Fremdkapitalanteil seitens des Investors gefordert wird, um das Projekt überhaupt realisieren zu können. Der Pflegeimmobilienmarkt mit seinen unzureichenden Kapazitäten ist und wird folglich nicht nur von der Betreiberseite, sondern auch von der Investorenseite stark belastet. Konsequenz ist, dass die Realisierung der äußerst notwendigen Projekte immer kritischer wird, so dass das Angebot

an investmentfähigen Objekten weiter zurückgeht. Erschwerend für die konjunkturelle Resilienz der Pflegeheime zeigt sich, dass seitens der Betreiber die Anpassung der in der Regel vereinbarten Indexmieten auf großen Widerstand stößt. Denn die Pflegekostensätze zwischen den Betreibern und den Kommunen sind seit Jahren auf dem gleichen Stand geblieben, ohne Beachtung der Kostensteigerung beim Bau, geschweige denn bei der Energieversorgung oder der deutlich erhöhten Zinsen. Damit kann oftmals die Durchsetzung von vertraglich vereinbarten Indexerhöhungen in voller Höhe von den Betreibern aus wirtschaftlichen Gründen nicht akzeptiert werden. Insgesamt betrachtet, ist damit eine unproblematische Finanzierung von Pflegeimmobilien aus Bankensicht nicht mehr gegeben. Ein weiterer Aspekt, der die Situation verstärkt, ist die Tatsache, dass der Bestand an Pflegeimmobilien nicht mehr zukunftsfähig und damit in vielen Fällen eine Revitalisierung notwendig ist, die jedoch wiederum an den vorgenannten aktuellen Problemen scheitert. Deshalb muss für den Sektor Pflegeimmobilien in allen Facetten Erleichterung geschaffen werden, die es sowohl für Betreiber als auch Investoren möglich macht, dem immensen Bedarf an Pflegeplätzen gewachsen zu sein.

Um den Mangel an seniorentauglichem Wohnraum – was ein großes gesamtwirtschaftliches Problem darstellt – zu mildern, sind alternative Wohnformen zu den Pflegeheimen erforderlich. In einer Gesellschaft, die über einen hohen Anteil der älteren Bevölkerung verfügt, müssen Lösungen hervorgebracht und umgesetzt werden, damit Senioren weder von den Pflegeinstitutionen noch vom allgemein zugänglichen Wohnungsmarkt verdrängt werden. So können es sich viele Menschen schon heute finanziell nicht mehr leisten, einen Pflegeplatz zu finanzieren. Die sogenannten Seniorenresidenzen, die eigentlich den heutigen Anforderungen der älteren Bevölkerung entsprechen, sind oftmals lediglich den einkommensstärkeren Bevölkerungsschichten vorbehalten. Es darf nicht verkannt werden, dass die Lebenserwartung in der Bevölkerung sowie die medizinische Versorgung die Grundlage dafür sind, dass Senioren auch im hohen Alter ein selbstbestimmtes Leben führen wollen und können und damit am sozialen Leben teilhaben. Damit wird das seniorenrechtliche Wohnen in den Innenstädten immer bedeutender. Zudem trägt die ältere Bevölkerung einen erheblichen Teil zur Kaufkraft, zum Wohlstand und damit zum sozialen Gefüge bei, so dass Senioren heute und in Zukunft die „neue Normalität“ darstellen. Entsprechend diesen Anforderungen müssen Wohnräume hierfür geschaffen werden. Denn heutzutage ist es nichts Ungewöhnliches, wenn 70- oder 80jährige Menschen ganz gewöhnlich als Käufer oder Mieter auftreten. Dies fördert selbstverständlich nochmals die prekäre Wohnungsmarktsituation und die Konkurrenz zu der jüngeren Bevölkerungsgruppe. Umso mehr ist es erforderlich, dass der Markt für Senior Living schnellstmöglich weiter ausgebaut wird, um die Knappheit auf dem Wohnungsmarkt sowie auf dem Markt für Senioren- und Pflegeheime abzumildern.

Hotelimmobilien

Die Assetklasse Hotels leidet seit der Coronakrise unter einer kräftig zurückgegangenen Investorennachfrage. Im Jahr 2022 wurden lediglich 1,9 Milliarden Euro in Hotelimmobilien investiert und lag damit um ein Viertel unter dem Vorjahr, bzw. 60 Prozent unter dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre. Seit 2013 bewegte sich damit das Transaktionsvolumen auf einem äußerst niedrigen Niveau und weist seither das schwächste Ergebnis aus. Zugleich haben sich aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten sowie der Risikoaufschläge die Bruttospitzenrenditen bei 4,25 Prozent eingependelt, nach 4,0 Prozent im Vorjahr. Die Preisabschläge im Vergleich zum Vorjahr lagen bei ca. einer Jahresmiete und damit auf einem deutlichen niedrigeren Niveau als in anderen Assetklassen. Insgesamt stockt der Investmentmarkt nach der Coronapandemie weiterhin, was mit den wirtschaftlichen Unsicherheiten infolge von Krieg, Inflation und Energiekrise sowie einer steigenden Zinsentwicklung begründet ist. Banken finanzieren nahezu keine Hotelinvestments mehr. Hotelprojekte die nur mit Fremdkapital realisiert werden können, werden entweder nicht begonnen oder während der Planungsphase gestoppt. Speziell bei Projektentwicklungen ist eine abwartende Haltung festzustellen. Zudem werden bei bestehenden Vertragsverhältnissen zwischen Betreiber und Investor in vielen Fällen die Pachtverträge angepasst, damit die jeweiligen Hotels in den nächsten Jahren überhaupt betrieben werden können. Damit wird zwar den Betreibern eine gewisse finanzielle Flexibilität gewährt, für die Eigentümer von Hotelimmobilien wird dadurch jedoch ein wesentlicher Teil der Grundlage für eine angemessene Renditeerzielung und somit für Finanzierungen dieser Objekte genommen. Aus diesem Grund können nur noch Immobilienbesitzer, die zugleich Hotelbetreiber sind, oder Immobilienbesitzer, die das Gebäude mit genügend

Eigenkapital finanziert haben, eine auskömmliche Position einnehmen. Die Assetklasse Hotels ist damit zumindest aus Investorensicht aktuell keine adäquate Investitionsalternative. Bietet eine Projektentwicklung oder eine Bestandsimmobilie aufgrund der Standortsituation sowie der Gebäude- und Betreiberqualität eine Chance für eine respektable Transaktion, sind langwierige Verkaufsprozesse erforderlich.

Nichtsdestotrotz hat das Hotelgewerbe nach Auslaufen der Coronaschutzmaßnahmen ab April 2022 einen deutlichen Auftrieb verzeichnet, auch das Segment Businesshotels weist einen Anstieg der Auslastungs- und Übernachtungszahlen sowie der Übernachtungspreise infolge erhöhter Reiseaktivitäten auf. Dennoch führte die belastende Situation seit März 2020 auf Betreiberebene in vielen Fällen dazu, dass Hotelbetriebe im Mittelstandsbereich sowie einzelne finanzschwächere Hotelketten einen Verkaufsprozess forcierten, was zugleich dazu führte, dass etablierte und kapitalstarke Betreiberketten auf Expansionskurs gingen. Die Hotelbranche rechnet damit, dass bis 2025 das Niveau von vor der Coronapandemie wieder erreicht werden kann. Spätestens ab diesem Zeitpunkt sollten sich der Geschäftsreiseverkehr sowie die Messe- und Veranstaltungsbesuche wieder normalisiert haben. Die größte Herausforderung der Hotellerie besteht jedoch darin, der massiven Personalknappheit entgegenzuwirken. Nur mit einer angemessenen Personalausstattung ist eine verbesserte Auslastung, die für die finanzielle Stabilität der Betreiber von größter Bedeutung ist, machbar. Die positive Geschäftsentwicklung des Hotelgewerbes dürfte dann auch wieder die Finanzierungsmöglichkeiten seitens der Banken erhöhen, so dass die Investmentaktivitäten wieder voranschreiten.



Kongresshotel, Flughafen Stuttgart (Rezeption)

■ Geschäftsverlauf der STINAG Stuttgart Invest AG

Die Holdingaktivitäten der STINAG Stuttgart Invest AG erstrecken sich auch im Geschäftsjahr 2022 im Wesentlichen auf die expansive Investitionsstrategie innerhalb der STINAG-Gruppe. Im Rahmen der getätigten Investitionen im Berichtsjahr wurden die Immobilientochtergesellschaften insgesamt mit 29,9 Millionen Euro Eigenkapital ausgestattet. Zum einen für den Bestandserwerb des denkmalgeschützten und zur Revitalisierung vorgesehenen Geschäftshauses Tübinger Straße 17b in der Stuttgarter City sowie des neu errichteten und vollvermieteten Bürogebäudes „Carls Cube“ in der Karlsruher Innenstadt, zum anderen für die abschließenden Projektentwicklungsmaßnahmen des Geschäftshauses „Königstraße 45“ in Stuttgart und die angefallenen Nebenkosten für den Ende 2021 abgeschlossenen Forward-Deal „Wohnimmobilie Bickenbach“.

Die sich bereits während des ersten Quartals 2022 abzeichnende Zinswende war die Grundlage dafür, rechtzeitig noch weitere zinsgünstige Fremdkapitalmittel für bislang vollständig eigenkapitalfinanzierte Bestandsimmobilien, die Geschäftshäuser Gymnasiumstraße 1, Calwer Straße 41 und Hirschstraße 31 betreffend, im Rahmen einer Refinanzierung in Höhe von insgesamt 21,0 Millionen Euro zu sichern. Die schrittweise Beendigung der Coronabeschränkungen, die inflationsgetriebenen Indexierungen und die ganzjährige Vermietung der im vierten Quartal 2021 erworbenen Immobilien wirkten sich positiv auf das Vermietungsgeschäft und damit auf die Umsatz-, Ergebnis- und Cashflow-Situation aus. Auch die beiden Hotels am Flughafen Stuttgart erreichten ab Mai 2022 wieder deutlich verbesserte Auslastungsquoten, in den guten Messemonaten sogar bis zu 100 Prozent, so dass nicht nur die Mietzahlungen, sondern auch die teilweise Rückführung von vertraglich vereinbarten Stundungen planmäßig erfolgen konnten.

Aufgrund der Umsetzung unserer frühzeitig gesetzten strategischen Maßnahmen in all unseren Geschäftstätigkeiten entwickelte sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Geschäftsjahr 2022 auf dem Niveau der aufgestellten Prognosen.

Umsatz und Ergebnis

Eine deutliche Steigerung zeigte sich bei den Mieterlösen, die im Geschäftsjahr 2022 bei 4,3 Millionen Euro und damit um 0,9 Millionen Euro über dem Vorjahr lagen. Dazu beigetragen hat im Wesentlichen die erstmalig ganzjährige Vereinnahmung und zugleich Indexierung der Miete des im September 2021 erworbenen Light Industrial Gebäudes in Göppingen in Höhe von 0,6 Millionen Euro, was ein Plus von rund 0,4 Millionen Euro bedeutet. Infolge der Auswirkungen der Inflationsentwicklung in Deutschland auf den Verbraucherpreisindex während des Berichtsjahres, verzeichneten die weiteren in der STINAG Stuttgart Invest AG im Bestand gehaltenen Immobilien (Hirschstraße 31, Rotebühlplatz 18, Böblinger Straße 253 in Stuttgart) Mieterhöhungen von rund 11 Prozent. Die Pachterlöse beider Hotels, bezogen auf die Hotelausstattung, lagen bei 1,2 Millionen Euro und damit um 0,2 Millionen Euro über dem Jahr 2021.

Die sonstigen betrieblichen Erträge von 0,4 Millionen Euro zeigen einen Rückgang um 0,6 Millionen Euro auf, was auf im abgelaufenen Geschäftsjahr in geringerer Höhe angefallene Auflösungserträge aus Einzelwertberichtigungen auf Mietforderungen (0,1 Millionen Euro) sowie aus im Vorjahr angefallene Erträge aus Rückstellungsaufösungen für ungewisse Risiken (0,3 Millionen Euro) und Drohverluste (0,1 Millionen Euro) im Rahmen der vertraglichen Stundungsregelungen einzelner Mietverhältnisse aus der Coronaphase zurückzuführen ist. Damit bewegten sich die sonstigen betrieblichen Erträge wieder auf Normalniveau.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen mit 1,6 Millionen Euro zeigten eine leichte Erhöhung um 0,1 Millionen Euro, was insbesondere aus der in 2022 ganzjährig angefallenen Abschreibung für das im Herbst 2021 erworbene Light Industrial Gebäude in Göppingen resultiert. Der Anteil der Abschreibungen für Betriebsvorrichtungen sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung der beiden Hotels am Flughafen Stuttgart machten rund 64 Prozent des Gesamtabschreibungsvolumens aus. Insbesondere die Steigerungen der Betriebskosten des Immobilienbestandes, resultierend aus der seit Mai 2022 verbesserten Auslastung beider Hotels, die Rückstellungsbildung für Instandhaltungsmaßnahmen, ein Objekt betreffend, und eine Zuführung zu Einzelwertberichtigungen aus Vorsichtsgründen, führten zu einem Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 0,3 Millionen Euro auf 4,1 Millionen Euro. Insgesamt konnte die deutlich positive Entwicklung der Mieterlöse den im Jahr 2021 verzeichneten Sondereffekt auf der Ertragsseite, unter Beachtung der planmäßig leichten Kostenerhöhungen, nicht gänzlich auffangen, so dass das EBIT zum 31. Dezember 2022 bei -1,0 Millionen Euro (Vorjahr: -0,9 Millionen Euro) lag.

Kurzgefasste Ergebnisrechnung

in Mio. EUR	2022	2021
Umsatzerlöse	4,3	3,4
Sonstige betriebliche Erträge	0,4	1,0
	4,7	4,4
Abschreibungen	-1,6	-1,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4,1	-3,8
Operatives Ergebnis (EBIT)	-1,0	-0,9
Zins- und Finanzergebnis	8,6	8,5
Ergebnis vor Steuern	7,6	7,6
Ertragsteuern und sonstige Steuern	-1,3	-1,2
Jahresüberschuss	6,3	6,4

Das Zins- und Finanzergebnis bewegte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 8,6 Millionen Euro und folglich mit 0,1 Millionen Euro über dem Jahr 2021. Dabei konnten die Immobilientergesellschaften insgesamt Jahresergebnisse aus 2022 in Höhe von 9,1 Millionen Euro an die Muttergesellschaft, die STINAG Stuttgart Invest AG, ausschütten. Die bislang noch negativen Ergebnisse der Objektgesellschaften, die die im Berichtsjahr erworbenen Immobilien im Bestand halten, wie das sich derzeit in Projektierung befindende Geschäftshaus „Tübinger Straße 17b“ oder das Ende Oktober 2022 in das STINAG-Portfolio übergegangene Bürogebäude „Carls Cube“, werden sich erst ab dem Geschäftsjahr 2023 und in den Folgejahren positiv auswirken. Ebenso verhält es sich mit dem Airport- und dem Kongresshotel, die erstmalig seit nunmehr drei Jahren wieder ab 2023 über ein volles Jahr betrieben werden können, oder dem entmieteten und zur Entwicklung anstehenden Gebäude „Königstraße 51“. Der Ertragsseite stehen Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsaufwendungen von 0,6 Millionen Euro gegenüber, die ausschließlich auf bestehende Bankdarlehen zurückzuführen sind. Durch die Neuaufnahme von Darlehen im Rahmen der Refinanzierung dreier bislang vollständig eigenkapitalfinanzierter Bestandsobjekte sowie die erstmals ganzjährig angefallenen Zinsbelastungen aus dem im September

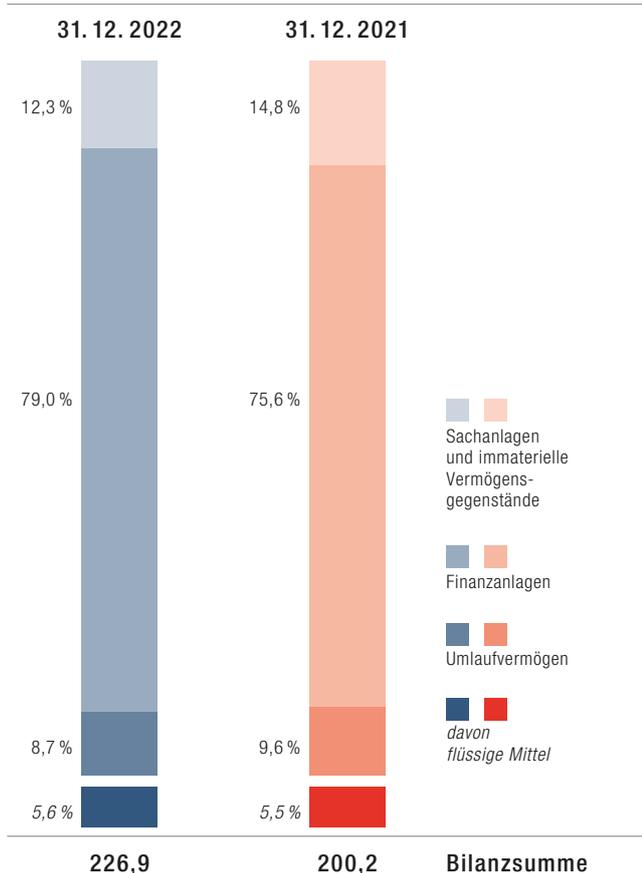
2021 erworbenen und mit Fremdkapital teilfinanzierten Light Industrial Gebäude in Göppingen, wurde ein leichter Anstieg um 0,1 Millionen Euro verzeichnet. Unter Berücksichtigung der Ertragssteuern sowie sonstigen Steuern in Höhe von 1,3 Millionen Euro (Vorjahr: 1,2 Millionen Euro), wurde ein Jahresüberschuss von 6,3 Millionen Euro, nach 6,4 Millionen Euro im Jahr 2021, erzielt.

Vermögens- und Finanzlage sowie Kapitalentwicklung

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2022 erhöhte sich um 26,7 Millionen Euro auf 226,9 Millionen Euro (Vorjahr: 200,2 Millionen Euro). Holdingtypisch zeigte sich diese Entwicklung im Anstieg der Finanzanlagen, die mit 179,3 Millionen Euro ausgewiesen wurden (Vorjahr: 151,3 Millionen Euro) und damit nun 79,0 Prozent der Bilanzsumme ausmachten. Hierzu beigetragen haben zum einen die bei der STINAG Kongresshotel GmbH & Co. KG vorgenommene Kapitalerhöhung von 1,0 Millionen Euro, bedingt durch deren noch nicht ausgeglichenes Ergebnis für das Jahr 2022 als Folge der Pandemie, so dass die Anteile an verbundenen Unternehmen bei 73,4 Millionen Euro lagen. Zum anderen durch die Kapitalausstattung der gegründeten Tochter-Objektgesellschaften im Rahmen des im Jahr 2022 vorgenommenen Erwerbs der Immobilien „Tübinger Straße 17b“ mit 5,7 Millionen Euro,

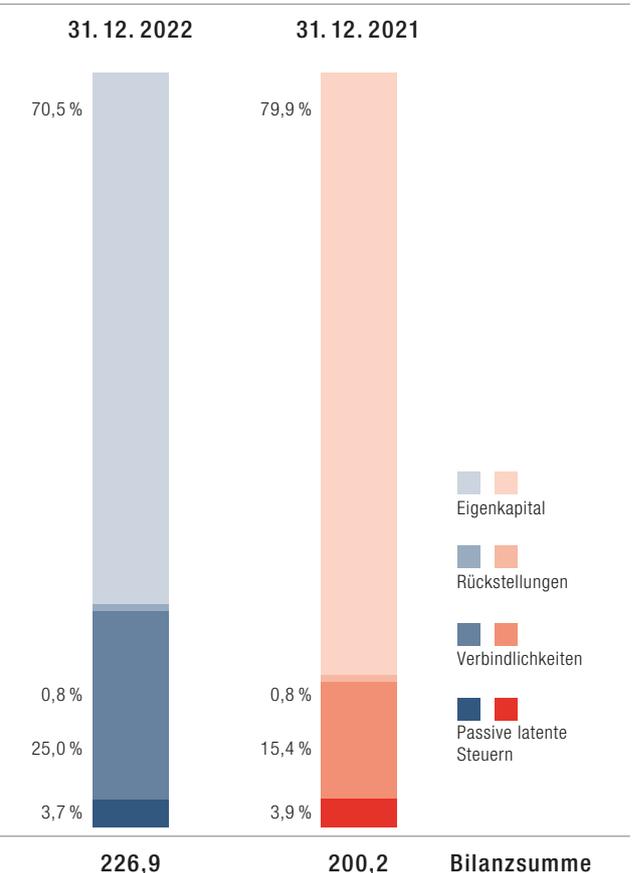
Vermögensstruktur

(in Mio. EUR)



Kapitalstruktur

(in Mio. EUR)



„Carls Cube“ mit 18,2 Millionen Euro sowie der in den Jahren 2020 und 2021 begonnenen Projektierungen (Königstraße 45 mit 2,4 Millionen Euro, Wohnimmobilie Bickenbach mit 3,5 Millionen Euro), was zu einem um 27,0 Millionen Euro erhöhten Ausweis der Ausleihungen an verbundene Unternehmen mit 105,9 Millionen Euro führte. Hingegen verringerten sich die Sachanlagen um 1,9 Millionen Euro auf 27,6 Millionen Euro als Folge von planmäßig vorgenommenen Abschreibungen sowie Abgängen.

Das Umlaufvermögen lag zum Bilanzstichtag mit 19,6 Millionen Euro leicht über dem Vorjahresvergleichszeitraum (19,2 Millionen Euro). Dabei verringerten sich die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände um 1,2 Millionen Euro infolge von 0,2 Millionen Euro geringeren Mietforderungen, resultierend durch die mieterseitige Rückführung von coronabedingten Mietstundungen, verminderten Forderungen gegenüber den Tochtergesellschaften von -1,2 Millionen Euro, bei gleichzeitig um 0,2 Millionen Euro erhöhten sonstigen Vermögensgegenständen, insbesondere hervorgerufen durch die Zuführung zum Substanzerhaltungsanspruch für das Kongresshotel. Zugleich erhöhten sich die flüssigen Mittel um 1,5 Millionen Euro auf 12,6 Millionen Euro.

Die Passivseite betrachtet lag das Eigenkapital zum 31. Dezember 2022 mit 160,0 Millionen Euro auf Vorjahresniveau, allerdings verringerte sich die Eigenkapitalquote auf 70,5 Prozent, nach 79,9 Prozent im Vorjahr. Parallel erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 20,9 Millionen Euro auf 43,3 Millionen Euro als Folge der nochmals zu günstigen Zinskonditionen vorgenommenen Darlehensaufnahmen für die im Geschäftsjahr 2022 durchgeführten Investitionsaktivitäten. Der Kreditbestand umfasst nahezu ausschließlich endfällige Darlehen mit Laufzeiten bis längstens 2032. Investitionsbedingt erhöhten sich zudem die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um

4,8 Millionen Euro auf 12,9 Millionen Euro. Damit verzeichneten die Verbindlichkeiten einen Anstieg um 25,9 Millionen Euro auf 56,7 Millionen Euro.

Cashflow Entwicklung

Die Immobilieninvestments des Geschäftsjahres 2022 spiegelten sich in den jeweiligen Cashflow-Betrachtungen wider. So lag der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach 7,7 Millionen Euro im Vorjahr bei 15,3 Millionen Euro im Berichtsjahr, was vor allem auf die erhöhten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen zurückzuführen ist. Im Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -27,8 Millionen Euro zeigte sich im Vergleich zum Jahr 2021, dass die Nettoinvestitionen in das Immobilienportfolio weiter gewachsen sind. So lagen die Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen bei 31,0 Millionen Euro und damit deutlich über dem Vorjahr (13,7 Millionen Euro). Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit berücksichtigt neben der Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2021 in Höhe von 6,3 Millionen Euro (Vorjahr: 5,3 Millionen Euro) und Zinszahlungen aus Krediten von 0,6 Millionen Euro (Vorjahr: 0,5 Millionen Euro) Kreditaufnahmen von insgesamt 21,0 Millionen Euro aus der Refinanzierung von Bestandsobjekten.

Eckdaten der STINAG Aktie

Aktienart	Nennwertlose Inhaberstückaktien
ISIN	DE0007318008
WKN	731800
Handelssegment / Börsenplätze	Freiverkehr Plus, Stuttgart Freiverkehr m:access, München
Reuters Kürzel	STGG.DE

Kennzahlen je Aktie

		2022	2021
Anzahl ausgegebener Aktien	Stück	15.000.000,00	15.000.000,00
./.. Eigene Aktien	Stück	-113.342,00	-113.342,00
Ausgegebene Aktien ohne eigene Aktien	Stück	14.886.658,00	14.886.658,00
Grundkapital	EUR	39.000.000,00	39.000.000,00
Höchster Börsenkurs im Geschäftsjahr	EUR/Aktie	20,00	22,00
Niedrigster Börsenkurs im Geschäftsjahr	EUR/Aktie	16,00	18,80
Börsenkurs am Jahresende	EUR/Aktie	16,60	19,70
Marktkapitalisierung (ohne eigene Anteile)	Mio. EUR	247,12	293,30
Dividende	EUR/Aktie	0,42	0,42
Ausschüttungsrendite	%	2,53	2,10
Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV)		39,52	45,81
Ergebnis (ohne eigene Aktien)	EUR/Aktie	0,42	0,43
Cashflow nach DVFA (ohne eigene Aktien)	EUR/Aktie	0,53	0,51

■ Geschäftsverlauf im STINAG Konzern

Geschäftsaktivitäten Immobilien

Das Immobilienportfolio der STINAG-Gruppe zeigte im Geschäftsjahr 2022 ein Wachstum der Nutzflächen um 9,8 Prozent auf rund 117.000 m² und parallel hierzu der Nettomieterlöse um 2,8 Millionen Euro (+14,6 Prozent) auf 22,0 Millionen Euro auf. Mit den getätigten Investitionen in klassische Büroimmobilien und Geschäftshäuser, der Anteil der Assetklasse „Büro“ innerhalb des Immobilienbestandes erhöhte sich von 23 Prozent im Vorjahr auf aktuell 29 Prozent, wurde die expansive und selektive Immobilieninvestitionsstrategie im Berichtsjahr fortgesetzt und folglich ein weiterer wichtiger Schritt im Rahmen der strategischen Zielsetzung 2025/30 erreicht. Unabhängig davon, ob es sich bei den Investments um neu errichtete oder zu projektierende Gebäude handelt, sind diese ausschließlich in nachfragestarken sowie zukunftsorientierten und damit wertsteigernden Citylagen gelegen und zeugen von einer optimalen, stabilen sowie ausgewogenen Mieterstruktur. Diese sind ausgestattet mit langfristigen Mietverträgen und bieten eine beste Drittvermietbarkeit wie auch Drittverwertbarkeit durch eine hohe Gebäudequalität, gekennzeichnet vom Einsatz hochwertiger Materialien, der Schaffung einer flexiblen mieterorientierten Flächenstruktur und der Beachtung von Nachhaltigkeitsaspekten wie Energieeffizienz, E-Mobilität, etc.

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2022 wurde ein denkmalgeschütztes Geschäftshaus, Baujahr 1899, in der Tübinger Straße, die sich in den vergangenen Jahren zur belebten Achse zwischen Marienplatz und Königstraße äußerst positiv entwickelte, zu einem Kaufpreis von knapp 9,8 Millionen Euro erworben. Das historische Gebäude, das sich über fünf Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse auf einer Grundstücksfläche von circa 800 m² und einer Bruttogeschossfläche von 2.950 m² erstreckt, wird komplett einer Revitalisierung unterzogen. So sollen ein Teil des Erdgeschosses und das erste Obergeschoss künftig einer qualitativ hochwertigen Büronutzung, die restliche Erdgeschossfläche einer Retailnutzung und die Obergeschosse zwei bis sechs vollständig der nach modernen und zukunftsorientierten Standards entsprechenden Wohnnutzung (Stadtwohnungen im Bereich von 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen) zugeführt werden. Insgesamt werden hierbei circa 2.100 m² Mietfläche geschaffen. Zur Realisierung dieser urbanen Neuausrichtung der mischgenutzten Immobilie wurde im Dezember 2022 ein Bauantrag eingereicht. Aktuell ist ein Teil des Gebäudes bereits ausgekernt, die Entmietung der restlichen Flächen sollte spätestens Ende des ersten Halbjahres 2023 erfolgt sein, so dass nach den erforderlichen Abbrucharbeiten des Innenausbau mit Erteilung der Baugenehmigung (aller Voraussicht nach im vierten Quartal 2023) zeitnah in die Realisierung übergegangen werden kann und die Fertigstellung Ende 2025 möglich erscheint.

Im Juli 2022 erfolgte der Abschluss des notariellen Kaufvertrags für das neu errichtete, vollständig vermietete und zukunftsweisende Bürogebäude „Carls Cube“ zu einem Kaufpreis von rund 44,0 Millionen Euro. Seit dem Eigentumsübergang im Oktober 2022 ergänzt diese nach modernsten und hochwertigen Standards errichtete

Immobilie am Standort Karlsruhe, auf einer Grundstücksfläche von 3.023 m² (Erbbaurecht der Stadt Karlsruhe über 60 Jahre), mit einer Bruttogeschossfläche von rund 13.740 m² auf sieben oberirdischen Geschossen und einer Tiefgaragenebene mit 55 PKW-Stellplätzen sowie 60 Fahrradstellplätzen, das Bestandsportfolio der STINAG-Gruppe. Es zeichnet sich durch eine herausragende Architektur, eine starke Mieterstruktur, hohen Qualitätsstandards und einem Angebot von modernen Arbeitsplätzen aus. Die attraktiven Büroflächen bieten einen großen Flexibilisierungsgrad der Grundrisse – von 250 m² bis 1.200 m², nutzbar als Open-Space oder als abgeschlossene Einzel-, Doppel- oder Gruppenbüros über ein bis mehrere Etagen – und erstrecken sich auf circa 9.000 m², die an verschiedene seit Jahrzehnten marktetablierte Unternehmen im IT-, Ingenieur-, Bau- und Dienstleistungsbereich langfristig komplett vermietet sind. Zudem ist das Gebäude mit einer nachhaltigen baulichen Ausrichtung ausgestattet. Den Nachhaltigkeitskriterien entsprechende Elemente zeigen sich in den bodentiefen Fenstern, begrünten Terrassen und Balkone, Elektroladestationen für PKW und Fahrräder sowie den eingesetzten hochwertigen Materialien wie Sichtbeton, Metall und Holz, die die Aufenthaltsqualität hervorheben. Die umweltfreundliche Gebäudetechnik besteht durch die Generierung der Heizenergie aus Fernwärme, die aus industrieller Prozesswärme und Abwärme bei der Stromerzeugung in Heiz-Wärme-Kopplung stammt; zugleich verhindert eine Wärmerückgewinnungsanlage Energieverluste. Die moderne Kühl- und Heiztechnik gewährt über den innovativ gebauten Klimaboden, der wärmt, kühlt und belüftet, ein angenehmes und zugleich energieeffizientes Raumklima, welches von einem außenliegenden elektrischen Sonnenschutz komplettiert wird. Im Rahmen der immer elementarer werdenden Digitalisierungsentwicklung bietet das wired-scored-zertifizierte „Carls Cube“ den Mietern eine hohe digitale Infrastrukturqualität. Ferner überzeugt der Standort Karlsruhe als zukunftsausgerichteter Technologie- und Bildungshotspot, vor allem durch das KIT und die weiteren universitären Einrichtungen, der von einer hohen Lebensqualität und Kaufkraft sowie einer attraktiven und zukunftsorientierten Arbeitsplatzentwicklung geprägt ist. Damit hat die STINAG-Gruppe mit dem Büroobjekt „Carls Cube“ das Immobilienportfolio um ein nachhaltiges und auf die Zukunft ausgerichtete Investment mit einer Bruttorendite von rund vier Prozent optimal ergänzt.

Das Geschäftshaus „Königstraße 45“ in Stuttgart wurde komplett einer Revitalisierung unterzogen und im Sommer 2021 fertiggestellt. Seit diesem Zeitpunkt sind sämtliche Obergeschossflächen mit rund 3.500 m² Mietfläche sowie 22 PKW-Stellplätzen von einem Hauptmieter langfristig angemietet. Im Rahmen des Abschlusses des Mietvertrages über die gesamte Erdgeschossfläche (rund 570 m²) Ende 2021, konnte nach Einreichung der baurechtlichen Antragstellung in der zweiten Jahreshälfte 2022 mit den vermietetseitigen technischen Ausbauarbeiten begonnen werden. Aufgrund von behördlichen Verzögerungen bei der Genehmigungsbearbeitung war die geplante Fertigstellung Ende 2022 allerdings nicht realisierbar. Damit hat sich unweigerlich der Einzug und die Inbetriebnahme

des Gastronomiebetriebes „Block House“ auf Frühjahr 2023 verschoben. Insgesamt liegt nun die Vermietungsquote, gemessen an der Nutzfläche, bei 87 Prozent; ausschließlich das Untergeschoss mit einer Fläche von rund 630 m² ist aktuell noch leerstehend.

Nach intensiver Prüfung einer Revitalisierung oder eines Neubaus wurde Ende 2021 entschieden, dass das seit Jahrzehnten im Portfolio gehaltene Objekt „Königstraße 51“ einer Projektierung zugeführt wird. Die Bestandsimmobilie, die sich derzeit über sechs oberirdische und vier unterirdische Geschosse auf 3.030 m² erstreckt, befindet sich in prominenter Citylage in Stuttgart, am Kreuzungspunkt von Königstraße, Eberhardstraße, Tübinger Straße und Hirschstraße und bietet als künftig qualitativ anspruchsvolles sowie zeitgemäßes Geschäftshaus, im Kontext zur Umgebungsentwicklung in den kommenden Jahren, ein erhebliches Wertsteigerungspotenzial. Die Entscheidung gegen eine Komplettsanierung war mit der schlechten Bausubstanz, der eingeschränkten Statik und damit einhergehend der begrenzten räumlichen Gegebenheiten sowie der nahezu nicht erfüllbaren Anforderungen hinsichtlich Brandschutz und sonstigen heutigen technischen Gebäudeerfordernissen begründet. Bereits im April 2022 konnte ein Architektenwettbewerb mit fünf teilnehmenden Architekturbüros durchgeführt werden. Zeitnah zur Wettbewerbsentscheidung wurde mit dem Siegerentwurf eines Stuttgarter Architekturbüros die Abstimmungen mit der Landeshauptstadt Stuttgart und der Planung zur Bauantragsstellung begonnen. Dabei soll an dieser prominenten Stelle ein architektonischer Akzent am Rotenbühlplatz entstehen, mit einem unverwechselbaren Baukörper mit hoher Transparenz, einem voll verglasten Erdgeschoss, vier Regelgeschossen und einem Dachgeschoss mit Stadtloggia, der auch in Bezug auf höchste Ausstattungsqualität, Nutzungsflexibilität und Nachhaltigkeit Maßstäbe setzen wird. Neben einer kleinteiligen Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss, die künftig von einer hohen Passantenfrequenz auf Grundlage der Achse Tübinger-, König-, Hirschstraße und Rotenbühlplatz profitieren wird, sowie Büros bzw. Arztpraxen in den oberen Etagen, die aus Nutzungssicht sowohl als einzelne Geschosse als auch mehrere Geschosse untereinander verbunden angemietet werden können, ist dabei auch im neuen Gebäude wieder eine gastronomische Nutzung im Untergeschoß in Form eines höherwertigen Bar- oder Clubkonzeptes vorgesehen. Nach enger Abstimmung mit den städtischen Ämtern und Nachbarn soll im Mai 2023 der Bauantrag eingereicht werden. Die Fertigstellung wird für Ende 2025 angestrebt.

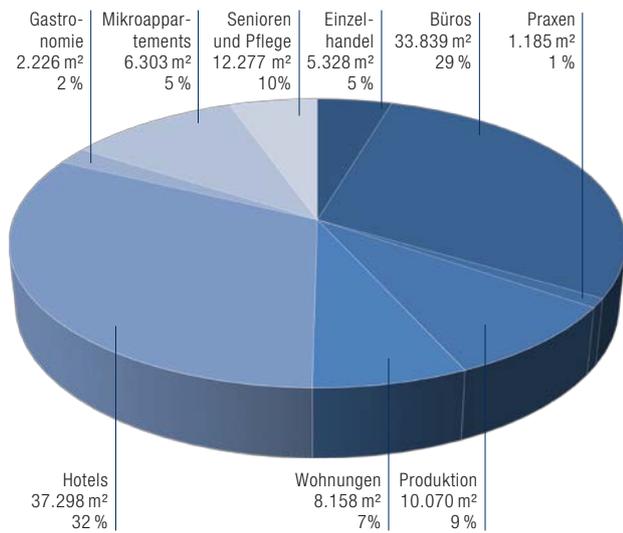
Das zukunftsweisende Wohnbauprojekt „Bickenbach“ mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 7.500 m² (74 Wohnungen der unterschiedlichsten Wohnkategorien) und 179 Tiefgaragenstellplätzen sowie einer Gewerbefläche zur Nahversorgung (circa 850 m²), wurde Ende 2021 im Rahmen eines Forward-Deals vertraglich gesichert. Die Erteilung der Baugenehmigung für diese Projektentwicklung erfolgte Mitte März 2022, ein zwischen den Parteien als notwendig erachteter Nachtrag zum bereits im Jahr 2021 unterzeichneten Städtebaulichen Vertrag wurde im Juni 2022

noch abgeschlossen. Ab November 2022 begannen die Erdaushub- und Verbaumaßnahmen. Nach aktuellem Stand des Bauzeitenplans soll diese Wohnimmobilie Mitte 2024 fertiggestellt sein. Die Kaufpreiszahlung in Höhe von rund 36,0 Millionen Euro wird erst nach Übernahme des Objektes erfolgen. Die Erstvermietung sämtlicher Wohn- und Gewerbeflächen des Projektes „Bickenbach“ wird grundsätzlich von der Verkäuferseite vorgenommen.

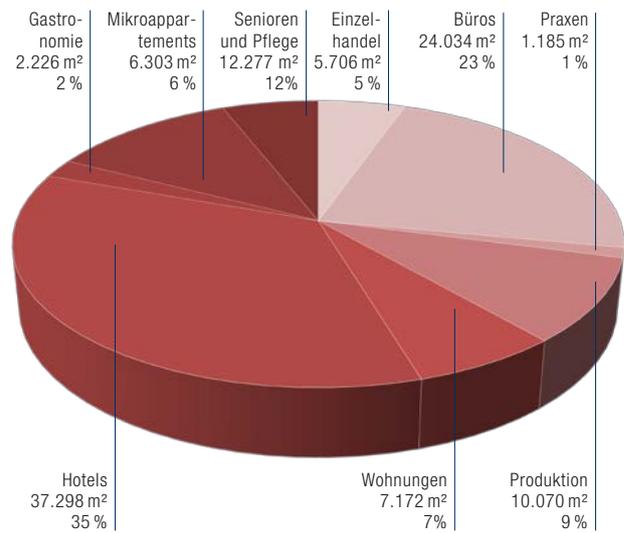
Der schrittweise Wegfall der Coronabeschränkungen ab März 2022 war die Basis für eine positive Entwicklung des Geschäftsreiseverkehrs sowie des Stattfindens von Messen und Veranstaltungen. Dabei steht der persönliche direkte Austausch jedes Einzelnen wieder im Vordergrund, so dass sich die Anzahl der Hotelübernachtungsgäste sowie der Besucherzahlen deutlich erholt. Mit Beginn der ersten Messen eröffnete auch das Kongresshotel Anfang Mai 2022 wieder, nachdem es Anfang 2020 coronabedingt geschlossen werden musste. Beide Hotels am Flughafen Stuttgart weisen seither erfreuliche Auslastungsquoten und damit Umsätze aus, wengleich die Situation vor dem Corona-Zeitraum und damit der ursprünglichen Planungen bei weitem noch nicht erreicht werden konnten. Dennoch führte diese verbesserte Geschäftsentwicklung der beiden Vier-Sterne-Häuser auch dazu, dass sowohl die planmäßigen Pachtzahlungen sowie Stundungsrückführungen seitens der Hotelbetreiber im Jahr 2022 geleistet werden konnten.

Insgesamt haben alle unsere Bestandsobjekte in den unterschiedlichsten Assetklassen, trotz der negativen Auswirkungen der geopolitischen Krisen (Corona, Ukraine, Energie- und Baukosten), im Geschäftsjahr 2022 einen erwartungsgemäß erfreulichen Verlauf gezeigt. Die Vermietungssituation betrachtet, lag die Leerstandsquote generell bei unter einem Prozent, unter Einbeziehung der entwicklungsbedingt leerstehenden und sich in Planung befindenden Gebäude bei 3,86 Prozent. Ebenso zeigen die Entwicklungsprojekte (Königstraße 51 und Tübinger Straße 17b) mit ihrer zukunftsorientierten und krisenresilienten Neuausrichtung einen guten Planungsfortschritt. Allerdings können die lange andauernden und unwägbar behördlichen Genehmigungsprozesse zu erheblichen zeitlichen Verzögerungen hinsichtlich der Erlangung des Baurechts führen, weshalb zum Zweck der wirtschaftlichen Risikominimierung schon zu einem frühen Zeitpunkt der Projektierungs- und Planungsphase klärende Abstimmungen mit den städtischen Ämtern durchgeführt werden. Zudem wird die Realisierung von Immobilienentwicklungen von der aktuellen Situation belastet, die geprägt ist von ungewissen Kostenentwicklungen, Lieferengpässen sowie -ausfällen und einer volatil steigenden Zinslandschaft. Aus Gründen der Risikodiversifikation erstrecken sich die Investmentaktivitäten sowohl auf Projektentwicklungen, Abschlüsse von Forward-Deals und Erwerbe von Bestandsobjekten, wie auch bereits im Geschäftsjahr 2022 umgesetzt. Insgesamt bewegte sich das Investitionsvolumen im Berichtsjahr bei 56,3 Millionen Euro, wovon rund 44,1 Millionen Euro auf den Bestandskauf (Carls Cube) und der Rest auf Projektentwicklungen (Tübinger Straße 17b, Königstraße 51, Königstraße 45) entfielen.

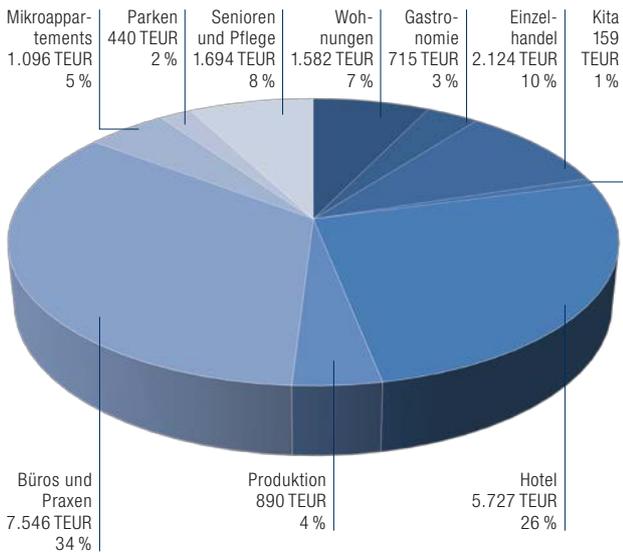
Immobilienbestand 2022 der STINAG-Gruppe
(Nutzfläche 2022: 116.683 m²)



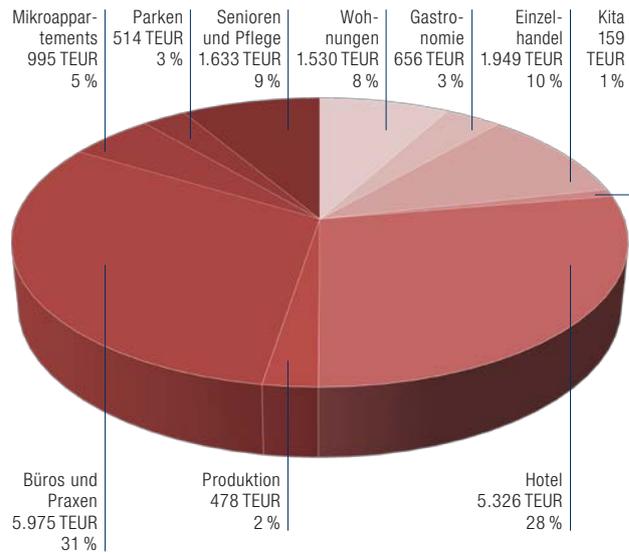
Immobilienbestand 2021 der STINAG-Gruppe
(Nutzfläche 2021: 106.221 m²)



Immobilienbestand 2022 der STINAG-Gruppe
(Nettomietenerlöse 2022: 22,0 Millionen EUR)



Immobilienbestand 2021 der STINAG-Gruppe
(Nettomietenerlöse 2021: 19,2 Millionen EUR)



Umsatz und Ergebnis

Die Erwerbs- und Projektentwicklungsaktivitäten sowie die positiven Mieterlösauswirkungen aus erstmalig ganzjährigen Vermietungen und aus deutlich erhöhten Verbraucherpreisindizes ließen die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2022 um 2,8 Millionen Euro auf 24,4 Millionen Euro ansteigen. So war das im ersten Quartal 2022 erworbene Geschäftshaus „Tübinger Straße 17b“, für das eine komplette Revitalisierung geplant ist, in Teilflächen noch vermietet, seit Ende Oktober 2022 ist die Büroimmobilie „Carls Cube“ in den Konzernbestand übergegangen. Im Berichtsjahr wurden aus beiden Objekten zeitanteilig rund 0,6 Millionen Euro an Mieteinnahmen generiert. Sowohl die seit Sommer 2021 fertiggestellten und an den Mieter übergebenen Obergeschossflächen des sanierten Geschäftshauses „Königstraße 45“ als auch die im September 2021 vorgenommene Investition in das Light Industrial Gebäude in Göppingen, verzeichneten im Berichtsjahr nun über das gesamte Jahr 2022 hinweg Mieterlöse von insgesamt 1,1 Millionen Euro. Unter Berücksichtigung der mietvertraglich geregelten Indexmieten ergab sich zudem eine Steigerung der Mieterlöse für die sich im STINAG-Immobilienportfolio befindenden Bestandsobjekte von 0,9 Millionen Euro. Die schrittweise verbesserte Auslastung der beiden Hotels am Flughafen Stuttgart zeigten ebenfalls ein Wachstum bei den Mieterträgen, als Folge des Wegfalls der Coronabeschränkungen. Projektierungsbedingt musste eine gegenläufige Entwicklung als Folge der ab der zweiten Jahreshälfte 2022 vorgenommenen Entmietung der aktuellen Immobilienprojektierung „Königstraße 51“ (Rückgang um 0,2 Millionen Euro) verzeichnet werden, zudem verminderten sich leerstandsbedingt die Mieterlöse aus dem Asset „Parkhaus“ um 0,1 Millionen Euro.

Ergebnisentwicklung STINAG Stuttgart Invest AG Konzern

in Mio. EUR	2022	2021
Umsatzerlöse	24,4	21,6
Sonstige betriebliche Erträge	2,0	2,9
	26,4	24,5
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1,3	-1,3
Personalaufwand	-2,1	-2,0
Abschreibungen	-8,9	-8,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5,8	-5,1
Operatives Ergebnis (EBIT)	8,3	8,0
Zins- und Finanzergebnis	-2,0	-2,0
Ergebnis vor Steuern	6,3	6,0
Ertragsteuern und Sonstige Steuern	-1,2	-1,4
Konzernjahresüberschuss	5,1	4,6

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Geschäftsjahr 2022 bei 2,0 Millionen Euro und damit um 0,9 Millionen Euro unter dem Vorjahr. Dabei wiesen die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie Einzelwertberichtigungen einen Rückgang von 0,8 Millionen Euro auf, was vor allem aufgrund deutlich geringerer Risikoeintrittswahrscheinlichkeiten zu verzeichnen war. Im Wesentlichen waren die sonstigen betrieblichen Erträge von einer steuerlich induzierten Wertaufholung für das Grundstück des Bestandsobjektes „Pariser Platz“ in Höhe von 1,1 Millionen Euro – letztmalig in 2022 – beeinflusst.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen mit 1,3 Millionen Euro lagen auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2021. Hierzu beigetragen haben die Indexerhöhung der Erbpachten für das Airport Hotel und Kongresshotel sowie die zeitanteilig seit Oktober des Berichtsjahres angefallene Erbpacht der erworbenen Büroimmobilie „Carls Cube“. Aufgrund allgemeiner Gehaltssteigerungen erhöhten sich die Personalaufwendungen um 4,6 Prozent auf 2,1 Millionen Euro.

Insbesondere das im ersten Quartal 2022 erworbene Objekt „Tübinger Straße 17b“ (0,1 Millionen Euro), das im Oktober 2022 in den Bestand genommene Bürogebäude „Carls Cube“ (0,4 Millionen Euro) sowie die erstmalig ganzjährig angefallenen Abschreibungen für das im August 2021 fertiggestellte Revitalisierungsobjekt „Königstraße 45“ (+0,2 Millionen Euro) und für das im September 2021 bilanzierte Produktionsgebäude in Göppingen (+0,2 Millionen Euro) führten zu erhöhten Abschreibungen auf Sachanlagen um 0,8 Millionen Euro auf 8,9 Millionen Euro zum Ende des Berichtsjahres.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen zum Geschäftsjahresende bei 5,8 Millionen Euro, nach 5,1 Millionen Euro im Vorjahr. Dieser Anstieg ist vor allem bei den Aufwendungen für den Betrieb zu verzeichnen, was begründet ist mit der erstmalig ganzjährigen sowie zeitanteiligen Vermietung der in 2021 und 2022 entwickelten sowie erworbenen Objekte, der Betriebsaufnahme des Kongresshotels ab Mai 2022 bzw. der ganzjährig verbesserten Auslastung des Airport Hotels und der angefallenen Instandhaltungen und Wartungen sowie der Risikovorsorge im Rahmen von Rückstellungsbildungen.

Das Zins- und Finanzergebnis lag wie im Vorjahr bei -2,0 Millionen Euro. Dabei wirkte sich die ab September 2021 vereinbarte Zinsatzreduktion eines seit längerem bestehenden Darlehens für das Objekt Pariser Platz positiv aus (-0,3 Millionen Euro). Gegenläufig wurden erhöhte Zinsaufwendungen aus der Neuaufnahme von Darlehen für die neu zugegangenen Objekte Carls Cube und Tübinger Straße 17b sowie aus der Refinanzierung von Bestandsobjekten (Calwer Straße, Marktstraße, Gymnasiumstraße) von insgesamt 0,3 Millionen Euro verzeichnet.

Unter Berücksichtigung der Ertragssteuern in Höhe von 0,6 Millionen Euro (Vorjahr: 0,8 Millionen Euro) sowie der sonstigen Steuern von 0,6 Millionen Euro, wurde im Geschäftsjahr 2022 ein Konzernjahresergebnis von 5,1 Millionen Euro, nach 4,6 Millionen Euro in 2021 erwirtschaftet.

Vermögens- und Finanzanlage sowie Kapitalentwicklung

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2022 erhöhte sich um 47,1 Millionen Euro auf 316,4 Millionen Euro (Vorjahr 269,3 Millionen Euro). Diese Entwicklung ist nahezu ausschließlich auf die im Geschäftsjahr 2022 getätigten Immobilieninvestitionen in Höhe von 56,2 Millionen Euro zurückzuführen. Hierunter fallen im Wesentlichen der Erwerb des neuerbauten und erstmalig bezogenen Bürogebäudes „Carls Cube“ in Karlsruhe in Höhe von 44,1 Millionen Euro, das zur Revitalisierung vorgesehene Bestandsgebäude „Tübinger Straße 17b“ in der Stuttgarter City mit einem Investitionsvolumen von 11,0 Millionen Euro, die Innenausbaukosten für die vermieteten Erdgeschossflächen und die Schlussabrechnungszahlungen für das im August 2021 zum Teil in die Vermietung überführte Geschäftshaus „Königstraße 45“ in Bestlage in Stuttgart sowie die ersten angefallenen Projektierungs- und Planungskosten für das komplett zum Abriss und Neubau vorgesehene Bestandsgebäude „Königstraße 51“. Damit lag die Anlagenquote bei 90,6 Prozent.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände verzeichneten einen Anstieg um 2,4 Millionen Euro auf 15,3 Millionen Euro zum Bilanzstichtag 2022. Dabei verringerten sich die Mietforderungen um 1,5 Millionen Euro auf 5,6 Millionen Euro, was insbesondere in den positiven Effekten der auslaufenden Coronapandemie im Laufe des Berichtsjahres begründet liegt. So wurden unter anderem rund 0,7 Millionen Euro an Mietstundungszahlungen seitens der Mieter geleistet, was zu einem Rückgang der Mietforderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr von 5,1 Millionen Euro auf 4,4 Millionen Euro führte. Zugleich lagen die Wertberichtigungen um 0,9 Millionen Euro unter dem Jahr 2021. Bedingt durch den Abschluss des Forward-Deals im November 2021 – das Projekt „Bickenbach“ betreffend – erhöhten sich vor allem, durch die Zahlung von Erwerbsnebenkosten in Höhe von 3,6 Millionen Euro, die sonstigen Vermögensgegenstände auf 9,6 Millionen Euro, nach 5,8 Millionen Euro im Vorjahr.

Auf der Passivseite lag das Eigenkapital bei 151,3 Millionen Euro nahezu auf Vorjahresniveau.

Rückstellungszuführungen im Berichtsjahr für nicht berechnete Arbeiten von 0,7 Millionen Euro, für Instandhaltungen die im ersten Quartal 2023 vorgenommen werden von 0,3 Millionen Euro sowie für Drohverluster auf Forderungen, die mit einem aufschiebend bedingten Forderungsverzicht begründet sind, von 0,3 Millionen Euro, waren ursächlich für den Anstieg der sonstigen Rückstellungen auf 4,3 Millionen Euro. Unter Berücksichtigung der Steuerrückstellungen von 0,3 Millionen Euro lagen die Rückstellungen zum 31. Dezember 2022 bei 4,5 Millionen Euro (Vorjahr 4,0 Millionen Euro).

Investitionsbedingt erhöhten sich die Verbindlichkeiten um 47,9 Millionen Euro auf 152,0 Millionen Euro, was sich im Wesentlichen bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

niederschlug. Diese wiesen eine Steigerung um rund 50 Prozent auf 148,8 Millionen Euro auf, wovon die Darlehensverbindlichkeiten mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren (126,7 Millionen Euro) einen Anteil von circa 85 Prozent ausmachen. Insgesamt lag die Summe der Darlehensaufnahmen für die während des Geschäftsjahres 2022 getätigten Investitionen bei 54,3 Millionen Euro, wovon sich 26,0 Millionen Euro auf den Erwerb des Bürogebäudes „Carls Cube“, 23,0 Millionen Euro auf die Refinanzierungen von Bestandsgebäuden und 5,3 Millionen Euro auf die anteilige Kaufpreisfinanzierung des Objektes Tübinger Straße 17b erstreckten. Zugleich wurden für nicht endfällige Darlehen, die mit einer Tilgung bei dem jeweiligen Kreditvertragsabschluss in den vergangenen Jahren ausgestattet wurden, Tilgungszahlungen von 4,7 Millionen Euro geleistet, wovon 1,3 Millionen Euro bei dem Objekt „Königstraße 45“ einen KfW-Tilgungszuschuss betreffen, der zur Auszahlung und anschließenden Verrechnung mit dem Darlehensstand kam. Das gesamte Kreditvolumen betreffend, liegt der Durchschnitt des Fremdkapitalzinssatzes inklusive Marge bei 1,68 Prozent.

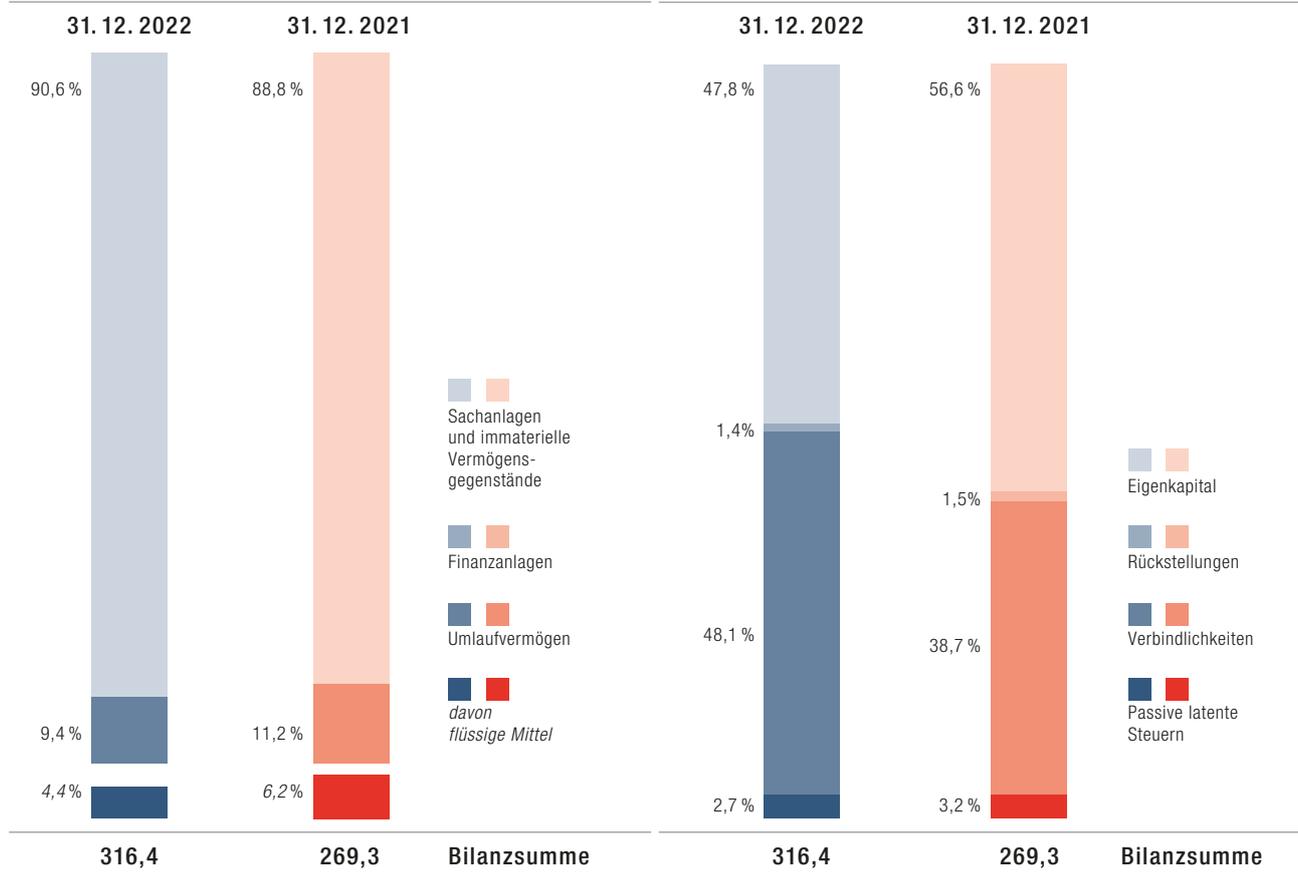
Cashflow Entwicklung

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wies einen Anstieg von 10,4 Millionen Euro im Vorjahr auf 11,1 Millionen Euro zum 31. Dezember 2022 auf. Diese Entwicklung ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass sich der Konzernjahresüberschuss um 0,6 Millionen Euro auf 5,1 Millionen Euro erhöhte, bzw. gestiegene Abschreibungen auf Sachanlagen investitionsbedingt um 0,8 Millionen Euro in 2022 verzeichnet wurden. Zugleich zeigten die rückläufigen Mietforderungen sowie die geleisteten Zahlungen im Rahmen der Projektentwicklung „Bickenbach“ einen entsprechenden Effekt auf den Cashflow auf, wie auch die erhöhten Rückstellungsbildungen um 0,9 Millionen Euro sowie geleistete Lieferantenzahlungen, die zu einer Verringerung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 2,0 Millionen Euro führten.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit mit -55,1 Millionen Euro (Vorjahr: -19,9 Millionen Euro) umfasst vor allem die in 2022 getätigten Immobilieninvestitionen Carls Cube, Tübinger Straße 17b, Königstraße 45 und Königstraße 51; Einzahlungen aus Immobilienverkäufen wurden nicht verzeichnet. Diese vorgenannten Investitionen sowie vorgenommene Refinanzierungen für Bestandsobjekte führten im Rahmen der teilweisen Kreditfinanzierung zu Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten von 54,3 Millionen Euro (Vorjahr: 19,1 Millionen Euro). Unter Berücksichtigung der Tilgungszahlungen für Kredite (4,7 Millionen Euro), Zinsaufwendungen (2,0 Millionen Euro) sowie der in der Hauptversammlung 2022 für das Geschäftsjahr 2021 beschlossenen Dividendenaus-schüttung von 6,3 Millionen Euro, erhöhte sich der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit auf 41,4 Millionen Euro, nach 9,3 Millionen Euro in 2021. Insgesamt lag der Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2022 bei 14,0 Millionen Euro (Vorjahr: 16,7 Millionen Euro).

Vermögensstruktur
(in Mio. EUR)

Kapitalstruktur
(in Mio. EUR)



■ Sonstige Erläuterungen und Angaben

Risikomanagementsystem

Für die STINAG Stuttgart Invest AG bedeutet Risikomanagement die Sicherung bestehender und den Ausbau künftiger Erfolgspotenziale mit dem Ziel der Wahrung und Fortentwicklung einer soliden nachhaltigen Ertragsbasis bei gleichzeitiger Sicherung einer hohen und kontinuierlichen Rendite für die Anteilseigner und damit eine Steigerung des Unternehmenswertes. Das eingerichtete Überwachungssystem umfasst für die STINAG Stuttgart Invest AG und für alle wesentlichen Beteiligungsgesellschaften die an den Unternehmenszielen und der Unternehmensstrategie ausgerichteten relevanten Risikofelder und deren Integration in die einzelnen Geschäftsprozesse, Aktivitäten sowie Geschäftsvorfälle, die bestandsgefährdend sein oder wesentliche Einflüsse auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben können. Die konzernweite Risikovorsorge sowie das Risikomanagement werden von der STINAG Stuttgart Invest AG zentral gesteuert und kontrolliert.

In der STINAG-Gruppe werden anhand von Risikoanalysen die wesentlichen internen und externen Prozesse und Ereignisse – die sich sämtlich an den Unternehmenszielen und -strategien ausrichten – auf relevante Risiken und Chancen und deren mögliche Auswirkungen (monetär und nicht monetär), auf die zukünftige Ergebnisentwicklung und den Unternehmenswert hin untersucht und entsprechend der potenziellen Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet. Für die laufende Risikoüberwachung (routinemäßig und anlassbedingt) sind organisatorische Vorkehrungen zur Messung und Kontrolle von Einzelrisiken sowie von Kennzahlen getroffen. Diese werden anhand des Einsatzes von unterschiedlichen Überwachungs- und Planungsinstrumenten sowie einer systematischen und kontinuierlichen Berichterstattung zwischen den Leitungsebenen sowie innerhalb der Leistungsebenen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Unternehmen turnusmäßig untersucht, worauf entsprechende Maßnahmen zentral zur frühzeitigen Risikovermeidung und -bewältigung ergriffen werden.

Im Rahmen der Risikoanalyse wird zwischen markt- und betriebsbezogenen Risiken sowie unternehmensstrategischen Risiken unterschieden. Daraus ergeben sich folgende Risikofelder:

Immobilien

- Bestandsrisiken
- Vermietungs-, Bonitäts- und Ausfallrisiken
- Betriebsrisiken Instandhaltung und Umwelt
- Projektrisiken
- Eigenentwicklungsrisiken
- ESG

Finanzen

- Branchenrisiken der jeweiligen Beteiligungsunternehmen
- Ergebnisausfallrisiken im Beteiligungsbereich
- Liquiditäts- und Forderungsausfallrisiken

- Geldanlagerisiken
- Zinsänderungsrisiken

Rechtssituation

- Änderungen des Aktien-, Kapitalmarkt-, Bilanz- und Steuerrechtes etc.
- Politische Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung

IT und Gesamtorganisation

- Innerbetriebliche Risiken / Externe Risiken
- Systemausfallrisiken
- Personal

Das im Risikomanagementsystem der STINAG-Gruppe integrierte interne Kontrollsystem umfasst sämtliche organisatorischen Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen für Entscheidungen des Managements in Bezug auf die Unternehmensstrategie, Unternehmensziele und Wirtschaftlichkeit, Einhaltung der rechtlichen Vorschriften sowie Ordnungsmäßigkeit der internen und externen Rechnungslegung. Ziel des internen Kontrollsystems ist es, die fortlaufende Kontrolle und verbesserte Qualität der Prozesse mit dem Ergebnis einer kontinuierlich qualitativ und situationsbedingt verbesserten Unternehmensüberwachung und -steuerung zu gewährleisten.

Das interne Kontrollsystem besteht aus dem internen Steuerungs- und Überwachungssystem. So wird die Ergebnis-, Finanz- und Investitionsplanung laufend mit den Ist-Zahlen verglichen, um abweichende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und gegebenenfalls Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

Hinzu kommen die prozessintegrierten und prozessunabhängigen Überwachungsmaßnahmen, zu denen im Wesentlichen die maschinellen IT-Prozesskontrollen sowie das "Vier-Augen-Prinzip" als manuelle Prozesskontrollen gehören. Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem ermöglicht – durch die bei der STINAG-Gruppe festgelegten Organisations-, Kontroll- und Überwachungsstrukturen – die vollständige Erfassung, Aufbereitung und Würdigung von unternehmensbezogenen Sachverhalten sowie deren sachgerechte Darstellung in der Rechnungslegung. Nach unseren Erkenntnissen aus der Analyse der vorstehend genannten Risikofelder sind derzeit Entwicklungen, die den Fortbestand des Unternehmens akut gefährden könnten, nicht vorhanden. Betrachtet man diese definierten Risikofelder im Kontext zu den für die STINAG-Gruppe relevanten Marktentwicklungen (Immobilienmarkt, Kapitalmarkt) sowie rechtlichen und organisatorischen Gegebenheiten, so ist für jede konkrete Risikosituation wie folgt Vorsorge getroffen:

Das Immobilienportfolio ist im Rahmen der Unternehmens- und Investitionsstrategie in Bezug auf der Gewichtung der Assetklassen, der Mieterqualitäten und -strukturen, der Gebäude- und Flächenstandards risikodiversifiziert. Zu Beginn der

Projektentwicklung werden Projektrisiken durch die frühzeitige Analyse der Einflussfaktoren und Zukunftsperspektiven minimiert. Den Steigerungen der Finanzierungskosten infolge der fortlaufenden Zinserhöhungen wurde für die Zukunft mit bereits geschlossenen Finanzierungs- und Zinsabsicherungen entgegengewirkt. Des Weiteren werden Rechtsänderungen frühzeitig in die entsprechenden Geschäftsaktivitäten mit einbezogen. Die Sicherheit der IT-Systeme in der Gesamtorganisation der STINAG-Gruppe ist durch ein umfangreiches Maßnahmenpaket gewährleistet.

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 den nach § 312 AktG notwendigen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erteilt und darin folgende Schlussfolgerung abgegeben:

Gemäß § 312 Abs. 3 AktG erklären wir, dass unsere Gesellschaft nach den Umständen, die uns zu dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat und keine Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, die die Geschäfte benachteiligt haben. Berichtspflichtige Maßnahmen im Geschäftsjahr 2022 haben nicht vorgelegen.

Prognosebericht mit den wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung

Für die deutsche Wirtschaft wird 2023 ein herausforderndes Jahr, welches mit einer Vielzahl von Unsicherheiten geprägt sein wird. Dies ist insbesondere von den geopolitischen Risiken wie dem Ausgang des Ukrainekrieges, die Weiterentwicklung des Konfliktes zwischen USA und China sowie den Konflikten innerhalb der transatlantischen Beziehungen bestimmt, die Handelsebene betreffend.

Der Ausblick für 2023 dürfte sich als durchwachsen zeigen, mit einer Rezession ist allerdings nicht zu rechnen. So wird die Konjunktorentwicklung im Rahmen einer optimistischen Prognose mit einem leichten Wirtschaftswachstum aufwarten. Bereits jetzt hellt sich die Stimmung in verschiedenen Branchen wieder auf. Dennoch wird Deutschland in diesem Jahrzehnt von einer Phase des schwachen Wachstums gekennzeichnet sein, denn die jährlichen Wachstumsraten werden aller Voraussicht nach unter einem Prozent und damit auf dem niedrigsten Niveau der vergangenen 30 Jahre (1,4 Prozent) liegen. Betrachtet man das Potenzialwachstum in Deutschland, so ist in demselben Zeitraum ebenfalls ein Rückgang auf unter ein Prozent prognostiziert, was vor allem auf den Rückgang der

Beschäftigung infolge der demografischen Entwicklung und des massiven Fachkräftemangels zurückzuführen ist.

Die sich Ende 2022 / Anfang 2023 abzeichnende Tendenz eines Rückgangs der Inflationsrate im Jahr 2023 wird sich aufgrund der sinkenden Preise für Energie und auch für Lebensmittel bestätigen. Schätzungen zur Folge, wird sich bis Ende 2023 die Inflationsrate bei rund 5,5 Prozent eingependelt haben. Allerdings tragen hierzu in besonderem Maße die staatlichen Unterstützungsmaßnahmen wie die Preisbremse für Strom und Gas bei. Diese Hilfe seitens des Staates führt jedoch dazu, dass den Haushalten mehr Geld zur Verfügung steht und damit inflationäre Tendenzen hervorrufen. Grundsätzlich müsste eine restriktive Fiskalpolitik betrieben werden, was aber aus politischer Sicht im Hinblick auf die einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen aber auch kapitalschwachen mittelständischen Unternehmen als nicht umsetzbar erscheint. Die Entwarnung hinsichtlich der Inflationsentwicklung ist zudem deshalb noch zu verfrüht, da die Lohndynamik über die gesamten Branchen hinweg wiederum deutliche Auswirkungen auf das Preisgefüge haben. Damit bleibt ein konsequentes Handeln der EZB in Bezug auf die Zinsentwicklung im Jahr 2023 ohne Alternative. Auch hier müsste im Rahmen der aktuellen Wirtschaftssituation eine kontraktive Geldpolitik verfolgt werden, damit die Wirtschaft nicht aufgrund der steigenden Finanzierungskosten scheitert. Allerdings ist auch hier kein anderer Weg zu beschreiten.

Die hohen Preise für Energie, Rohstoffe und Vorprodukte wirken sich in besonderem Maße auf die Unternehmen aus. Insbesondere die energieintensiven und global agierenden Industriezweige wie die Automobilbranche, der Maschinenbau oder die Chemiebranche werden noch weiter unter diesen weltweiten Verwerfungen leiden. Insgesamt hat der Ukrainekrieg die Risikolandkarte für deutsche Unternehmen neu geordnet, denn die geopolitischen Risiken sind das bedeutendste Risiko bei vielen Unternehmen, neben der hohen Energie- und Arbeitskosten sowie des Fachkräftemangels, der schwachen Binnennachfrage und der steigenden Rohstoffpreise. Ein stabiler Export wird jedoch zu einer positiven Wirtschaftsentwicklung beitragen.

Den Arbeitsmarkt betrachtet, wird sich dieser als Folge der leicht aufhellenden Stimmung bei den deutschen Unternehmen äußerst robust zeigen. Allerdings ist und bleibt der Fachkräftemangel zentrales Thema für die Unternehmen, was auf den demografischen Wandel und des sich daraus ableitenden Rückgangs der Erwerbsbevölkerung zurückzuführen ist. Die weiter niedrige Arbeitslosenquote stabilisiert wiederum den privaten Konsum, der aller Voraussicht nach in der zweiten Jahreshälfte 2023 wieder steigen dürfte, was hauptsächlich in den sinkenden Energiekostenbelastungen, als Folge der Gaspreisbremse, begründet liegt.

Zusammengefasst sollte der deutschen Volkswirtschaft ein massiver konjunktureller Einbruch und damit der Verfall in eine über Jahre hinweg anhaltende Rezession erspart bleiben. Um jedoch die nicht vermeidbaren Wohlstandsverluste für Deutschland abzumildern, ist ein konsequentes und zugleich mutiges Handeln der Politik sowie der Wirtschaft für alle Bevölkerungsschichten unabdingbar. Zugleich müssen auch neue Wege beschritten werden, die einen Wandel bei der Umsetzung von Innovationen in jeglichen gesellschaftlichen und unternehmerischen Bereichen herbeiführen und damit Deutschland wieder zur „Lokomotive“ Europas wird.

Marktentwicklung Immobilien

Der Immobilienmarkt wird im ersten Halbjahr 2023 nach wie vor von einer großen Unsicherheit bestimmt sein. Eine Belebung ist aller Voraussicht nach frühestens ab Sommer 2023 zu erwarten. Dies setzt jedoch eine positive Konjunktorentwicklung mit einer rückläufigen Inflation und einer klaren Prognose bezüglich der Zinsentwicklung voraus. Des Weiteren muss sich die Immobilienwirtschaft intensiv mit den Themen ESG (Environmental Social Governance), Nachhaltigkeit, Digitalisierung und New Work klar auseinandersetzen und damit umsetzbare Zukunftsstrategien bilden. Die Immobilienwirtschaft befindet sich diesbezüglich leider noch im Hintertreffen, was nun ein zügiges Handeln erfordert. Die klare Zielsetzung für die nachhaltige Ausrichtung Deutschlands ist in dem Grundsatz verankert, das ab 2045 die Treibhausneutralität gewährleistet ist und bis 2030 die CO₂-Emissionen in der EU um mehr als 55 Prozent gesenkt werden. Die Novellierung der ESG-Regularien auf europäischer sowie Bundesebene führen zu einer notwendigen Verschärfung der Anforderungen an die Energieeffizienz von Neubau und Bestandsgebäuden, die den Modernisierungsdruck auf die Eigentümer von Gewerbe- und Wohnimmobilien drastisch erhöhen. Des Weiteren verändern sich im Rahmen der Megatrends die Flächenanforderungen, die Einbettung der Immobilie in das Umfeld und damit die Arbeits- und Wohnwelt, so dass ein tiefgreifender Wandel den Immobilienmarkt dauerhaft verändern, prägen und damit die strategischen Entscheidungen verstärkt beeinflussen wird. Dabei führt jedoch die Erfüllung der Anforderungen von ESG und Digitalisierung sowie der Nachfrageüberhang in Top-Lagen zu einem deutlichen Auseinanderdriften der Miet- und Kaufpreise.

Generell werden als Folge der Wirtschaftsentwicklung die Vermietungsumsätze aller Voraussicht nach rückläufig sein, wengleich die Nachfrage nach Gewerbeflächen durch die stabile Arbeitsmarktsituation gestützt ist.

Die unterschiedlichen Preisvorstellungen auf der Käufer- sowie Verkäuferseite sollten sich im Jahr 2023 angleichen, so dass sich unabhängig von der Assetklasse das Preisniveau unter den Werten der Vorjahre bewegen wird. Dies wird insbesondere durch das volatile Finanzierungsumfeld sowie die erhöhten

Zinsbelastungen beeinflusst, so dass dies unweigerlich zu steigenden Renditen führt. Die Stabilisierung der Zinssituation und der klaren Definition der Risikoaufschläge in der Bankenwelt sollten eine bessere Projektkalkulation für zu finanzierende Immobilien zulassen. Nichtsdestotrotz werden in den Folgejahren eigenkapitalstarke Investoren den Transaktionsmarkt bestimmen. Die damit fortschreitende Transformation zum Käufermarkt und die sich zeigenden Preiskorrekturen ab der zweiten Jahreshälfte führen zu einer Marktbelebung. Dabei steht die Anlagealternative Immobilien in Konkurrenz zu den in 2022 an Attraktivität gewonnenen alternativen Investmentmöglichkeiten, so dass in der Zukunft Top-Immobilien mit einer wiederauflebenden Renditestärke aufwarten können.

Betrachtet man den Büovermietungsmarkt, so werden rückläufige Flächenumsätze die Konsequenz sein. Befanden sich Unternehmen während der Coronaphase im Rahmen einer potenziellen Anmietung in einer Stillstandsposition, werden nun aufgrund der wirtschaftlichen Unsicherheiten die Expansionspläne überdacht. Konsequenz sind rückläufige Flächenumsätze. Nachfragesteigernd sollten sich jedoch die auch von Mieterseite als elementar eingestuft Themen ESG, mobiles Arbeiten und Digitalisierung zeigen. Dies wird sich vor allem im verarbeitenden Gewerbe sowie bei den IT- und Beratungsunternehmen zeigen, in denen auch ein Beschäftigungswachstum und damit ein Mehrbedarf an Büroflächen von ca. 615.000 m² erwartet wird. Diese Entwicklung konzentriert sich jedoch ausschließlich im Bereich von hochwertigen Top-Immobilien in Innenstadtlagen, die damit von einer erheblichen Flächenknappheit und einer geringen Leerstandsquote gekennzeichnet sind. Im Gegensatz dazu wird sich der Leerstand in Stadtrand- und Umlandlagen deutlich nach oben bewegen. Schlussendlich ergeben sich erhebliche Differenzen bei den Mietpreisentwicklungen hinsichtlich Lage und Gebäudequalität. Vor allem der Faktor ESG bestimmt bei Büroimmobilien die Entscheidungsfindung. Dabei nimmt die Sensibilität bei Mietern, Immobilieneigentümern, Projektentwicklern, Investoren und Banken stetig zu. Insgesamt wird es in Zukunft zu einem Nachfrageüberhang nach zertifizierten Büroneubauten kommen. Nur die modernen Büroflächen bieten die Vereinbarkeit von Arbeitsumgebung mit der Digitalisierungsstrategie und dem New Work-Ansatz, was für die Konkurrenz zur Anwerbung von Mitarbeitern von besonderer Bedeutung ist. Des Weiteren gilt das Büro als Begegnungs- und Kommunikationsort und sollte die entsprechenden Anforderungen erfüllen. Diese Ansätze haben ebenfalls Auswirkungen auf den Transaktionsmarkt. Hier wird der Fokus vor allem auf Objekte in Zentrumsanlagen und mit ESG-Konformität liegen. Zudem werden aufgrund der hohen Baukosten und der Verfolgung des Nachhaltigkeitsgedankens Bestandsimmobilien, die revitalisiert werden müssen, im Vordergrund stehen. Die Bruttoanfangsrendite dürfte bei rund 4,0 Prozent liegen, auch in 2023 werden Büros die bedeutendste Immobilienklasse sein.

Der Handel steht in den Folgejahren, nach der Coronakrise und inmitten der aktuell globalen Verwerfungen und dessen Auswirkungen, nahtlos vor großen Herausforderungen. Der private Konsum wird in 2023 aufgrund der großen Verunsicherung hinsichtlich der Einkommenssituation kein großes Wachstum aufweisen. Damit spielt der Aspekt Nachhaltigkeit in der neuen Konsumlandschaft eine entscheidende Rolle, so dass der Einzelhandel neu ausgerichtet werden muss. Einzelhandelsflächen stellen nicht nur den Point of Sale dar, sondern sind ein Ort der Markenbildung, Geschäftsanbahnung und langfristiger Kundenbeziehungen. Aufgrund des auch hier im großen Maße Einfluss nehmenden Trends der Digitalisierung, wird der Bedarf an Einzelhandelsflächen weiter abnehmen. Der Lebensmitteleinzelhandel wird sich trotz der Preissensibilität der Kunden als krisenresilient erweisen. Besonders nachgefragt werden die Einzelhandelsflächen für die Segmente Discounter und Luxusmarken, als Folge der bonitätsstarken Mieter und der langfristigen Mietverhältnisse. Hinzu kommt, dass die ESG-Konformität sowie sich auf einem niedrigen Niveau befindende Bewirtschaftungskosten von Einzelhandelsobjekten Bedingung für die Anmietung sein werden. War noch während der Coronaphase eine hohe Dynamik des Onlinehandels und damit ein exorbitantes Wachstum vorhanden, gewinnt das Erlebnishopping mit digitalen und virtuellen Standort synergien sowie frequenzbringenden Nutzungen wieder erheblich an Bedeutung.

Der Hotelmarkt befindet sich seit dem Jahr 2020 in einer nicht unerheblichen Konsolidierungsphase. Nachdem sich Zusammenschlüsse in den Jahren 2020 bis 2022 vor allem auf der Betreiberseite widerspiegeln, ist nun ab 2023 aufgrund der steigenden Zinsen und Preise sowie sinkenden Realeinkommen auch die Investoreseite tangiert. Hinzu kommt, dass die Nachhaltigkeit beim Betrieb solcher Objekte unabdingbar sein wird. Investitionen in eine ressourcenschonende Betriebstechnik sowie in nachhaltige Hotelkonzepte werden zukünftig den Standard bilden. Die wirtschaftlichen Schwierigkeiten der Betreiber während der Coronapandemie werden auch in 2023 zu weiteren Übernahmen führen. Ziel der Betreiber ist es, schnellstmöglich Marktanteile zu gewinnen und damit die Konkurrenz hinsichtlich Preisgefüge und Mitarbeiter zu übertreffen. Hotelinvestments sind von einer langfristigen Ausrichtung der Pacht- und Betreiberverträge geprägt und bieten einen langfristigen Cashflow. Mit der wirtschaftlich unsicheren Lage, die sich sowohl auf Ebene der Geschäftsreisenden als auch der Privatreisenden niederschlägt, wird der Hotelmarkt in seiner nach der Coronaphase steigenden Dynamik aller Voraussicht nach stagnieren. Aufgrund der stattgefundenen Bereinigungen auf der Betreiberseite sowie der Neuausrichtung der Hotelobjekte, wird der Transaktionsmarkt im Rahmen der Stabilisierung des Marktfeldes und der Konjunktur in den nächsten Jahren weiter an Attraktivität gewinnen.

Die Angebotsknappheit auf dem Wohnungsmarkt verschärft sich zunehmend. Die von der Bundesregierung gesetzte Zielsetzung von 400.000 neu gebauten Wohnungen pro Jahr, ist mit einer erreichten Fertigstellung von 275.000 Wohnungen deutlich unterschritten worden. Dabei dämpfen die steigenden Bau- und Finanzierungskosten die Projektierung und damit Errichtung von Wohngebäuden. Dies zeigt sich speziell im rückläufigen Auftragszugang des Bauhauptgewerbes. Damit wird sich der Wohnungsmangel weiter verschärfen und einhergehend damit, die Mieten stetig nach oben steigen. Dies nicht nur in Ballungszentren bzw. Großstädten, sondern auch in Rand- und Umlandbereichen. Den steigenden Kaufpreisentwicklungen für Wohnungen, die in den letzten Jahren einen unglaublichen Aufwärtstrend erfahren haben, wurde mit Eintritt der geopolitischen Spannungen und damit entstandener wirtschaftlicher Unsicherheiten eines jeden Einzelnen sowie den massiven Zinsanstiegen Einhalt geboten. Mit den weiteren Zinserhöhungen im Laufe des Jahres 2023 dürfte es zu Kaufpreiskorrekturen kommen, was sich für eigenkapitalstarke Investoren in verbesserten Renditen niederschlagen wird. In allen Facetten des Wohnungsbaus und der Vermietung bilden die Megatrends Urbanisierung, Demographie und Nachhaltigkeit die Basis für die Schaffung von zukunftssträchtigen Wohngebäuden.

Im Bereich der Pflege- und Seniorenimmobilien nimmt nicht nur die Mangelsituation der Pflegeplätze, sondern auch die nicht mehr zukunftsfähigen Gebäude sowie die veränderten Ansprüche der Senioren eine bedeutende Rolle im Rahmen der Zukunftsausrichtung ein. Die Attraktivität dieser Gebäude muss unweigerlich gewinnen und sollten daher in den Innenstädten mit einer flexiblen Nutzung sowie Ausstattungsqualität entstehen. Damit sich die Angebotsknappheit nicht weiter ausweitet, muss die Bürokratie abgebaut werden. Hinzu kommt, dass sich vor allem der Markt für Senior Living weiter etablieren und auch selektiver aufstellen sollte. Insgesamt werden sich die Transaktionsaktivitäten im Pflegesektor aufgrund der teilweise unsicheren Betreibersituationen nach unten bewegen, während das Senior Living mehr und mehr an Bedeutung gewinnen und möglicherweise die bisherige Stellung von reinen Pflegeimmobilien einnehmen wird.

Ausblick

Die Umsetzung der im September 2020 verabschiedeten Investitionsstrategie der STINAG-Gruppe führt auch in den Folgejahren zu einem stetigen Ausbau des Immobilienportfolios, was schrittweise weitere positive Auswirkungen auf die Umsatz-, Ergebnis und Cashflowsituation und damit auf einen wachsenden Immobilien- und Unternehmenswert haben wird. Die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt, die vor allem von den in den Jahren 2020 und 2021 verstärkt aus der Coronaphase hervorgegangenen Megatrends geprägt waren, sortieren diese trotz der seit Frühjahr 2022 vorherrschenden geopolitischen Spannungen vom Grundsatz her nicht vollkommen neu. Der künftige Fokus der STINAG-Gruppe liegt, wie in der Vergangenheit, im Bereich von hochwertigen Immobilien, die den aktuellen sowie zukunftsgerichteten Mieteranforderungen entsprechen, in der Innenstadt gelegen sind und die vom Markt geforderten Nachhaltigkeitskriterien bei der Errichtung-, Nutzung- und Revitalisierung und im Betrieb erfüllen. Die Investitionsaktivitäten im STINAG-Konzern orientieren sich entsprechend dem Kriterium der Risikodiversifikation auf die angemessene Gewichtung der investierten Assetklassen wie auch auf die Verteilung zwischen Bestandserwerb, Projektentwicklung oder Revitalisierung. Die wesentlich veränderte Renditekomponente zeigte und zeigt sich in den Zinserhöhungen, die auch künftig zur Folge haben, dass sich die Bruttorenditen von Immobilien unweigerlich schrittweise nach oben bewegen werden, unabhängig von der Assetklasse. Gleichwohl müssen hinsichtlich der Immobilienfinanzierung die generellen Anforderungen der Finanzmärkte an die Investoren, wie ein deutlich erhöhter Eigenkapitalanteil, als auch die zukunftsgerichtete und stabile Immobilienqualität (nachhaltiger Gebäudestandard, flexible Flächenaufteilungen, Drittvermietbarkeit, Spitzenlagen, ausgewogene und stabile Mieterstruktur sowie langfristige Mietverträge), in jeglicher Hinsicht erfüllt werden. Gewinner dieser Entwicklung sind eigenkapitalstarke Investoren, wie die STINAG-Gruppe, die verlässlich Immobilien-transaktionen und -entwicklungen realisieren können und dies auch in der Vergangenheit bewiesen haben.

Das Immobilienportfolio wird sich in den nächsten zwei bis drei Jahren weiter im Rahmen einer optimierten und ausgewogenen Performancesteigerung entwickeln. Hierzu tragen zum einen die im Geschäftsjahr 2022 durchgeführten oder begonnenen Investitionen wie die Revitalisierung des Geschäftshauses „Tübinger Straße 17b“, die Projektentwicklung „Königstraße 51“ oder der Bestandserwerb des neu errichteten Bürogebäudes „Carls Cube“ bei, zum anderen das im Januar 2023 erworbene und zur Sanierung anstehende Geschäftshaus „Tübinger Straße 6“ in Stuttgart. All diese Häuser befinden sich in Bestlage und sollen künftig die Nutzungsanforderungen der Mieter sowie die immer wichtiger werdenden Nachhaltigkeitsaspekte erfüllen und über eine zinsoptimale Eigen- und Fremdkapitalausstattung verfügen. Damit sollte sich der bisherige Überhang der Assetklasse Hotels aufgrund der

verstärkten Investitionen in Büro-, Senioren- und Gesundheits- sowie Geschäftshäuser weiter reduzieren bzw. auflösen und zugleich die risikooptimierte Ausgewogenheit zwischen den Immobilienklassen schaffen. So zeigte sich bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Angleichen der beiden Assetklassen Hotel und Büros in Bezug auf die Nutzfläche sowie der Nettomieterlöhse. Der Anteil „Büro“ übertraf den Anteil „Hotels“, was vor allem auf den Erwerb des neu errichteten Bestandsgebäudes „Carls Cube“ zurückzuführen ist. Mit der vorhandenen Immobilien-Projektpipeline werden ab 2023 mit der Inbetriebnahme der Gastronomie im Objekt „Königstraße 45“ (Frühjahr 2023), insbesondere aber mit den ab voraussichtlich Ende 2025 fertiggestellten Geschäftshäusern „Tübinger Straße 17b“ (Revitalisierung), „Königstraße 51“ (Neubau) und der im Januar 2023 erworbenen Tübinger Straße 6 (Revitalisierung) sowie der im Rahmen eines Forward-Deals erworbenen Wohnimmobilienentwicklung „Bickenbach“ die Mietflächen eine deutliche Erhöhung um 13,5 Prozent oder um 15.842 m² auf 133.000 m² und die Nettomieterlöhse ein Wachstum von 3,8 Millionen Euro (17,3 Prozent) auf 25,8 Millionen Euro verzeichnen.

Der Ausbau der Erdgeschossflächen der im Sommer 2021 fertiggestellten Projektierung „Königstraße 45“ wird im Frühjahr 2023 für den Bezug und zugleich die Betriebsaufnahme durch den Betreiber abgeschlossen sein. Insgesamt handelt es sich dabei um eine Mietfläche von rund 570 m², die komplett vom seit Jahrzehnten etablierten Gastronomieunternehmen „Block-House“ auf 15 Jahre zuzüglich dreimal fünf Jahre Mietverlängerungsoptionen angemietet ist. Daraus wird im Jahr 2023 zeitanteilig und in 2024 erstmalig ganzjährig ein weiterer Mieterlös-, Ergebnis- und Cashflowbeitrag erwirtschaftet werden. Die weiterhin herrschende Zurückhaltung bei der Anmietung von Verkaufs- oder Präsentationsflächen zeigt sich derzeit leider auch noch in diesem Gebäude. Das Untergeschoss mit einer Mietfläche von rund 630 m², direkt gelegen an der Breite Straße mit naher Anbindung zur Königstraße, befindet sich noch im Leerstand. Mit Belegung durch das ab Mitte 2023 genutzte Erdgeschoss, der um das Gebäude stattfindenden Immobilienentwicklungen und der Neuausrichtung des gesamten Areals, ist eine zukunftssträchtige Vermietung verlässlich zu erreichen.

Das Anfang 2022 erworbene, revitalisierte und umgebaute denkmalgeschützte Geschäftshaus im Zentrum von Stuttgart, die „Tübinger Straße 17b“, wird künftig mit hochwertigen und flexiblen Wohn-, Büro- und Retailflächen ausgestattet sein. Dabei nehmen von der gesamten Mietfläche von 2.150 m² rund 1.100 m² die für Büros und rund 900 m² die für Wohnungen vorgesehenen Räumlichkeiten ein, der Rest von circa 150 m² betreffen die Retailnutzung. Zudem ist geplant, das komplette Energiekonzept auf Fernwärme umzustellen. Der Bauantrag für diese Projektierung wurde im Dezember 2022 eingereicht, die Erteilung der Baugenehmigung wird allerdings, aufgrund der beschränkten Kapazitäten der städtischen Behörden, im besten Fall nicht vor Herbst / Winter 2023 sein. Die Fertigstellung der grundlegenden Sanierung ist für Ende 2025 geplant.

Das Bestandsgebäude „Königstraße 51“ in Stuttgart ist seit Januar 2023 komplett entmietet und befindet sich derzeit in der Planungsphase hinsichtlich der Bauantragstellung, die spätestens im Mai 2023 erfolgen soll. Nachdem bereits kurz nach Vorliegen des Ergebnisses des im April 2022 stattgefundenen Architektenwettbewerbs erste Gespräche und im weiteren Planungsprozess weitere Abstimmungen mit dem Stadtplanungs- und Baurechtsamt geführt wurden, vor allem hinsichtlich der Geschossanzahl und damit der Gebäudehöhe im Kontext zu den Bauvorhaben der Nachbarschaft, ist eine für das Stadtbild notwendige Aufstockung des Gebäudes um ein Geschoss (sämtliche Nachbargebäude zeigen eine Gebäudehöhe auf, die über der des Bestandsobjektes Königstraße 51 liegt), mit Verweis auf den aktuell bestehenden Bebauungsplan, nicht genehmigungsfähig. Erforderlich hierfür wäre die Einleitung eines B-Plan-Verfahrens, um abweichend vom geltenden Baurecht das Gebäude in der erweiterten Form zu realisieren. Dies bedeutet allerdings eine zeitliche Verzögerung von drei bis vier Jahren, was aus wirtschaftlichen Gründen nicht umsetzbar ist. Deshalb erfolgt die Gebäudeplanung und damit die Bauantragsstellung nach dem derzeit gültigen Bebauungsrecht unter Berücksichtigung der statischen sowie technischen Ausrichtung des Gebäudes, so dass eine Aufstockung um ein weiteres Geschoss jederzeit zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist. Die momentane Planung sieht einen repräsentativen Neubau vor, mit bestmöglicher Flächenausnutzung, hochwertiger zeitloser Anmutung und einer Nachhaltigkeit in Vermietung und Bewirtschaftung. Dabei sollen die Obergeschosse mit einer Mietfläche von 1.075 m² einer Büro- und / oder einer Praxisnutzung, das Erdgeschoss mit 200 m² einer Retailnutzung und das erste sowie zweite Untergeschoss (Mietfläche von 530 m²) einer hochwertigen Club- oder Barnutzung zugeführt werden. Insgesamt wird für das Geschäftshaus eine Mietfläche von insgesamt 1.900 m² geschaffen. Die Baugenehmigung sollte nach bisheriger Einschätzung aller Voraussicht nach Ende der ersten Jahreshälfte 2024 vorliegen, so dass das Gebäude Ende 2025 errichtet sein könnte. Die jährliche Miete für das komplette Gebäude auf Basis des heutigen Kenntnisstandes liegt nach unseren Schätzungen bei 0,7 Millionen Euro.

Die Wohnimmobilienentwicklung in Bickenbach, die als Forward-Deal Ende 2021 vertraglich gesichert und deren Baugenehmigung im März 2022 erteilt wurde, befindet sich nach anfänglichen formal-behördlichen und folglich baulichen Verzögerungen im Plan. So wurden die Rohbauarbeiten, die Bodenplatte betreffend, Ende Januar 2023 begonnen, die Aushub- und Verbauarbeiten sind so weit vorangeschritten, dass die Baugrube im Frühjahr fertiggestellt ist. Parallel zur Fortführung der Ausführungsplanungen finden die weiteren Vergaben der Gewerkeleistungen des Generalunternehmers statt. Derzeit sind trotz der nach wie vor in der Baubranche vorhandenen Lieferverzögerungen keine negativen Auswirkungen auf den Bauprozess ersichtlich, so dass an der Fertigstellung dieser Wohnprojektierung im zweiten Quartal 2024 durch den Projektentwickler festgehalten werden kann.

Insgesamt entsteht eine Mietfläche von ca. 7.600 m², davon rund 6.508 m² für Wohnungen; die Gesamtmiete per anno liegt bei 1,2 Millionen Euro.

Im Geschäftsjahr 2023 wird das im Oktober 2022 in das Eigentum der STINAG-Gruppe übergegangene, neu errichtete und langfristig vollvermietete Bürogebäude „Carls Cube“, gelegen in der Karlsruher Innenstadt, erstmals ganzjährig die Gesamtperformance des STINAG-Konzerns positiv beeinflussen. Von den im Jahr 2022 getätigten Investitionen, bzw. begonnen Projektierungen leistet dieses Gebäude damit ab dem Jahr 2023, neben der fertiggestellten Projektentwicklung „Königstraße 45“, auf Basis einer Jahresmiete von rund 1,7 Millionen Euro, deutliche Mieterlös- und Cashflowbeiträge innerhalb des STINAG-Konzerns. Der Beitrag zum Konzernergebnis wird sich allerdings in den Anfangsjahren, aufgrund der jährlich hohen Abschreibungen auf das Gebäude, bedingt durch das bestehende Erbbaurecht, welches sich nicht abschreibungsreduzierend auf das Gesamtinvestment auswirkt, auf einem niedrigeren Niveau bewegen.

Die Hotelbranche, in den Jahren 2020 und 2021 stark belastet infolge der angeordneten Schließungen wegen der Coronapandemie, erholte sich in 2022 auch im Businesssegment schrittweise. Seit dem Monat Mai verzeichnen die beiden Hotels am Flughafen Stuttgart eine erfreuliche Entwicklung; dies zeigte sich nicht nur in der planmäßigen Vereinnahmung der monatlichen Pachtzahlungen, sondern auch in den vereinbarungsgemäßen Zahlungen der aus der Coronaphase vereinbarten Stundungsbeträge. Die verbesserte Geschäftsentwicklung der Hotelbetreiber wurde vor allem getragen von dem sich erholenden Messegeschäft und der gestiegenen Nachfrage nach Veranstaltungen. So konnten in den messestarken Monaten hohe Auslastungsquoten beider Häuser erreicht werden. Zwar zeigte der Geschäftsreiseverkehr ein Wachstum, blieb allerdings auch nach dem Wegfall der Beschränkungen noch deutlich hinter den Jahren vor Corona, vor allem bedingt durch ein kosten- und zeitoptimiertes Verhalten der Geschäftsreisenden. Die Pachterlöse werden sich jedoch aufgrund der sich vermehrt abzeichnenden Tatsache, dass Geschäftsaktivitäten wieder häufiger im persönlichen direkten Austausch stattfinden, in 2023 weiter positiv entwickeln, wenngleich eine komplette Erholung, wie bereits in den Vorjahren prognostiziert, erst ab 2025 zu erwarten ist.

Die Investitionsaktivitäten zum Ausbau des STINAG-Immobilienportfolios setzten sich gleich Anfang Januar 2023 fort. So wurde ein weiteres Geschäftshaus in der Stuttgarter City, die Tübinger Straße 6 / Kleine Königstraße 1, im Rahmen eines Share Deals mit Übernahme von 100 Prozent der Geschäftsanteile erworben. Das Objekt wird ebenfalls nach der zum großen Teil in 2023 und bis Ende des ersten Quartals 2024 vorzunehmenden Entmietung komplett nach den aktuellen sowie künftigen Flächen-, Betriebs- und Energieanforderungen revitalisiert und hinsichtlich der Vermietungsstruktur neu ausgerichtet. Allerdings wird sich

an der grundsätzlichen Nutzungsstruktur, zur Vermeidung behördlicher Genehmigungsprozesse, die eine erhebliche zeitliche Verzögerung der Projektrealisierung zur Folge hätten, nichts ändern. Das Gebäude mit einer Mietfläche von rund 4.200 m² wird aller Voraussicht nach prognostizierte Mieterlöse von 1,2 Millionen Euro erwirtschaften.

Als Folge der insbesondere im Geschäftsjahr 2022 sowie in den Vorjahren vorgenommenen Investitions- und Optimierungsaktivitäten, über das bestehende Immobilienportfolio sowie die weiteren Immobilienerwerbe hinweg, und der stabilen und auf die Zukunft ausgerichteten Vermietungssituationen mit finanzstarken Mietern sowie mittel- und langfristig abgeschlossenen Mietverträgen zu marktadäquaten Mieten, wird das Vermietungsgeschäft in den unterschiedlichsten vertretenen Assetklassen des STINAG-Portfolios auch in den nächsten Jahren eine weitere positive Entwicklung aufweisen. So werden im Geschäftsjahr 2023 durch die erstmalige Vermietung der Erdgeschossflächen des Geschäftshauses „Königstraße 45“, die ganzjährige Bestandszugehörigkeit des Bürogebäudes „Carls Cube“ und dem im letzten Quartal 2022 neu ausgerichteten Mieterbesatz im Unter-, Erd- und ersten Obergeschoss der Immobilie „Marktstraße 6“ weiter wachsende Umsatz-, Ergebnis- und Liquiditätsbeiträge verzeichnet werden können. Hinzu kommen verbesserte Pachterlöse beim Airport Hotel sowie beim Kongresshotel infolge der weiteren Belegung des Veranstaltungs- und Messegeschäfts und des Geschäftsreiseverkehrs. Bedingt durch die Entmietung des Gebäudes Königstraße 51 in Stuttgart bis Ende 2022 im

Rahmen der Projektierung des Neubaus, werden diesbezüglich im Jahr 2023 geringere Mieterlöse zu verzeichnen sein. Mit der Realisierung des Projektes in den Jahren 2024 und 2025 sind sodann hieraus erste Mieteinnahmen spätestens ab 2026 zu verzeichnen. Ebenso verhält es sich bei den Revitalisierungsprojekten „Tübinger Straße 6“ und „Tübinger Straße 17b“, die einer kompletten Vermietung erst ab Mitte 2025 zugeführt werden können. Vor allem infolge der ab 2023 erstmals ganzjährig anfallenden Mieterlöse aus dem im Jahr 2022 erworbenen Objekt Carls Cube sowie aus den vorgenommenen Miet-Indexierungen der weiteren Objekte des Immobilienbestandes wird eine erneute Steigerung der Umsatzerlöse verzeichnet werden können. Positive Sondereffekte wie z. B. aus Veräußerungsgewinnen aus Immobilien sind aufgrund des optimierten Immobilienportfolios aller Voraussicht nach nicht zu erwarten. Gleichzeitig sollte sich die Aufwandsseite auf einem stabilen Niveau bewegen. Für die Jahre 2023 und 2024 ist damit eine weitere Verbesserung bei Umsatz, Ergebnis und Cashflow von jeweils über zehn Prozent sowohl im Einzel- als auch im Konzernabschluss geplant.

Stuttgart, 23. März 2023

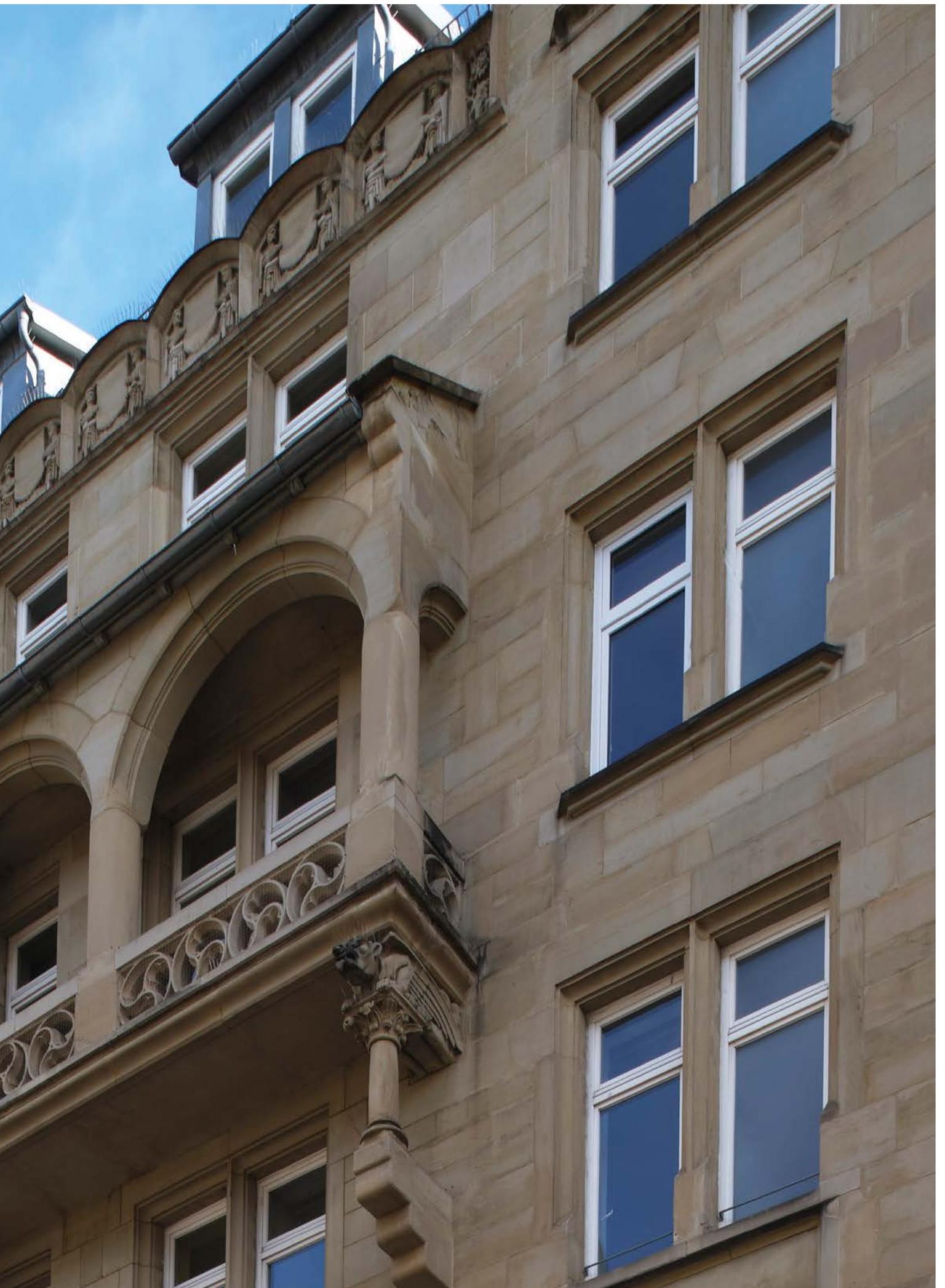
Vorstand

H. Barth

2

JAHRESABSCHLUSS





■ Bilanz der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	31.12.2022 EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 TEUR
AKTIVA					
Anlagevermögen	(1)				
Immaterielle Vermögensgegenstände			274.885,12		267
Sachanlagen			27.648.912,67		29.462
Finanzanlagen			179.316.730,77		151.260
Summe Anlagevermögen				207.240.528,56	180.989
Umlaufvermögen					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(2)		6.922.649,77		8.056
Wertpapiere	(3)		79.730,00		65
Flüssige Mittel			12.636.740,11		11.088
Summe Umlaufvermögen				19.639.119,88	19.209
Bilanzsumme				226.879.648,44	200.198
PASSIVA					
Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	(4)	39.000.000,00			39.000
Eigene Anteile	(4)	-294.689,20			-295
			38.705.310,80		38.705
Kapitalrücklage	(5)		1.050.193,52		1.050
Gewinnrücklagen	(6)		83.940.689,20		83.941
Bilanzgewinn	(7)		36.309.389,47		36.307
				160.005.582,99	160.003
Rückstellungen	(8)			1.840.393,34	1.626
Verbindlichkeiten	(9)			56.704.682,39	30.753
Rechnungsabgrenzungsposten				115.489,72	111
Passive latente Steuern	(10)			8.213.500,00	7.705
Bilanzsumme				226.879.648,44	200.198

■ Gewinn- und Verlustrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	2022 EUR	2022 EUR	2021 TEUR	2021 TEUR
Umsatzerlöse	(11)	4.314.401,42		3.423	
Sonstige betriebliche Erträge	(12)	406.351,22		966	
			4.720.752,64		4.389
Abschreibungen	(13)	1.592.424,91		1.499	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(14)	4.107.604,69		3.801	
			5.700.029,60		5.300
Betriebsergebnis			-979.276,96		-911
Erträge aus Finanzanlagen und sonstige Zinserträge	(15)	9.153.347,58		9.020	
Aufwendungen aus Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen	(16)	571.748,54		524	
			8.581.599,04		8.496
Ergebnis vor Steuern			7.602.322,08		7.585
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(17)		1.293.437,16		1.103
Ergebnis nach Steuern			6.308.884,92		6.482
Sonstige Steuern			53.661,80		44
Jahresüberschuss			6.255.223,12		6.438

■ Anhang der STINAG Stuttgart Invest AG

Grundlagen der Rechnungslegung

Die STINAG Stuttgart Invest AG mit Sitz in Stuttgart ist im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter der Nummer HRB 66 eingetragen. Die Aktien der STINAG Stuttgart Invest AG werden im Freiverkehr Plus (Stuttgart) und im Segment m:access (München) gehandelt. Dadurch ist die STINAG Stuttgart Invest AG weder börsennotiert im Sinne des § 3 Abs. 2 AktG noch kapitalmarktorientiert im Sinne des § 264 d HGB. Der Jahresabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und den ergänzenden Bestimmungen des Aktiengesetzes aufgestellt. Obwohl die STINAG Stuttgart Invest AG eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des HGBs ist, werden die Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften bei der Aufstellung und Prüfung von Jahresabschluss und zusammengefasstem Lagebericht nicht in Anspruch genommen, sondern unverändert die diesbezüglichen Vorschriften für große Kapitalgesellschaften angewendet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefassten Posten werden gemäß § 265 Abs. 7 Nr. 2 HGB im Anhang gesondert ausgewiesen, um die Klarheit der Darstellung zu verbessern. Aus dem gleichen Grund werden die Angaben zur Mitzugehörigkeit zu anderen Posten und davon-Vermerke im Anhang gemacht. Die Entwicklung des Bilanzgewinnes ist ebenfalls im Anhang dargestellt. 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. Die jeweils für das Vorjahr angegebenen Zahlen betreffen das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die bisherigen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden haben wir im Berichtsjahr im Wesentlichen unverändert beibehalten. Dabei wird den Grundsätzen vorsichtiger kaufmännischer Beurteilung Rechnung getragen.

Immaterielle Vermögensgegenstände werden, soweit sie entgeltlich erworben wurden, zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die zu erwartende Nutzungsdauer von 3 bis 5 Jahren linear abgeschrieben. Die Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt und soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen auf der Grundlage der voraussichtlichen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer vermindert. Die den Abschreibungen zugrunde gelegten Nutzungszeiten betragen in der Regel bei den beweglichen Anlagen

3 bis 10 Jahre, bei Gebäuden bis 50 Jahre. Die Anlagegüter werden in der Regel linear abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Nettoeinzelwert von 800,00 EUR werden im Jahr des Zuganges voll abgeschrieben.

Bei den Finanzanlagen werden Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten bzw. niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt. Die Ausleihungen sind zum Nennwert abzüglich individuell bemessener Wertberichtigungen zur Berücksichtigung erkennbarer Einzelrisiken angesetzt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nennwert unter Berücksichtigung aller erkennbaren Einzelrisiken bewertet.

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens wurden zu Anschaffungskosten oder gegebenenfalls nach § 253 Abs. 4 HGB zu den niedrigeren Werten, die sich aus den Börsen- oder Marktpreisen am Stichtag ergeben, angesetzt.

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

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen. Die Wertansätze der im Anhang angegebenen Eventualverbindlichkeiten entsprechen dem am Bilanzstichtag bestehenden Haftungsumfang.

Für die Ermittlung latenter Steuern aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge, werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastungen mit dem Steuersatz der STINAG Stuttgart Invest AG im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Die Aktivierung latenter Steuern unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechtes.

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 Bilanz

(1) Anlagevermögen

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel für die STINAG Stuttgart Invest AG auf den Seiten 52 und 53 dargestellt.

Der Bestand des Anlagevermögens umfasst die immateriellen Vermögensgegenstände, das Sachanlagevermögen mit sämtlichen Grundstücken und Gebäuden, technischen Anlagen, anderen Anlagen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattungen sowie geleisteten Anzahlungen, Anlagen im Bau und das Finanzanlagevermögen mit Anteilen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen.

Die im Berichtsjahr erfolgten Veränderungen bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen betreffen im Wesentlichen die Kapitalerhöhung der STINAG Kongresshotel GmbH & Co. KG (1.000 TEUR). Außerdem sind die 100-Prozent-Tochtergesellschaften STINAG Tü17b Geschäftshaus GmbH & Co. KG (10 TEUR) und STINAG CarlsCube GmbH & Co. KG (10 TEUR) gegründet worden.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen haben sich um 27.037 TEUR erhöht und waren im Wesentlichen durch die Gewährung der Darlehen an die STINAG CarlsCube GmbH & Co. KG (+18.220 TEUR), die STINAG Tü17b Geschäftshaus GmbH & Co. KG (+5.738 TEUR), die STINAG Wohnimmobilie Bickenbach GmbH & Co. KG (+3.520 TEUR) und die gegenläufige Rückführung bei der STINAG Kongresshotel GmbH & Co. KG (-1.000 TEUR) beeinflusst.

Die verpachteten Inventare des Airport Hotels in Stuttgart und des Ende 2019 fertiggestellten Kongresshotels in Stuttgart stehen im rechtlichen und wirtschaftlichen Eigentum der STINAG Stuttgart Invest AG, welche hieraus in beiden Fällen einen Substanzerhaltungsanspruch gegenüber den Pächtern hat. Diese Ansprüche werden über die Pachtdauer unter den sonstigen Vermögensgegenständen aktiviert und auf Basis des bei Pachtbeginn festgelegten Schätzwertes, der jährlich unter Berücksichtigung der Wiederbeschaffungskosten neu zu bewerten ist, um den Wert der Abnutzung erhöht. Für das Inventar des Airport Hotels beträgt zum 31. Dezember 2022 der jährliche Schätzwert 2.177 TEUR, der dem Substanzerhaltungsanspruch nach Erreichen der durchschnittlichen Nutzungsdauer der Pachtgegenstände entspricht. Für das Inventar des Kongresshotels beträgt zum 31. Dezember 2022 der jährliche Schätzwert 1.984 TEUR und der Substanzerhaltungsanspruch 737 TEUR.

Eine Übersicht der Beteiligungsgesellschaften findet sich auf Seite 46.

(2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen ausschließlich die Miet- und Pachtaußenstände eigener Objekte. Aufgrund coronabedingter Stundungen haben 988 TEUR (Vorjahr: 1.094 TEUR) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind überwiegend Liquiditätsverrechnungen mit Immobiliertochtergesellschaften enthalten, die wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr haben. Von den sonstigen Vermögensgegenständen haben 2.984 TEUR (Vorjahr: 2.715 TEUR) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

in TEUR	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.114	1.282
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.767	2.943
Sonstige Vermögensgegenstände	4.042	3.831
	6.923	8.056

Angaben zum Anteilsbesitz

An folgenden Gesellschaften besteht am Bilanzstichtag unmittelbar oder mittelbar ein Anteilsbesitz von mehr als 20 % (§ 285 Nr. 11 HGB).

Gesellschaft	Eigenkapital TEUR	Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2022 TEUR
STINAG Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	9.209	100	1.193
STINAG Kö45 Grundbesitz GmbH & Co. KG, Stuttgart	8.378	100	104
STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG, Stuttgart	3.663	100	4.507
STINAG Hotel GmbH & Co. KG, Stuttgart	10.432	100	837
STINAG Parkhaus Weilimdorf GmbH & Co. KG, Stuttgart	476	100	224
STINAG Häuser am Markt GmbH & Co. KG, Stuttgart	875	100	244
STINAG Kongresshotel GmbH & Co. KG, Stuttgart	1.399	100	-396
STINAG Senioren- und Pflegeimmobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	371	100	375
STINAG Seniorenresidenz Böblingen GmbH & Co. KG, Stuttgart	2.693	94	488
STINAG Microappartements GmbH & Co. KG, Stuttgart	413	100	356
STINAG De La Paz Immobilienverwaltungs GmbH & Co. KG, Stuttgart	3.148	100	820
STINAG Wohnimmobilie Bickenbach GmbH & Co. KG, Stuttgart	2	100	-7
STINAG Tü17b Geschäftshaus GmbH & Co. KG, Stuttgart	39	100	29
STINAG CarlsCube GmbH & Co. KG, Stuttgart	-197	100	-207
STINAG Real Estate GmbH, Stuttgart	457	100	15
STINAG New Energy GmbH & Co. KG, Stuttgart	-1.177	100	-5
STINAG Windparks GmbH & Co. KG, Stuttgart	803	100	3

(3) Wertpapiere

Der Ausweis betrifft, wie im Vorjahr, sonstige Wertpapiere, die im Umlaufvermögen auszuweisen sind.

in TEUR	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Sonstige Wertpapiere	80	65
	80	65

(4) Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital beträgt, wie im Vorjahr, 39.000.000,00 EUR. Es ist nach wie vor eingeteilt in 15 Millionen nennbetragslose Inhaberstückaktien. Die STINAG Stuttgart Invest AG hat wie bisher 113.342 Stück nennbetragslose eigene Aktien zum Bilanzstichtag im Bestand, deren Anteil am Grundkapital unverändert 0,76 Prozent beträgt. Der höchste Kurs im Geschäftsjahr 2022 betrug 20,00 EUR, der niedrigste 16,00 EUR je Aktie.

(5) Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage bei der STINAG Stuttgart Invest AG ist der Betrag, der bei Ausgabe der Aktien über den rechnerischen Wert hinaus eingezahlt wurde. Dieser beträgt unverändert zum Bilanzstichtag 1.050 TEUR.

(6) Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen blieben im Vergleich zum Vorjahr in ihrer Zusammensetzung unverändert.

in TEUR	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Gesetzliche Rücklage	2.850	2.850
Freie Rücklage	75.978	75.978
Substanzerhaltungsrücklage	5.113	5.113
	83.941	83.941

(7) Bilanzgewinn

Der dem Gewinnverwendungsvorschlag zugrunde liegende Bilanzgewinn setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Jahresüberschuss	6.255	6.439
Gewinnvortrag	30.054	29.868
Bilanzgewinn	36.309	36.307

Die Überleitung des Bilanzgewinnes stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Bilanzgewinn Vorjahr	36.307	35.227
Dividendenzahlung	-6.253	-5.359
Gewinnvortrag	30.054	29.868
Jahresüberschuss	6.255	6.439
Bilanzgewinn	36.309	36.307

(8) Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen umfassen insbesondere Aufwendungen für die allgemeine Risikovorsorge aus vertraglichen Verpflichtungen sowie für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften.

in TEUR	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Sonstige Rückstellungen	1.840	1.626
	1.840	1.626

(9) Verbindlichkeiten

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe (43.288 TEUR) durch Grundpfandrechte gesichert.

in TEUR	31. 12. 2022	davon Restlaufzeit			31. 12. 2021	davon Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.288	90	360	42.838	22.377	90	360	21.927
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	115	115	0	0	134	134	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12.942	12.942	0	0	8.095	8.095	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	360	360	0	0	147	147	0	0
	56.705	13.507	360	42.838	30.753	8.466	360	21.927

(10) Passive latente Steuern

Die bestehenden Bilanzdifferenzen zwischen Handelsbilanz- und Steuerbilanzwerten resultieren aus Differenzen im Anlagevermögen bei den Grundstücken und Gebäuden, den Anteilen an verbundenen Unternehmen und den steuerlichen Rücklagen nach § 6b EStG (passive Latenzen) sowie sonstigen Rückstellungen und Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (aktive Latenzen). Für den bestehenden gewerbsteuerlichen Verlustvortrag wurden aktive Latenzen berücksichtigt. Im Saldo führt die Berechnung zu passiven Latenzen. Der Berechnung wurden für die Abweichungen zwischen Handels- und Steuerbilanz Steuersätze von unverändert 15,83 Prozent bzw. 30,53 Prozent und für den gewerbsteuerlichen Verlustvortrag ein Steuersatz von 14,70 Prozent zugrunde gelegt.

in TEUR	01.01.2022	Veränderung	31.12.2022
Passive latente Steuern	10.532	393	10.925
Aktive latente Steuern	-2.827	116	-2.711
Saldo passive latente Steuern	7.705	509	8.214

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(11) Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse bestehen aus Mieterlösen eigener Objekte und Konzernumlagen.

(12) Sonstige betriebliche Erträge

Der Rückgang bei den Erträgen aus Rückstellungsaufösungen resultiert aus einem im Vorjahr abgeschlossenen Vorgang aus Risikovorsorgen.

in TEUR	2022	2021
Erträge aus Anlagenabgängen und Zuschreibungen	96	195
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	36	418
Sonstige Erträge	274	353
	406	966

(13) Abschreibungen

Der Ausweis betrifft die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen.

(14) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten überwiegend Verwaltungsaufwendungen sowie Betriebsaufwendungen aus dem direkt gehaltenen Immobilienbestand.

in TEUR	2022	2021
Aufwendungen für den Betrieb	592	332
Aufwendungen für die Verwaltung	3.217	3.235
Buchverluste aus Anlagenabgängen und Abschreibungen auf Umlaufvermögen	199	145
Sonstiges	100	89
	4.108	3.801

(15) Erträge aus Finanzanlagen und sonstige Zinserträge

Die Erträge aus Beteiligungen sind auf Ausschüttungen laufender Jahresergebnisse der Immobilitochtergesellschaften zurückzuführen.

in TEUR	2022	2021
Erträge aus Beteiligungen	9.119	9.006
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>9.119</i>	<i>9.006</i>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	34	14
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	9.153	9.020

(16) Aufwendungen aus Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen resultieren im Wesentlichen aus bestehenden Bankdarlehen.

in TEUR	2022	2021
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	572	524
<i>davon an verbundene Unternehmen</i>	<i>7</i>	<i>3</i>
	572	524

(17) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beinhalten Körperschaftsteuer in Höhe von 785 TEUR, die im Vergleich zum Vorjahr gestiegen ist. Daneben enthält die Position passive latente Steueraufwendungen von 509 TEUR (siehe hierzu die Erläuterungen unter (10) Passive latente Steuern).

Kapitalflussrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	2022	2021
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	6.255	6.438
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.592	1.499
Veränderung Rückstellungen	214	-331
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-7	-16
Veränderung der übrigen Aktiva	1.133	-735
Veränderung der übrigen Passiva	5.554	365
Zinserträge	-14	-14
Zinsaufwendungen	571	518
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	15.298	7.724
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	3.182	8.112
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-31.018	-13.731
Erhaltene Zinsen	14	14
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-27.822	-5.605
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlung aus der Aufnahme von Krediten	21.000	4.400
Auszahlung für die Tilgung von Krediten	-90	-22
Gezahlte Zinsen	-571	-518
Gezahlte Dividenden	-6.252	-5.359
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	14.087	-1.499
Finanzmittelbestand am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	1.563	620
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	11.153	10.533
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	12.716	11.153
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Flüssige Mittel	12.636	11.088
Wertpapiere des Umlaufvermögens	80	65
	12.716	11.153

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Es bestehen zum 31. Dezember 2022 Bürgschaftsvereinbarungen mit zwei Banken für zwei Tochtergesellschaften in Höhe von insgesamt 27.000 TEUR. Das Risiko einer Inanspruchnahme aus der Bürgschaft für die Verbindlichkeiten der zwei Tochtergesellschaften wird aufgrund deren guter Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als gering eingeschätzt.

Außerbilanzielle Geschäfte

Außerbilanzielle Geschäfte mit Dritten mit wesentlichen Risiken, Vorteilen und finanziellen Auswirkungen bestehen nicht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus einem Mietvertrag mit Dritten mit einer Laufzeit bis 30. November 2027. Der jährlich zu entrichtende Mietzins beläuft sich auf 256 TEUR. Weitere sonstige wesentliche finanzielle Verpflichtungen, die nicht aus der Bilanz ersichtlich sind, bestehen bei der STINAG Stuttgart Invest AG nicht. Außerdem bestand zum 31. Dezember 2022 kein wesentliches Bestellobligo.

Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung des Zinsrisikos für Darlehen über nominal 20.400 TEUR bestehen Zinsswap-Vereinbarungen in gleicher Höhe und übereinstimmenden Laufzeiten von 30.06.2030 bis 31.12.2032, für die Bewertungseinheiten gebildet wurden. Die Bewertung der Zinsswap-Vereinbarungen erfolgte nach der Mark-to-Market-Methode. Die positiven Marktwerte dieser Vereinbarungen belaufen sich zum Bilanzstichtag auf insgesamt 2.300 TEUR. Die gegenläufigen Änderungen der Zahlungsströme von Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich durch das betrag-, währungs- und fristenkongruent gewählte Sicherungsinstrument (Zinsswap) vollständig aus (hundertprozentige Effektivität). Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehungen wird die Critical-Term-Match-Methode angewendet.

Für die weitere Absicherung des Zinsrisikos besteht ein Festzinsdarlehen in Höhe von 18.000 TEUR mit einer Laufzeit von sieben Jahren bis 30.06.2028.

Beschäftigte

Die STINAG Stuttgart Invest AG beschäftigt kein eigenes Personal. Die Beschäftigungsverhältnisse bestehen bei der STINAG Real Estate GmbH, Stuttgart.

Organe

Mitglieder des Vorstandes

Heike Barth, Leonberg, Diplom-Ökonomin

Mitglieder des Aufsichtsrates

Wolfgang Elkart, Stuttgart, Diplom-Kaufmann
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Aufsichtsratsvorsitzender, Aufsichtsratsmitglied bei folgender Gesellschaft:
• 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

Organbezüge

Die Gesamtbezüge des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2022 betragen 0,5 Millionen Euro. Die Vorstandsvergütung setzt sich aus einer Grundvergütung und einer variablen Vergütung, die sich an dem Geschäftserfolg (entsprechend der Unternehmensziele, der Wertsteigerung und dem Ergebnis) orientiert, zusammen.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen 105 TEUR.

Prüfungs- und Beratungsgebühren

Das für das Geschäftsjahr 2022 berechnete Honorar des Abschlussprüfers ist in die Angaben im Konzernabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG, Stuttgart, einbezogen.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Geschäftsjahr 2022 wurde folgendes wesentliches Geschäft zu nicht marktüblichen Bedingungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen durchgeführt: Es besteht ein zinslos gewährtes Darlehen an eine 94%ige Tochtergesellschaft mit einem Saldo per 31.12.2022 von 3.377 TEUR.

Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Unserer Gesellschaft ist das Bestehen von Beteiligungen nach § 20 Abs. 1 AktG und § 20 Abs. 4 AktG schriftlich mitgeteilt worden.

Der nach § 20 Abs. 6 AktG veröffentlichte Inhalt der Mitteilungen aus dem August 2015 lautet:

Die Brasserie-Holding SA mit dem Sitz in Zürich, Schweiz, hat der STINAG Stuttgart Invest AG gemäß § 20 Abs. 1 AktG mitgeteilt, dass ihr mehr als der vierte Teil der Aktien der STINAG Stuttgart Invest AG gehört. Weiter hat die Brasserie-Holding SA mit dem Sitz in Zürich, Schweiz, der STINAG Stuttgart Invest AG gemäß § 20 Abs. 4 AktG mitgeteilt, dass ihr eine Mehrheitsbeteiligung an der STINAG Stuttgart Invest AG gehört.

Der STINAG Stuttgart Invest AG wurde im Dezember 2016 mitgeteilt, dass die Brasserie-Holding SA ihren Sitz von Zürich, Schweiz, nach Lenzburg, Schweiz, verlegt hat.

Der STINAG Stuttgart Invest AG wurde im April 2020 gemäß § 20 Abs. 5 AktG schriftlich mitgeteilt (von der STINAG Stuttgart Invest AG vorgenommene Bekanntmachung nach § 20 Absatz 6 AktG), dass Herrn Peter May, Küsnacht, Schweiz, an der STINAG Stuttgart Invest AG nicht mehr mittelbar mehr als der vierte Teil der Aktien sowie nicht mehr mittelbar eine Mehrheitsbeteiligung an der STINAG Stuttgart Invest AG gehören.

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG zum 31. Dezember 2022 weist einen Bilanzgewinn von 36.309.389,47 EUR aus. Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Hauptversammlung folgende Gewinnverwendung vor:

	EUR je Aktie	EUR
Dividende je Stückaktie	0,42	6.252.396,36
	0,42	6.252.396,36

Der auf eigene Aktien entfallende Betrag des Bilanzgewinnes sowie ein danach verbleibender Gewinnbetrag sollen auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Bei Annahme dieses Ausschüttungsvorschlages entfällt auf das am 31. Dezember 2022 dividendenberechtigte Grundkapital von 38.705.310,80 EUR eine Ausschüttungssumme von insgesamt 6.252.396,36 EUR; der auf neue Rechnung vorzutragende Gewinnanteil beträgt 30.056.993,11 EUR.

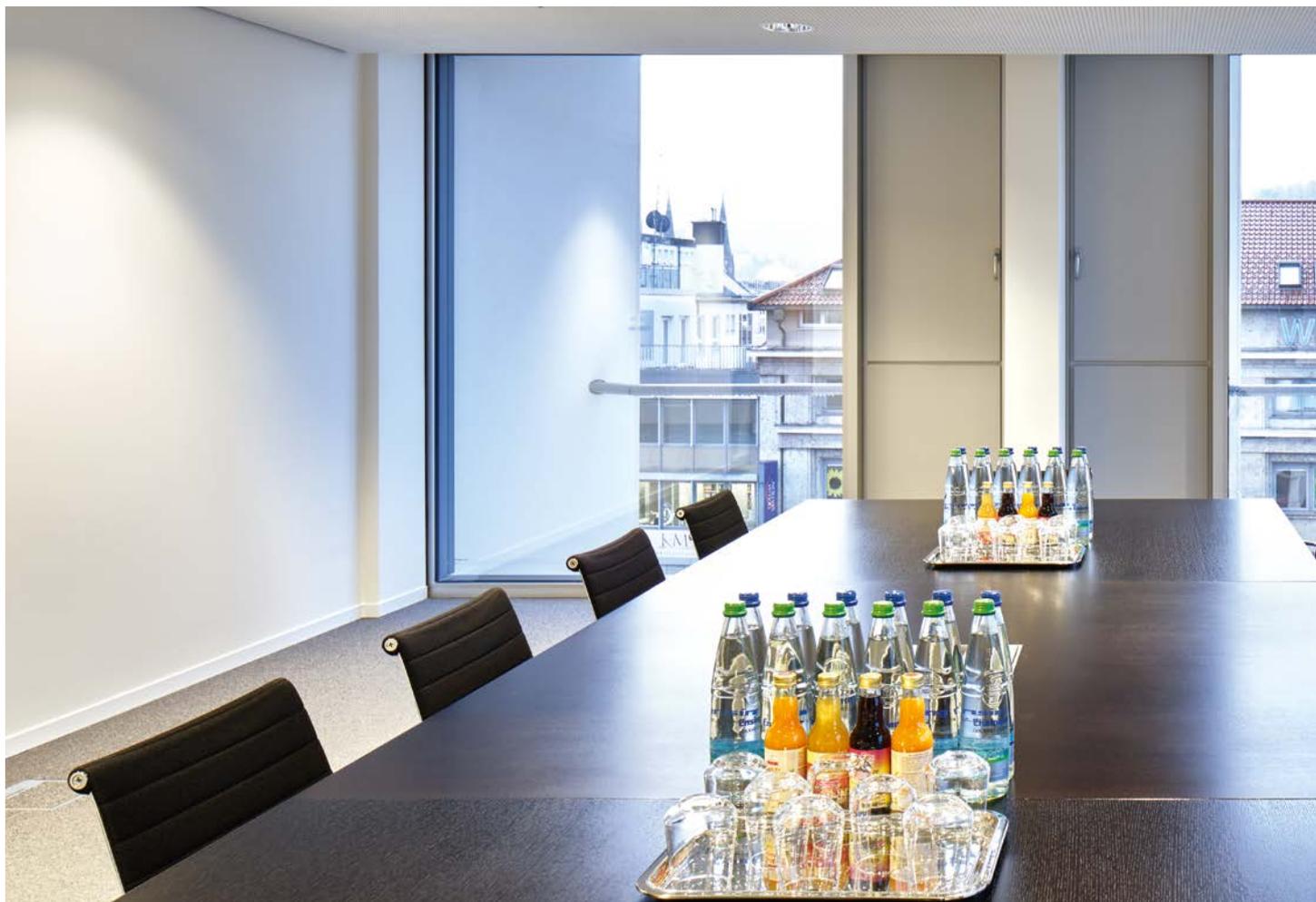
Stuttgart, 23. März 2023

Vorstand

H. Barth

■ Entwicklung des Anlagevermögens der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	01.01.2022	Anschaffungs- und Herstellungskosten		
		Zugänge	Abgänge	31.12.2022
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte	769	96	162	703
	769	96	162	703
Sachanlagen				
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	28.254	0	0	28.254
Technische Anlagen und Maschinen	2.207	0	312	1.895
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.394	44	413	14.025
	44.855	44	725	44.174
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	116.529	1.020	0	117.549
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	78.835	29.858	2.822	105.871
	195.364	30.878	2.822	223.420
Anlagevermögen	240.988	31.018	3.709	268.297



	Abschreibungen			Buchwert		
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
	502	88	162	428	275	267
	502	88	162	428	275	267
	4.496	449	0	4.945	23.309	23.758
	1.046	100	15	1.131	764	1.161
	9.851	955	358	10.448	3.577	4.543
	15.393	1.504	373	16.524	27.650	29.462
	44.104	0	0	44.104	73.445	72.425
	0	0	0	0	105.871	78.835
	44.104	0	0	44.104	179.316	151.260
	59.999	1.592	535	61.056	207.241	180.989

Geschäftshaus,
Königstraße 45,
Stuttgart





Airport Hotel, Flughafen Stuttgart

■ Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Zu dem Jahresabschluss und dem Lagebericht, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst wurde, haben wir folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die STINAG Stuttgart Invest AG

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG, Stuttgart – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der STINAG Stuttgart Invest AG, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst wurde, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung

mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die für den Geschäftsbericht vorgesehen Bestandteile, von denen wir eine Fassung bis zur Erteilung des Bestätigungsvermerks erlangt haben, insbesondere:

- den Abschnitt „Brief an die Aktionäre“ und
- den Abschnitt „Bericht des Aufsichtsrats“,

aber nicht den Jahresabschluss, nicht die in die inhaltliche Prüfung einbezogenen Lageberichtsangaben und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt

haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als

wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt;
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil

zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

Stuttgart, 23. März 2023

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kern
Wirtschaftsprüfer

Engel
Wirtschaftsprüfer



Pflegeimmobilie Flugfeld, Böblingen



Geschäftshaus, Königstraße 45, Stuttgart

3

KONZERNABSCHLUSS



■ Konzernbilanz der STINAG Stuttgart Invest AG

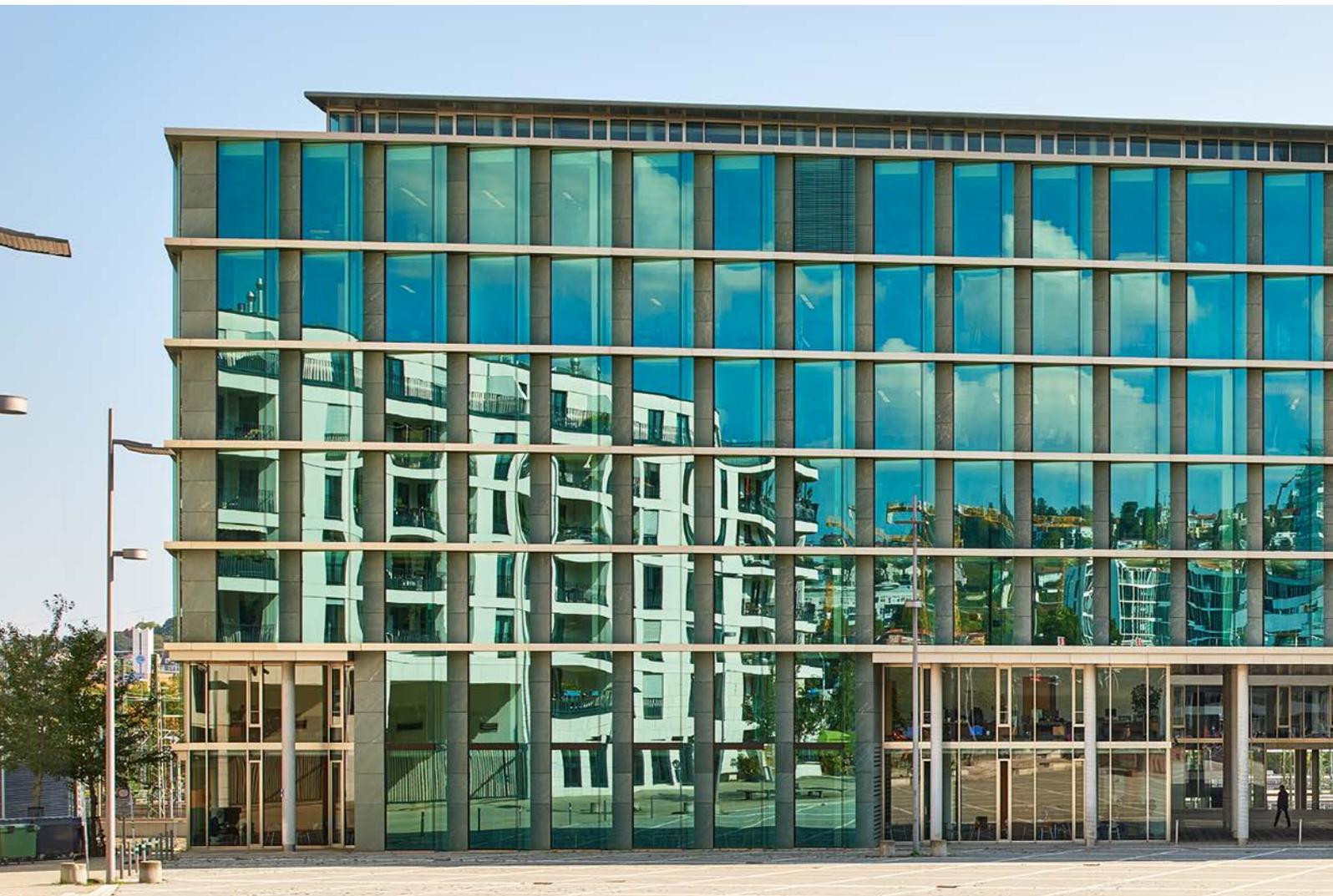
	Anhang	31.12.2022 EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 TEUR
AKTIVA					
Anlagevermögen	(1)				
Immaterielle Vermögensgegenstände			2.096.701,93		2.313
Sachanlagen			284.446.773,07		236.864
Finanzanlagen			1,00		0
Summe Anlagevermögen				286.543.476,00	239.177
Umlaufvermögen					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(2)		15.255.874,34		12.848
Wertpapiere	(3)		79.730,00		65
Flüssige Mittel			13.920.210,24		16.603
Summe Umlaufvermögen				29.255.814,58	29.516
Rechnungsabgrenzungsposten				639.989,00	653
Bilanzsumme				316.439.279,58	269.346
PASSIVA					
Eigenkapital	(4)				
Gezeichnetes Kapital		39.000.000,00			39.000
Eigene Anteile		-294.689,20			-295
			38.705.310,80		38.705
Kapitalrücklage			1.050.198,22		1.050
Gewinnrücklagen			105.872.271,55		107.872
Konzernbilanzgewinn			5.421.050,11		4.552
Nicht beherrschende Anteile			224.056,16		233
				151.272.886,84	152.412
Rückstellungen	(5)			4.549.996,96	3.976
Verbindlichkeiten	(6)			152.012.932,07	104.149
Rechnungsabgrenzungsposten				149.643,71	132
Passive latente Steuern	(7)			8.453.820,00	8.677
Bilanzsumme				316.439.279,58	269.346

■ **Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG**

	Anhang	2022 EUR	2022 EUR	2021 TEUR	2021 TEUR
Umsatzerlöse	(8)	24.353.929,64		21.566	
Sonstige betriebliche Erträge	(9)	1.978.837,67		2.877	
			26.332.767,31		24.443
Aufwendungen für bezogene Leistungen		1.340.192,67		1.268	
Personalaufwand	(10)	2.076.192,58		1.984	
Abschreibungen	(11)	8.899.046,42		8.126	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(12)	5.759.572,68		5.083	
			18.075.004,35		16.461
Betriebsergebnis			8.257.762,96		7.982
Erträge aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinserträge	(13)	47.198,97		22	
Aufwendungen aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen	(14)	1.976.145,46		1.987	
			-1.928.946,49		-1.965
Ergebnis vor Steuern			6.328.816,47		6.017
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(15)		565.135,06		846
Ergebnis nach Steuern			5.763.681,41		5.171
Sonstige Steuern	(16)		620.886,76		610
Konzernjahresüberschuss			5.142.794,65		4.561
Nicht beherrschenden Anteilen zustehendes Konzernjahresergebnis			-20.576,97		-19
Konzerngewinnvortrag			-1.701.167,57		-1.991
Entnahme aus Gewinnrücklagen			2.000.000,00		2.000
Konzernbilanzgewinn			5.421.050,11		4.551

■ Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	Eigenkapital des Mutterunternehmens						
	(korrigiertes) Gezeichnetes Kapital			Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB	Rücklagen		
	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Summe		gesetzliche Rücklagen	Gewinnrücklagen	
	Stammaktien	Stammaktien		andere Gewinnrücklagen			
Stand 31.12.2020	39.000	-295	38.705	1.050	2.855	107.017	
Entnahme aus Rücklagen	0	0	0	0	0	-2.000	
Ausschüttung	0	0	0	0	0	0	
Konzernjahresüberschuss	0	0	0	0	0	0	
Stand 31.12.2021	39.000	-295	38.705	1.050	2.855	105.017	
Entnahme aus Rücklagen	0	0	0	0	0	-2.000	
Ausschüttung	0	0	0	0	0	0	
Konzernjahresüberschuss	0	0	0	0	0	0	
Stand 31.12.2022	39.000	-295	38.705	1.050	2.855	103.017	



Summe	Summe Rücklagen	Gewinn-/Verlustvortrag	Konzernjahresüberschuss, der dem Mutterunternehmen zuzurechnen ist	Summe Eigenkapital des Mutterunternehmens	Nicht beherrschende Anteile		Summe	Konzern-eigenkapital Summe
					Nicht beherrschende Anteile vor Jahresergebnis	Auf nicht beherrschende Anteile entfallene Gewinne/Verluste		
109.872	110.922	647	2.721	152.995	219	22	241	153.236
-2.000	-2.000	2.000	0	0	0	0	0	0
0	0	-5.359	0	-5.359	-27	0	-27	-5.386
0	0	0	4.542	4.542	0	19	19	4.561
107.872	108.922	9	4.542	152.178	192	41	233	152.411
-2.000	-2.000	2.000	0	0	0	0	0	0
0	0	-6.252	0	-6.252	-29	0	-29	-6.281
0	0	0	5.122	5.122	0	21	21	5.143
105.872	106.922	299	5.122	151.048	163	62	225	151.273

Bürogebäude Pariser Platz 7, Stuttgart



■ Konzern-Kapitalflussrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	2022	2021
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Konzernjahresüberschuss	5.143	4.561
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	8.899	8.126
Zuschreibungen auf Finanzanlagen und Sachanlagen	-1.125	-1.125
Veränderung der Rückstellungen	856	-462
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-5	-16
Veränderung der übrigen Aktiva	-2.677	-3.375
Veränderung der übrigen Passiva	-1.957	749
Zinserträge	-47	-22
Zinsaufwendungen	1.976	1.982
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit*	11.063	10.418
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	1.169	93
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-56.305	-20.036
Einzahlungen/Auszahlungen aus dem Verkauf/Kauf von konsolidierten Unternehmen	0	0
Erhaltene Zinsen	47	22
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-55.089	-19.921
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	54.300	19.069
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-4.684	-2.394
Gezahlte Zinsen	-1.976	-1.982
Gezahlte Dividende	-6.253	-5.359
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-29	-27
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	41.358	9.307
Finanzmittelbestand am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-2.668	-196
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung des Finanzmittelbestandes	0	0
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	16.668	16.864
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	14.000	16.668
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Flüssige Mittel	13.920	16.603
Wertpapiere des Umlaufvermögens	80	65
	14.000	16.668

*Im Cashflow 2022 aus laufender Geschäftstätigkeit sind Ertragssteuerzahlungen in Höhe von TEUR 825 (Vorjahr: TEUR 248) enthalten.

■ Konzernanhang der STINAG Stuttgart Invest AG

Grundlagen der Rechnungslegung

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 Konzernabschluss wurde gemäß §§ 290 ff. HGB und den ergänzenden Bestimmungen des Aktienrechtes aufgestellt.

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die in der Konzernbilanz und in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefassten Posten werden gemäß § 265 Abs. 7 Nr. 2 i. V. m. § 298 Abs. 1 HGB im Konzernanhang gesondert ausgewiesen, um die Klarheit der Darstellung zu verbessern. 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. Die jeweils für das Vorjahr angegebenen Zahlen betreffen das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021.

Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss umfasst neben der STINAG Stuttgart Invest AG 17 (Vorjahr: 15) voll konsolidierte inländische Tochtergesellschaften. Im Berichtsjahr wurden die Tochterunternehmen STINAG Tü17b Geschäftshaus GmbH & Co. KG und STINAG CarlsCube 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 zum 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, unter dem Posten "Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung" nach dem Eigenkapital ausgewiesen. Der für die Bestimmung des Zeitwertes 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 Erwerbszeitpunkt 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 wurden gemäß § 304 Abs. 2 HGB wegen Geringfügigkeit nicht eliminiert.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die Abschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen wurden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erstellt.

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden bei Zugang zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über ihre Nutzungsdauer zwischen 3 und 5 Jahren linear abgeschrieben. Geschäfts- und 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 ab 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.



Mikroapartmenthaus inklusive Kindertagesstätte, Böblingen Flugfeld



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 die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages (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. Die Wertansätze der im Anhang angegebenen Eventualverbindlichkeiten entsprechen dem am Bilanzstichtag bestehenden Haftungsumfang.

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 Ansatzwahlrechtes.

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

(1) Anlagevermögen

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist im Konzern-Anlagespiegel für die STINAG Stuttgart Invest AG auf den Seiten 74 und 75 dargestellt.

Der Bestand des Anlagevermögens umfasst die immateriellen Vermögensgegenstände mit den entgeltlich erworbenen Konzessionen, gewerblichen Schutzrechten und Lizenzen, dem Geschäfts- oder Firmenwert sowie geleistete Anzahlungen, das Sachanlagevermögen mit sämtlichen Grundstücken und Gebäuden, technischen Anlagen und Maschinen, andere Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau, das Finanzanlagevermögen mit sonstigen Beteiligungen.

Bei den Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Bauten betreffen die Zugänge in Höhe von 54.649 TEUR im Wesentlichen den Erwerb der Objekte Carls Cube in Karlsruhe (43.493 TEUR) und Tübinger Straße 17b in Stuttgart (10.698 TEUR).

Die verpachteten Inventare des Airport Hotels in Stuttgart und des Ende 2019 fertiggestellten Kongresshotels in Stuttgart stehen im rechtlichen und wirtschaftlichen Eigentum der STINAG Stuttgart Invest AG, welche hieraus in beiden Fällen einen Substanzerhaltungsanspruch gegenüber den Pächtern hat. Diese Ansprüche werden über die Pachtdauer unter den sonstigen Forderungen aktiviert und auf Basis des bei Pachtbeginn festgelegten Schätzwertes, der jährlich unter Berücksichtigung der Wiederbeschaffungskosten neu zu bewerten ist, um den Wert der Abnutzung erhöht. Für das Inventar des Airport Hotels beträgt zum 31. Dezember 2022 der jährliche Schätzwert 2.177 TEUR, der dem Substanzerhaltungsanspruch nach Erreichen der durchschnittlichen Nutzungsdauer der Pachtgegenstände entspricht. Für das Inventar des Kongresshotels beträgt zum 31. Dezember 2022 der jährliche Schätzwert 1.984 TEUR und der Substanzerhaltungsanspruch 737 TEUR.

Angaben zum Anteilsbesitz

Gesellschaft	Anteil am Kapital in %
STINAG Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG Kö45 Grundbesitz GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG Hotel GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG Parkhaus Weilimdorf GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG Häuser am Markt GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG Kongresshotel GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG De La Paz Immobilienverwaltungs GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG Senioren- und Pflegeimmobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG Seniorenresidenz Böblingen GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	94
STINAG Microappartements GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG Wohnimmobilie Bickenbach GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG CarlsCube GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG Tü17b Geschäftshaus GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG New Energy GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG Windparks GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG Real Estate GmbH, Stuttgart	100
Nicht konsolidierte Unternehmen bzw. Beteiligungen	
EuroCape Romania Ltd., Nikosia, Zypern	20

¹⁾ Tochtergesellschaften, die von den Erleichterungen nach § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264 b HGB Gebrauch machen.

²⁾ Der unbeschränkt haftende Gesellschafter ist ein in den Konzernabschluss einbezogenes Unternehmen.

Inanspruchnahme der Erleichterungen nach den §§ 264 Abs. 3, 264b HGB

Für die in den Konzernabschluss einbezogenen und in der tabellarischen Darstellung der Angaben zum Anteilsbesitz entsprechend gekennzeichneten inländischen Tochterunternehmen wird von den Erleichterungen nach § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264b HGB Gebrauch gemacht.

(2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

in TEUR	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.616	7.078
Sonstige Vermögensgegenstände	9.639	5.770
	15.256	12.848

Der Rückgang bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultiert aus Rückführungen von coronabedingten Stundungen. Angemessene Einzelwertberichtigungen sind berücksichtigt. Der Anstieg bei den sonstigen Vermögensgegenständen ist im Wesentlichen durch Vorauszahlungen für Projekte verursacht. In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben 4.446 TEUR (Vorjahr: 5.128 TEUR) und in den sonstigen Vermögensgegenständen 2.984 TEUR (Vorjahr: 2.741 TEUR) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

(3) Wertpapiere

in TEUR	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Sonstige Wertpapiere	80	65
	80	65

(4) Eigenkapital

Die Entwicklung der einzelnen Komponenten des Eigenkapitals in den Jahren 2022 und 2021 ist im Konzerneigenkapitalspiegel ersichtlich.

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital beträgt, wie im Vorjahr, 39.000.000,00 EUR. Es ist nach wie vor eingeteilt in 15 Millionen nennbetragslose Inhaberstückaktien.

Die STINAG Stuttgart Invest AG hat im Geschäftsjahr 2022 unverändert 113.342 Stück nennbetragslose eigene Aktien zum Bilanzstichtag im Bestand gehabt. Der Anteil der eigenen Aktien am Grundkapital beträgt unverändert 0,76 Prozent. Der höchste Kurs im Geschäftsjahr 2022 betrug 20,00 EUR, der niedrigste 16,00 EUR je Aktie.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage bei der STINAG Stuttgart Invest AG ist der Betrag, der bei Ausgabe der Aktien über den Nennwert hinaus eingezahlt wurde. Dieser beträgt unverändert zum Bilanzstichtag 1.050 TEUR.

Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen in Höhe von 105.872 TEUR (Vorjahr: 107.872 TEUR) enthalten unter anderem die gesetzliche Rücklage in unveränderter Höhe von 2.855 TEUR, die gemäß Aktiengesetz gebildet wird. Die Gewinnrücklagen umfassen die thesaurierten Ergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen.

(5) Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Berichtsjahr insbesondere Aufwendungen für Gewährleistungsverpflichtungen, ausstehende Lieferantenrechnungen, die allgemeine Risikovor-sorge aus vertraglichen Verpflichtungen sowie aus drohenden Verlusten aus schwebenden Geschäften.

in TEUR	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Steuerrückstellungen	256	328
Sonstige Rückstellungen	4.294	3.648
	4.550	3.976

(6) Verbindlichkeiten

in TEUR	31. 12. 2022	davon Restlaufzeit			31. 12. 2021	davon Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	148.793	4.462	17.608	126.723	99.177	3.526	16.444	79.207
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.540	1.540	0	0	3.581	3.581	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	1.680	1.020	197	463	1.391	709	285	397
<i>davon aus Steuern</i>	572	572	0	0	350	350	0	0
	152.013	7.022	17.805	127.186	104.149	7.816	16.729	79.604

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe von 148.793 TEUR durch Grundpfandrechte gesichert.

(7) Passive latente Steuern

Die 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 gewerbesteuerliche Verlustvorträge wurden aktive Latenzen berücksichtigt. Im Saldo führt die Berechnung zu passiven latenten Steuern. Der Berechnung wurden unternehmensspezifische Steuersätze von unverändert 15,83 Prozent bzw. 30,53 Prozent und für den gewerbesteuerlichen Verlustvortrag ein Steuersatz von 14,70 Prozent zugrunde gelegt. Auf die Aktivierung von latenten Steuern aus Jahresabschlüssen wurde in Ausübung des Ansatzwahlrechts nach § 274 Abs. 1 S. 2 HGB verzichtet.

Die latenten Steuern haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	01.01.2022	Veränderung	31.12.2022
Passive latente Steuern	9.703	-186	9.517
Aktive latente Steuern	-1.026	-37	-1.063
Saldo passive latente Steuern	8.677	-223	8.454

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

(8) Umsatzerlöse

in TEUR	2022	2021
Netto-Mieterlöse	21.973	19.215
Erlöse aus Mietnebenkosten	1.977	1.832
Sonstige Erlöse	404	519
	24.354	21.566

Der Anstieg der Mieterlöse resultiert insbesondere aus den Mietentnahmen der erworbenen oder fertiggestellten Objekte, die erstmalig zeitanteilig oder ganzjährig angefallen sind. Sämtliche Umsätze in 2022 werden im Inland erwirtschaftet.

(9) Sonstige betriebliche Erträge

Der Ertrag aus der Zuschreibung eines Immobilienobjektes, der aus einer angemessenen Wertaufholung resultiert, beträgt wie im Vorjahr 1.125 TEUR. Der Rückgang bei den Erträgen aus der Auflösung von Wertberichtigungen resultiert insbesondere aus im Vorjahr einmalig angefallenen Erträgen aus der Reduzierung von Einzelrisiken.

in TEUR	2022	2021
Erträge aus Anlagenabgängen und Zuschreibungen	1.147	1.148
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	191	508
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	333	824
Sonstige Erträge	308	397
	1.979	2.877

(10) Personalaufwand

in TEUR	2022	2021
Löhne und Gehälter	1.835	1.766
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	241	218
	2.076	1.984

(11) Abschreibungen

Der Ausweis betrifft die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen.

(12) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen Aufwendungen für die Instandhaltung, sonstige Fremdleistungen sowie alle Verwaltungskosten und sonstige Aufwendungen.

Der Anstieg bei den Aufwendungen für den Betrieb resultiert im Wesentlichen aus Kostensteigerungen bei den Energiekosten.

Die wesentlichen Einzelpositionen sind aus der nachfolgenden Darstellung ersichtlich.

in TEUR	2022	2021
Aufwendungen für den Betrieb	3.549	2.898
die Verwaltung	1.309	1.365
Buchverluste aus Anlagenabgängen sowie Drohverluste und Abschreibungen auf Umlaufvermögen	797	726
Sonstige Aufwendungen	105	94
	5.760	5.083

(13) Erträge aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Zinserträge

in TEUR	2022	2021
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0	14
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	47	8
	47	22

(14) Aufwendungen aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen

in TEUR	2022	2021
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.976	1.987
	1.976	1.987

(15) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Ausweis beinhaltet latente Steuererträge in Höhe von 223 TEUR (Vorjahr latente Steueraufwendungen: 138 TEUR).

(16) Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern enthalten im Wesentlichen die Grundsteuer.

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Es bestehen zum 31. Dezember 2022 Bürgschaftsvereinbarungen mit zwei Banken für zwei Tochtergesellschaften in Höhe von insgesamt 27.000 TEUR. Das Risiko einer Inanspruchnahme aus der Bürgschaft für die Verbindlichkeiten der zwei Tochtergesellschaften wird aufgrund deren guter Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als gering eingeschätzt.

Außerbilanzielle Geschäfte

Angabepflichtige außerbilanzielle Geschäfte bestehen zum 31. Dezember 2022 nicht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen belaufen sich auf 1.297 TEUR. Diese Verpflichtungen betreffen einen Mietvertrag mit Dritten mit einer Laufzeit bis November 2027 und zwei Leasingverträge mit Dritten mit Laufzeiten bis Dezember 2024 und August 2025. Zum Stichtag besteht ein Bestellobligo im geschäftsüblichen Rahmen.

Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung des Zinsrisikos für vorhandene Euribor-Darlehen in Höhe von nominal 54.900 TEUR bestehen entsprechend Zinsswap-Vereinbarungen in gleicher Höhe und übereinstimmenden Endlaufzeiten zwischen 30. Juni 2030 und 31. März 2033, für die Bewertungseinheiten gebildet wurden. Die Bewertung der Zinsswap-Vereinbarungen erfolgte nach der Mark-to-Market-Methode. Der positive Marktwert dieser Vereinbarungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 6.796 TEUR. Die gegenläufigen Änderungen der Zahlungsströme von Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich durch das betrag-, währungs- und fristenkongruent gewählte Sicherungsinstrument (Zinsswap) vollständig aus (hundertprozentige Effektivität). Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehungen wird die Critical-Term-Match-Methode angewendet.

Außerdem bestehen Forward-Zinsswaps ab 2023 in Höhe von insgesamt 20.000 TEUR mit einer Laufzeit von zehn Jahren. Diese Zinnsicherungsgeschäfte werden für zukünftige Immobilieninvestitionen zur Verfügung stehen.

Beschäftigte

Im Geschäftsjahr 2022 waren im Jahresdurchschnitt 16 (Vorjahr: 16) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Konzern beschäftigt.

Organbezüge

Die Gesamtbezüge des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2022 betragen 0,5 Mio. Euro. Die Vorstandsvergütung setzt sich aus einer Grundvergütung und einer variablen Vergütung, die sich an dem Geschäftserfolg (entsprechend den Unternehmenszielen, der Wertsteigerung und dem Ergebnis) orientiert, zusammen.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen 105 TEUR.

Honorare des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr 2022 berechnete Honorar des Abschlussprüfers Ernst & Young GmbH setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2022	2021
Abschlussprüfungsleistungen	110	106
Steuerberatungsleistungen	69	72
	179	178

In den Positionen Abschlussprüfungsleistungen sind die gesamten für das Geschäftsjahr berechneten Honorare der Ernst & Young GmbH für die Abschlussprüfung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses der STINAG Stuttgart Invest AG enthalten. Die Position Steuerberatungsleistungen umfasst die für das jeweilige Geschäftsjahr entsprechend berechneten Honorare der Ernst & Young GmbH an die STINAG Stuttgart Invest AG.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand des Mutterunternehmens schlägt in Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat vor, den Bilanzgewinn des Mutterunternehmens in Höhe von 36.309.389,47 EUR wie folgt zu verwenden:

	Euro je Aktie	EUR
Dividende je Stückaktie	0,42	6.252.396,36
	0,42	6.252.396,36

Der auf eigene Aktien entfallende Betrag des Bilanzgewinnes sowie ein danach verbleibender Gewinnbetrag sollen auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Bei Annahme dieses Ausschüttungsvorschlages entfällt auf das am 31. Dezember 2022 dividendenberechtigte Grundkapital von 38.705.310,80 EUR eine Ausschüttungssumme von insgesamt 6.252.396,36 EUR, der auf neue Rechnung vorzutragende Gewinnanteil beträgt 30.056.993,11 EUR.

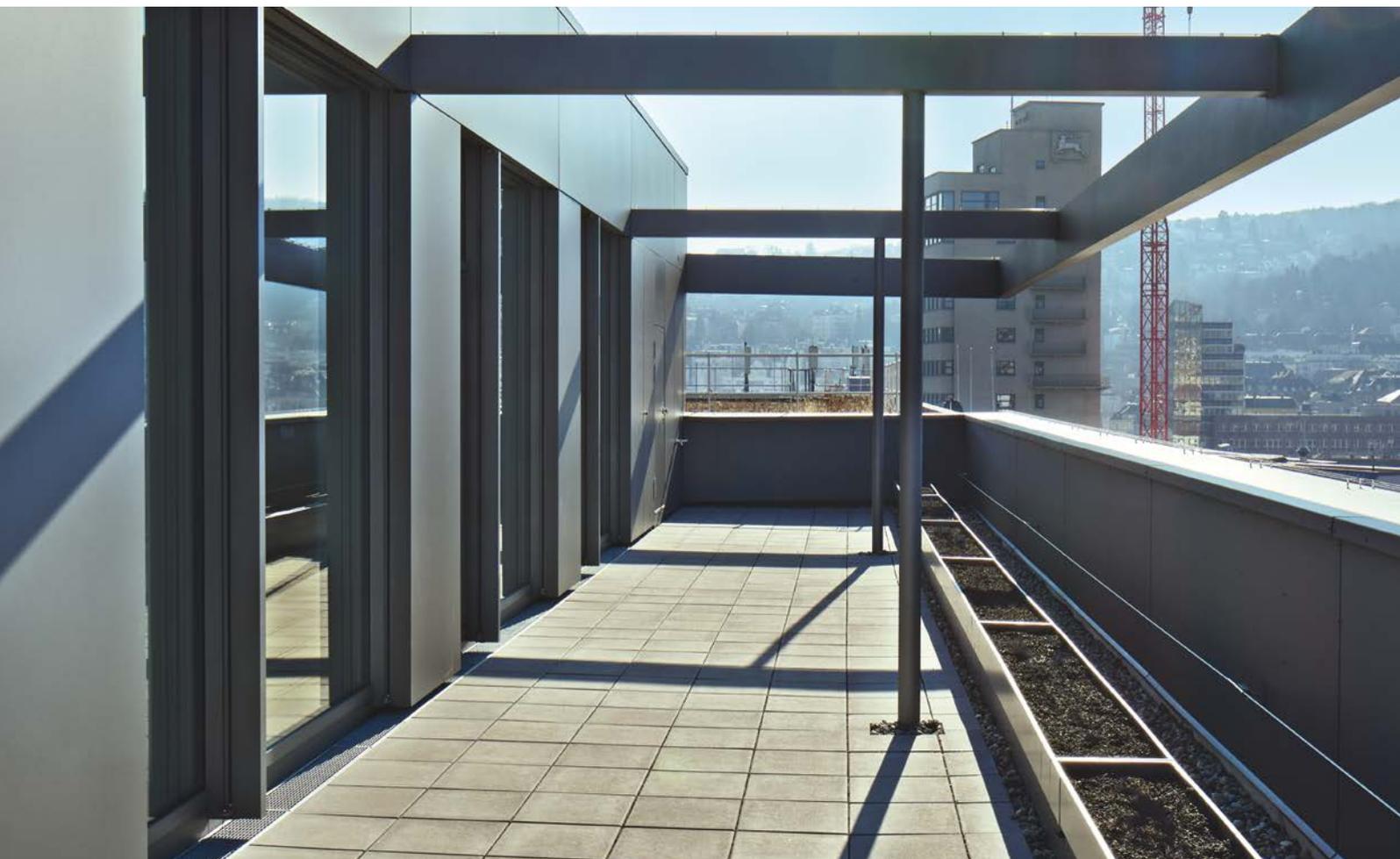
Stuttgart, 23. März 2023

Vorstand

H. Barth

■ Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten			31.12.2022
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen	2.200	96	163	2.133
Geschäfts- oder Firmenwert	1.294	0	0	1.294
	3.494	96	163	3.427
Sachanlagen				
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	331.760	54.649	1.373	385.036
Technische Anlagen und Maschinen	2.207	87	16	2.278
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.402	587	384	14.605
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	147	886	0	1.033
	348.516	56.209	1.773	402.952
Finanzanlagen				
Sonstige Beteiligungen	2.039	0	0	2.039
	2.039	0	0	2.039
Anlagevermögen	354.049	56.305	1.936	408.418



ENTWICKLUNG DES KONZERN-ANLAGEVERMÖGENS **KONZERNABSCHLUSS**

	Abschreibungen				Buchwert		
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
	710	183	163	0	730	1.403	1.490
	471	129	0	0	600	694	823
	1.181	312	163	0	1.330	2.097	2.313
	100.755	7.270	235	-1.125	106.665	278.371	231.005
	1.047	140	16	0	1.171	1.107	1.160
	9.850	1.177	358	0	10.669	3.936	4.552
	0	0	0	0	0	1.033	147
	111.652	8.587	609	-1.125	118.505	284.447	236.864
	2.039	0	0	0	2.039	0	0
	2.039	0	0	0	2.039	0	0
	114.872	8.899	772	-1.125	121.874	286.544	239.177

Geschäftshaus,
Königstraße 45,
Stuttgart
(Dachterrasse)



■ Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Zu dem Konzernabschluss und dem Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst wurde, haben wir folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die STINAG Stuttgart Invest AG

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG, Stuttgart, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzern-Eigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der STINAG Stuttgart Invest AG, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst wurde, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen

unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die für den Geschäftsbericht vorgesehen Bestandteile, von denen wir eine Fassung bis zur Erteilung des Bestätigungsvermerks erlangt haben, insbesondere:

- den Abschnitt „Brief an die Aktionäre“ und
- den „Bericht des Aufsichtsrats“,

aber nicht den Konzernabschluss, nicht die in die inhaltliche Prüfung einbezogenen Lageberichtsangaben und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen

Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger

Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges

Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt;
- holen wir ausreichende, geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile;
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung feststellen.“

Stuttgart, 23. März 2023

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kern
Wirtschaftsprüfer

Engel
Wirtschaftsprüfer





HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK



4

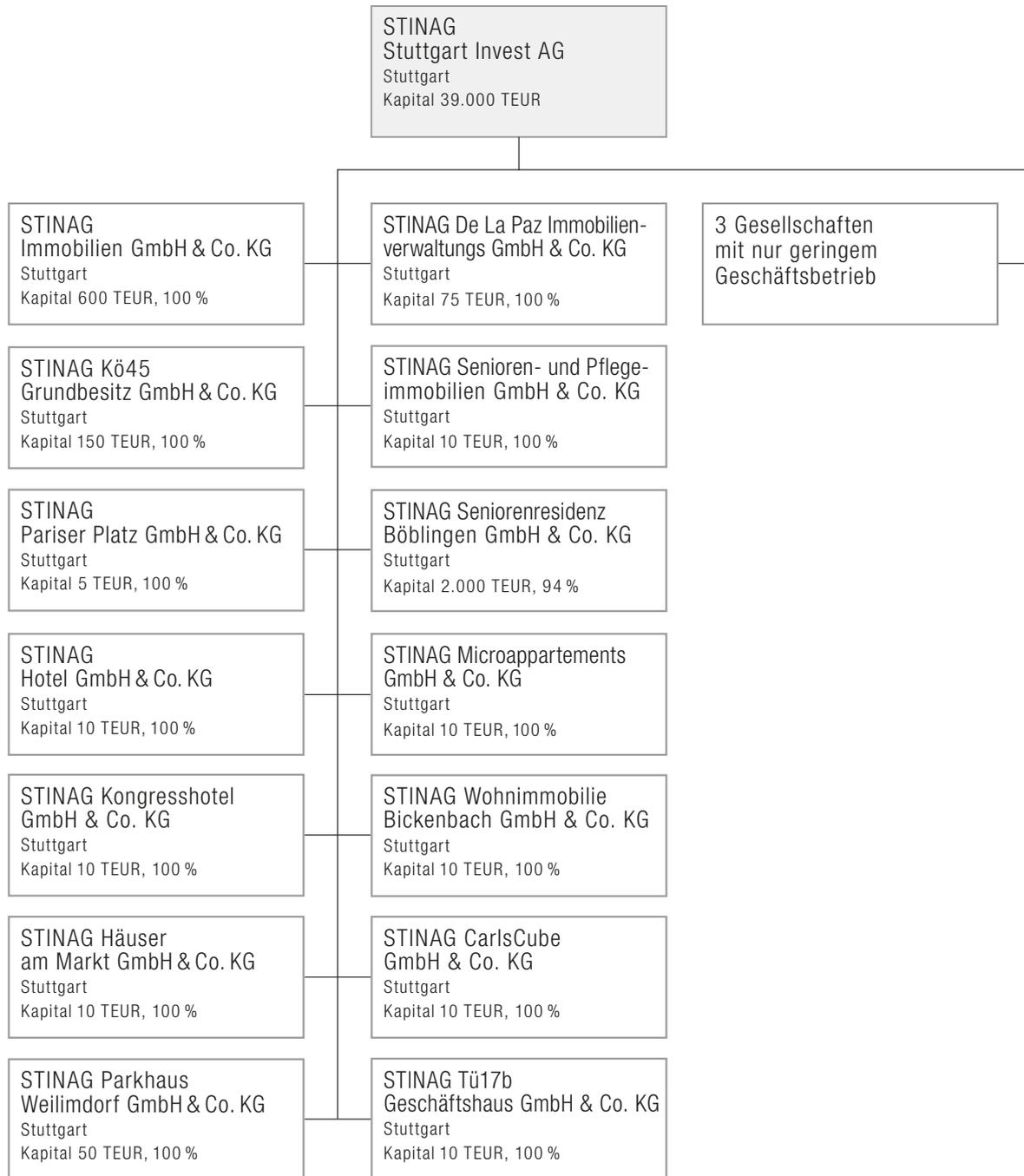
ANTEILSÜBERSICHT



Bürogebäude Carls Cube, Karlsruhe



ANTEILSÜBERSICHT



Kapitalgesellschaften: Gezeichnetes Kapital
 Personengesellschaften: Festkapitalanteile

Impressum:

Herausgeber
STINAG Stuttgart Invest AG
Tübinger Straße 41
70178 Stuttgart
Postfach 104351
70038 Stuttgart
Telefon (0711) 93313-600
Telefax (0711) 93313-7669
info@stinag.de
www.stinag-ag.de

Gestaltung und Satz:

Werbung etc.
Werbeagentur AG
Teckstraße 70
70190 Stuttgart
Telefon (0711) 28538-0
Telefax (0711) 28538-10
info@werbungetc.de
www.werbungetc.de

Fotos:

Marko Scheerschmidt
flash.iFFect
Scheerschmidt & Gutmann GbR
Spieriweg 5
77652 Offenburg
Mobil (0151) 58884344
info@flashiffect.de
www.flashiffect.de

S. Brigola
Eisestraße 5
70567 Stuttgart
Telefon (0711) 90116061
Mobil (0171) 2051563
hello@victorbrigola.com
www.victorbrigola.com

