

**Rede der Vorstandsvorsitzenden
Frau Heike Barth****Ordentliche Hauptversammlung der
STINAG Stuttgart Invest AG
am 23. Mai 2023**

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

ich begrüße Sie zur heutigen 152sten Hauptversammlung der STINAG Stuttgart Invest AG und heiße Sie hierzu sehr herzlich willkommen.

Ich freue mich, dass wir uns in diesem Jahr - nach drei Jahren virtueller Hauptversammlung - nun wieder persönlich austauschen können, sei es im direkten Gespräch mit Ihnen vor und nach der Hauptversammlung, vor allem aber im Rahmen der informativ und umfassenden Generaldebatte.

Gerne gebe ich Ihnen, meine sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, im Rahmen meiner Rede einen Überblick zu den Auswirkungen der geo-, wirtschafts- und finanzpolitischen Entwicklungen sowie der steigenden Zinslandschaft und damit deren direkten und indirekten Einflüsse auf den Immobilienmarkt und schlussendlich auf die Immobilienaktivitäten der STINAG-Gruppe in 2022. Danach werde ich auf die konzernweit bedeutenden Geschäftsereignisse des Jahres 2022 und die wesentlichen Kennzahlen aus der Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Konzern- und Einzelabschluss für das Geschäftsjahr 2022 eingehen.

Selbstverständlich stelle ich Ihnen die Gründe für die nicht zufriedenstellend verlaufende Kursentwicklung und damit Marktkapitalisierung dar.

Der darauffolgende Ausblick wird sich auf die Verwerfungen des Immobilienmarktes und schlussendlich deren Bedeutung für das STINAG-Immobiliengeschäft und den Auswirkungen auf die geplanten Geschäftsaktivitäten der Jahre 2023 und 2024 der STINAG-Gruppe erstrecken.

**Auswirkungen der geo-, wirtschafts- und finanzpolitischen Umbrüche
auf die Gesamtwirtschaft**

Das Jahr 2022 stand im Zeichen von fundamentalen geo-, wirtschafts- gesellschaftspolitischen Umbrüchen. Vor allem Deutschland als bisherige „Lokomotive“ Europas steht vor erhebliche Herausforderungen. Zur Vermeidung eines dauerhaften Wohlstandsverlustes müssen die zukunftsweisenden Chancen erkannt und vorausschauend strategische Lösungen gefunden werden, die zügig zur Umsetzung kommen. Der Wandel ist unausweichlich und damit auch nicht mehr aufhaltbar. Uns allen muss klar sein, dass die richtigen zu ergreifenden Maßnahmen zwar zum Teil schmerzlich, zugleich aber auch im Hinblick auf die Aufrechterhaltung eines künftigen Wohlstandslevels notwendig für uns alle sein werden. Die sich zu Beginn des Jahres 2022 erhofften positiven Zukunftsaussichten im Zuge des schrittweisen Endes der Corona-Pandemie sind leider nicht eingetreten. Der seit längerem schon schwelende Ukraine-Russland-Konflikt eskalierte im Februar 2022 in einem unvorstellbaren Krieg mit erheblichen Auswirkungen für Europa, vor allem aber auch für Deutschland. Zugleich legte diese Zuspitzung die Schwächen der deutschen Politik sowie der deutschen Wirtschaft offen.

So mündete die seit Jahrzehnten verfolgte Energiepolitik in einer Energieabhängigkeit Deutschlands, die gewinnmaximierende Globalisierung ohne redundante Wege - wie bereits die Corona-Krise offen legte - zeigte in aller Schärfe die negative Kehrseite für die Wertschöpfungsketten deutscher Unternehmen. Massiv steigende Energiepreise im Kontext einer befürchteten Energieknappheit sowie nie vorstellbare Lieferstopps und Lieferverzögerungen mit exorbitanter Preissteigerung belasten in erheblichem Maße die Unternehmen und damit jeden Einzelnen von uns.

Die hieraus resultierende Inflation lähmt im zunehmenden Maße den stets starken privaten Konsum. Über im Aktionismus und ohne strategischen Weitblick in die Wege geleiteten wirtschaftspolitischen Unterstützungsmaßnahmen, die die grundlegende Problematik nicht lösen, wird der nächsten Generationen eine Last im erheblichen Maße aufgebürdet. Politische Entscheidungen der uneins agierenden Regierung führen zu der Verabschiedung von Gesetzen, die die Investitions- und Innovationskraft der deutschen Unternehmen nahezu zum Erliegen bringen und damit den Wirtschaftsstandort Deutschland auf die Zukunft hin nicht nur schwächen, sondern auch gefährden.

Ein weiterer aktuell das Wirtschaftswachstum beeinträchtigender Faktor, der trotz alledem eine notwendige Eindämmungsmaßnahme in Bezug auf die gefährliche auf hohem Niveau befindliche Inflationsentwicklung darstellt, ist die seit Mitte 2022 von der EZB forcierte schrittweise Erhöhung des Leitzinses. Insbesondere die Unklarheit über Dauer und Umfang der Zinsanpassungen hemmen die Investitionsbereitschaft der deutschen Unternehmen und den privaten Konsum.

All dies steht zudem im Kontext der notwendigen Bewältigung und Chancennutzung der Transformation - und damit im Sinne der demografischen Entwicklung, der Digitalisierung, der Deglobalisierung und der Dekarbonisierung - so dass Deutschland auch in Zukunft konkurrenzfähig sein kann.

Damit steht Deutschland auf politischer, wirtschaftlicher sowie gesellschaftlicher Ebene vor erheblichen Herausforderungen die es nicht zulassen, sich mit der Momentaufnahme einer trotz aller problematischen Umstände relativ stabilen Wirtschaftslage zufriedenzugeben. Die Politik, die Unternehmen und die Wissenschaft in Deutschland, Europa sowie weltweit müssen einzeln aber vor allem im Kollektiv ihren Beitrag dazu leisten, eine grundlegende politische Weltstabilität, ein beständiges Wirtschaftswachstum und eine angemessen nachhaltige Zukunft zu schaffen. Für Deutschland bedeutet dies zudem, wegweisende und innovative politische Entscheidungen im Rahmen einer realistisch umsetzbaren mittel- und langfristigen Energie- und Klimapolitik, eines Bürokratieabbaus sowie einer Digitalisierungsstrategie auf den Weg zu bringen, dass die Innovationskraft der deutschen Unternehmen stärkt.

Auswirkungen der geo-, wirtschafts- und finanzpolitischen Umbrüche auf den Immobilienmarkt

Von den Herausforderungen, die die makroökonomischen Rahmenbedingungen mit sich bringen, ist natürlich auch die Immobilienbranche erheblich konfrontiert; insbesondere aktuell in den ersten Monaten in 2023 ist eine regelrechte „Schockstarre“ zu verzeichnen. Doch lassen Sie uns zunächst auf den Immobilienmarkt des Jahres 2022 blicken.

Nach der Corona-Krise erholte sich das Immobiliengeschäft in Deutschland, unterstützt von dem anhaltend niedrigen Zinsniveau bei gleichzeitig hohem Investitionsdruck, relativ zügig. Trendentwicklungen waren bereits schon vor der Pandemie zu verzeichnen, erhielten allerdings mittels dieser nochmals einen deutlichen Schub. Der positive Verlauf des Immobilienmarktes setzte sich zunächst auch noch Anfang 2022 fort. Die zunehmenden politischen sowie wirtschaftlichen Verwerfungen hinterließen jedoch schrittweise ihre Spuren. Baukostensteigerungen sowie Lieferengpässe und abrupt beendete KfW-Fördermittelprogramme zeigten sich im zweiten Quartal 2022 in einem ersten Rückgang der Auftragslage in der Bauwirtschaft um

rund 11 Prozent. Der Vermietungs- und Transaktionsmarkt war hiervon noch nicht wirklich betroffen.

Vor allem aber der Einstieg in eine unvermeidbar gewordene Zinserhöhungspolitik der EZB Mitte 2022 beeinflusste die Immobilienaktivitäten, wie seit rund zehn Jahren nicht mehr, äußerst negativ.

Projektentwickler können die Immobilienvorhaben aufgrund der hohen Finanzierungs- und Baukosten sowie deren schleppende Vorvermietungsquote nicht mehr kostendeckend realisieren. Potentielle Mieter treffen bedingt durch die wirtschaftliche Unsicherheit keine Entscheidungen für die Anmietung von neuen Flächen, eher wird eine abwartende Haltung eingenommen; zudem verringert sich die Flächennachfrage als Folge des New Works. Immobilieninvestoren oder Anleger auf dem Aktienkapitalmarkt wägen ihre Investmentaktivitäten äußerst kritisch im Vergleich zu Alternativinvestitionen mit geringeren Risiken und höherer Rendite-Attraktivität ab. Im Zuge dessen kamen Immobilienprojekte unabhängig davon ob diese sich in der Planungs- oder Realisierungsphase befanden, immer mehr ins Stocken, bzw. schlussendlich zum Stopp.

Zugleich zeigt sich die Risikobetrachtung der Bankenseite immer kritischer, so dass für eine Finanzierbarkeit von Projektierungen nun verstärkt eine auskömmliche, sprich kapitaldienstdeckende Vermietungsquote, eine langfristige Mietvertragsstruktur sowie finanziell stabile Mieter, schlussendlich ein nachhaltiger Cashflow gefordert wird. Die Einhaltung der Nachhaltigkeitskriterien - effizienter Gebäudebetrieb, Energiekonzept und Materialeinsatz wird für die Erlangung optimaler Finanzierungskonditionen immer bedeutsamer.

Diese Abwärtsentwicklung führte zum Teil zu einem deutlich erhöhten Abwertungsbedarf bei Immobilienunternehmen deren Portfolio geprägt ist „stranded assets“.

Damit waren Ende 2022 erste leichte Preiskorrekturen zu erkennen, wenngleich Käufer sowie Verkäufer eine abwartende Haltung einnehmen. Ergänzend ist festzuhalten, dass Core-Objekte nahezu nicht auf den Markt kommen. Insgesamt verliefen die Aktivitäten auf dem Transaktions- sowie Vermietungsmarkt in 2022 äußerst ruhig. Betrachten wir nun aber die Entwicklungen bei den einzelnen Assetklassen:

Nach wie vor sind Büroimmobilien und Geschäftshäuser die tragende Säule des Investmentmarktes. Allerdings war das Transaktionsvolumen in Stuttgart in Höhe von 1,1 Milliarden Euro im Jahr 2022 das niedrigste seit 2014. Dies spiegelt die aktuelle Marktlage wieder – bei den nachfragestarken Core-Objekten gibt es nur ein begrenztes bis gar kein Angebot, während bei den risikoreicheren Objekten auf der Verkäuferseite zwar eine Marktteilnahme aber mit nach wie vor zu hohen Preisvorstellungen gegeben ist und auf der Käuferseite wenn ein Kaufinteresse besteht deutliche Preisabschläge verlangt werden. Dieses Marktgeschehen ließ die Spitzenrenditen für Büroimmobilien von 2,7 Prozent für 1-A-Objekte und bis zu 3,5 Prozent für Risk-Objekte leicht steigen. Zudem lag die Leerstandsquote bei gerade einmal 4,3 Prozent, was den Wettbewerb nach Top-Bürogebäude und zukunftsweisende Flächen unterstreicht.

Betrachten wir den Bürovermietungsmarkt, so war dieser von einem äußerst geringen Angebot an hochwertigen Flächen geprägt, was die Spitzenmieten in Stuttgart auf rund 33 Euro je Quadratmeter und damit um rund 30 Prozent im Vergleich zum Jahr 2021 ansteigen ließ. Die Flächennachfrage verlagert sich zunehmend zu Objekten in Stuttgarter City-Lage, die eine gute Nahverkehrs- und Nahversorgungsanbindung bieten, und eine hohe Ausstattungsqualität sowie Betriebskosteneffizienz und Nachhaltigkeit gewähren.

Ein immer bedeutender werdendes Kriterium sind die Flächenanforderungen im Rahmen der New Work Thematik. Den Mitarbeitern müssen moderne Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden, die Platz für eine optimale Arbeitswelt bieten, was wiederum die Innovationskraft und die Unternehmensidentifikation deutlich verbessern. Sozioökonomische Anforderungen

sind neben der Gebäudelage und Gebäudequalität, der Wirtschaftlichkeit, der Nachhaltigkeit sowie der Digitalisierung immer bedeutender für die Flächenentscheidung.

Die kaufkraftbelastenden Faktoren der Wirtschaftsentwicklung im Jahr 2022 in Deutschland spiegelten sich auch in den Einzelhandelssegmenten „Lebensmittel“ und „Online“, die während der Pandemiejahre deutliche Zuwächse verzeichneten, negativ wieder. Das rückläufige Konsumverhalten zeigte sich aufgrund der vorherigen staatlichen Unterstützungsmaßnahmen zeitversetzt ab dem vierten Quartal 2022. Zugleich wurde der Strukturwandel im Einzelhandel hierdurch jedoch nochmals verstärkt, das Onlinegeschäft wird immer bedeutsamer was dazu führt, dass viele Einzelhändler – unabhängig davon ob „alteingesessene“ Traditionsunternehmen oder Handelsketten – mehr und mehr unter Druck geraten. Seitens der Einzelhändler sinkt dadurch die Flächennachfrage unentwegt weiter, Mieten verzeichnen einen Rückgang von durchschnittlich 18 Prozent im Jahr 2022 in Stuttgart, die damit deutlich unter dem Niveau des 10-Jahres-Durchschnitts liegen. Ausgenommen hiervon sind lediglich die Segmente Luxus und Discount, wo eine Stabilisierung, bzw. leichte Steigerung bei der Nachfrage nach Flächen sowie Mieten in Top-Objekten zu erkennen ist. Die Situation die noch vor fünf bis zehn Jahren galt, dass langfristig abgeschlossene Mietverträge ein Garant für den Erfolg von Geschäftshäusern sind, ist damit nicht mehr gegeben. Mietverträge im Einzelhandelssegment werden nur noch auf Basis einer Umsatzpacht oder einer kombinierten Fix- und Umsatzpacht mit kurzen Laufzeiten abgeschlossen. Für die Vermietungsseite ist es von besonderer Bedeutung, dass das Einzelhandelskonzept des potentiellen Mieters mit den Trendentwicklungen korrespondiert und damit eine Zukunftsfähigkeit des Geschäftsmodells gegeben ist. Um hierdurch eine Verwaisung der Innenstädte zu vermeiden, sind schnellstmöglich sinnvolle und zukunftsweisende Konzeptionen vorzulegen, die seitens der städtischen Behörden im Rahmen der Genehmigungsverfahren nicht mit Bürokratie behindert, sondern gefördert und beschleunigt werden müssen.

Das Ziel der Bundesregierung pro Jahr 400.000 Wohnungen zu bauen, wovon ein Viertel im Bereich Sozialwohnungen entstehen sollte, konnte mit der Fertigstellung von circa 275.000 Wohnungen im Jahr 2022 mitnichten erreicht werden. Die bestehende Wohnungsnot – vor allem im mittleren und niedrigen Segment – wird hierdurch nicht gemildert, sondern durch die politischen und wirtschaftspolitischen Verwerfungen noch weiter verschärft. In Folge der markanten Zinssteigerungen innerhalb nur eines halben Jahres ist es zudem einem Großteil der Bevölkerung unmöglich geworden, Wohneigentum zu erwerben, was den Mietmarkt nochmals durch die zahlungskräftigere Mieterschicht preislich anheizt. Betrachtet man innerhalb der Assetklasse Wohnen die Angebotsseite, so führen die hohen Material- und Baupreise als Folge der Energiekostenentwicklung, die ausgelaufenen Förderungsprogramme aber insbesondere die von Monat zu Monat steigenden Finanzierungskosten bei den Projektentwicklern zu einer nicht mehr kostendeckenden Kalkulation. Wohnbauprojekte werden damit während der Projektierungs-, Planungs- oder gar Realisierungsphase temporär oder endgültig gestoppt. Zur Abmilderung der politisch, wirtschaftlich und gesellschaftlich brisanten Wohnungsnot kann lediglich ein wirtschafts- und finanzpolitisch sinnvolles Förderungsprogramm sowie eine Verschlankung von langwierigen Genehmigungsprozessen mit der Zielsetzung angemessener Mieten und auskömmlichen Renditen zu generieren beseitigt werden.

Der Pflegeimmobilienmarkt zeigte in den vergangenen zehn Jahren aufgrund der demografischen Kennzahlen - in den kommenden zwei Jahrzehnten bis 2040 wird die Anzahl der Pflegebedürftigen um rund 35 Prozent ansteigen - sowie der stabilen und als ausfallsicher geltenden langjährigen Mietverhältnissen stetig nach oben. Konsequenz war, dass sich die Nachfrage nach Investments in Pflegeobjekten – unabhängig davon, ob Neubau oder Revitalisierung – immer weiter erhöhten. Allein im Zeitraum von 2013 bis 2022 verringerte sich die Spitzenrendite von 7 Prozent auf unter 4 Prozent. In Rahmen dieses „Hypes“ wurden jedoch bei zahlreichen Investitionen die vorhandenen Risiken von Pflegeimmobilien nicht ausreichend beachtet. So wurden zum Teil Projektierungen aus „dem Boden gestampft“ ungeachtet dessen, ob die Makro- und Mikrolage des Objektes, die demografischen Entwicklung des Einzugsgebietes, die Betreiberstabilität und die Ausstattung mit Pflegepersonal den für ein

erfolgreiches Projekt erforderlichen Kriterien entsprach oder nicht. Erste Risse des bislang faktisch als sicher eingestuftes Investment waren im Jahr 2022 erkennbar. Unabhängig davon, welcher Größenklasse und Qualitätsstandard der Pflege- und Seniorenheimbetreiber angehörte, gerieten diese zum Teil in massive finanzielle Schieflagen. So mussten allein zwei der größten 20 Pflegebetriebe in 2022 Insolvenz anmelden – eine Situation, die aufgrund der eigentlichen krisenfesten Einschätzung bislang unvorstellbar war. Schlussendlich zeigte sich diese Entwicklung in einem Rückgang des Transaktionsvolumens in 2022 von rund 35 Prozent im Vergleich zum Vorjahr und damit auf 2,4 Milliarden Euro. Doch was waren die Gründe hierfür? Auf der Betreiberseite zeigen sich zum Teil erhebliche Schwächen, wie die fehlende Finanzstabilität und der herrschende Mangel an Pflegepersonal die eine volle Auslastung der Seniorenhäuser verhindern und folglich einen wirtschaftlichen Betrieb nicht zulassen. Pachtzahlungen können somit nicht mehr sicher bedient werden. Erschwerend kommt hinzu, dass die mietvertraglich vereinbarten Indexmieten aufgrund der starren Pflegekostensätzen – trotz Kostensteigerungen aus allen Richtungen – seitens der Betreiber auf großen Widerstand stoßen. Diese wirtschaftliche Unsicherheit der Betreiber hat natürlich neben den steigenden Baukosten sowie den zwischenzeitlich deutlich erhöhten Zinsen negative Auswirkungen für die Projektierung und deren Realisierung sowie Finanzierung, was die Investoreseite ins Schwanken bringt und folglich das Angebot an investmentfähigen Objekten stark begrenzt und den Ausbau der Anzahl der Pflegeplätze nicht vorantreibt. Hinzu kommt, dass ein wesentlicher Teil der bestehenden Pflegeheime nicht mehr zukunftsfähig ist und in vielen Fällen eine Revitalisierung erfordert, aber schlussendlich auch hier vor den zuvor erläuterten Problemen steht. Politisch müssen hier entsprechende Rahmenbedingungen geschaffen werden, damit das gesellschaftliche Problem der Demographieentwicklung sinnvoll gelöst werden und der Pflegektor wieder in eine positive Zukunft blicken kann. Gesamtgesellschaftliche sowie -wirtschaftliche Lösungen müssen schnellstmöglich zum Tragen kommen.

Ein gewisser Ausweg aus dem Mangel an Pflegeinstitutionen ist der Bereich „Senior Living“. Diese Wohnform gilt als Alternative für Senioren, die ein selbstbestimmtes Leben führen wollen und können, jedoch die Möglichkeit geboten wird im Bedarfsfall pflegerische sowie medizinische Unterstützung zu erhalten. Das seniorengerechte Wohnen wird innerhalb der Gesellschaft als Folge der erfreulich hohen Lebenserwartungen und aufgrund der Tatsache, dass die ältere Bevölkerung einen großen Teil zum Wohlstand und zum sozialen Gefüge beiträgt, immer bedeutsamer. Ein schnellstmöglicher Ausbau dieses Sektors ist erforderlich – nicht nur für die einkommensstärkere Bevölkerungsschicht.

Der Hotelimmobilienmarkt bewegte sich bis ins Jahr 2019 auf einer regelrechten Welle des Booms – Auslastungszahlen und Ergebnisse glänzten, die Investoren-Nachfrage nach Hotel-Assets befand sich auf einem hohen Niveau, insgesamt waren diese Investments äußerst positiv beurteilt. Die Coronapandemie stürzte jedoch die Hotellerie in eine nie dagewesene Krise. Die Perspektive, das eine erste schrittweise Erholung ab Mitte 2022 und eine konstante Erholung mit Erreichen des Vorkrisenniveaus ab 2024/25 erlangt wird, scheint nach der aktuellen Entwicklung einzutreten. Nach Auslaufen der Corona-Schutzmaßnahmen Ende des ersten Halbjahres 2022 wurde ein regelrechter Auftrieb verzeichnet. Die erhöhte Reiseaktivität – speziell auch im Segment Business – führte zu einem erfreulichen Anstieg der Auslastungs- und Übernachtungszahlen sowie der Übernachtungspreise. Das Verlangen nach Präsenzveranstaltungen ist auch im Rahmen des Aufholungseffektes festzustellen. Allerdings werden Hotelinvestments trotz dieser Belebung nach wie vor als äußerst risikoreich beurteilt, was das Ergebnis einer Finanzierungsstarre, äußerst hohen Finanzierungskosten und einer nicht abschätzbaren Entwicklung der Betreiberseite ist. Betrachten wir speziell die Seite der Hotelbetreiber, so hat sich seit der Corona-Pandemie ein regelrechter Expansionskurs von etablierten und kapitalstarken Betreiberketten verzeichnet, der bereits schon in den Jahren 2018 und 2019 spürbar war. Die erheblichen Kostensteigerungen, denen natürlich auch die Hotellerie gegenübersteht, sowie der nach wie vor herrschende Personalmangel belastet weiterhin einen optimal wirtschaftlich geführten Betrieb, trotz der erfreulich hohen und fortlaufend steigenden Belegungszahlen. Damit werden die Eigentümer von Hotelimmobilien mit der Tatsache konfrontiert, dass die bestehenden Pachtvertragsverhältnisse – ergänzend zu den vielfach vereinbarten

coronabedingten Stundungen oder Erlasse - in zahlreichen Fällen generell angepasst werden. Unter diesen Rahmenbedingungen sind jedoch eine angemessene Renditeerzielung und folglich eine Bankenfinanzierung solcher Investments, wenn überhaupt nur schwer möglich. Aus Investorensicht ist damit die Assetklasse Hotel aktuell keine selbstlaufende adäquate Investitionsalternative mehr. Bis Ende 2022 stockte die Investorennachfrage, so dass das Transaktionsvolumen bei Hotelimmobilien nochmals kräftig um 25 Prozent gegenüber dem Vorjahr zurückging, bzw. 60 Prozent unterhalb des 10-Jahres-Durchschnitts und damit lediglich bei 1,9 Milliarden Euro lag. Sobald jedoch wieder eine dauerhaft verbesserte Auslastung und damit Ergebnis- und Finanzstabilität erzielt und die größte Herausforderung, die Beseitigung der Personalknappheit, gemeistert wird, und hiervon geht die Branche als auch der Investorenmarkt nach vorsichtigen Schätzungen zufolge spätestens ab 2025 mit Erreichen des Vorkrisenniveaus aus, sollte sich die wiedererlangte Attraktivität des Hotelgewerbes positiv auf die Immobilieninvestments der Assetklasse Hotels samt deren Finanzierungsumfeld ausstrahlen.

Die weiterhin auch in den ersten Monaten 2023 massiv vorhandenen politischen sowie wirtschaftlichen Unsicherheiten, vor allem aber die Tatsache, dass bislang aufgrund der Inflationsentwicklung kein Ende der Zinserhöhungspolitik der EZB zu sehen ist, führte den Immobilienmarkt in 2023 nun in eine regelrechte „Schockstarre“. Dies machen auch folgende zahlenbasierte Aussagen der Immobilienbranche deutlich:

„Allein im ersten Quartal 2023 verringerte sich das Transaktionsvolumen auf dem Stuttgarter Investmentmarkt auf gerade einmal 170 Millionen Euro, nach rund 500 Millionen Euro im Vorjahresvergleichszeitraums; sogar der zehnjährige Durchschnittswert von rund 314 Millionen Euro wurde deutlich unterschritten. Der Monat April 2023 war bislang der zweitschlechteste Monat auf dem Investmentmarkt.“

Dies zeigt, dass sowohl auf Verkäufer- als auch auf Käuferseite eine abwartende Haltung eingenommen wird. Immobilienangebote sind äußerst rar geworden. Im wertstabilen Core-Segment besteht auf der Eigentumsseite nahezu kein Bedarf, Objekte zu verkaufen, zumal die Finanzierungen oftmals gut aufgestellt sind und eine gute Mieterstabilität gegeben ist. Konsequenterweise ist die Nachfrage jedoch ungebrochen hoch. Risikoreichere Immobilien, die mit einem hohen Fremdkapitalanteil finanziert sind und eine Anschlussfinanzierung mit deutlich höheren Kapitaldiensten erforderlich wird, werden insbesondere je brisanter die Kredit- und Mietvertragslaufzeit ist, zum Verkauf angeboten, wenngleich als Folge der divergierenden Preiseinschätzung zwischen Käufer und Verkäufer der Transaktionsprozess äußerst langwierig und kompliziert ist. Hinzu kommt, dass die Wertstabilität solcher Immobilien weiter abnimmt, so dass die Immobilie um die Schuldenlast bedienen zu können entweder zu einem geringeren Preis veräußert oder ein deutlich erhöhter Eigenkapitalanteil eingebracht werden muss. Eine Abwertung des Immobilienbestandes ist folglich die Konsequenz, was sich bereits in den vergangenen Monaten nicht nur bei Projektentwicklern sowie kleineren Immobiliengesellschaften, sondern auch bei den großen Immobiliengesellschaften in Deutschland gezeigt hat.

Investitionsstrategie und Wertstabilität des STINAG-Immobilienportfolios sowie Geschäftsaktivitäten 2022

Doch welche Auswirkungen haben die gewaltigen Herausforderungen, denen die Immobilienbranche gegenübersteht, auf das STINAG-Immobilienportfolio in Bezug auf die aktuelle Investitionssituation und deren Perspektiven sowie dessen Wertstabilität?

Die Handlungsweise im Rahmen unserer Investitionsaktivitäten haben sich infolge der gewaltigen Umbrüche in der Immobilienbranche nicht wesentlich geändert. Zu unseren unabhängig von Krisen gesetzten Investitionskriterien im Rahmen unserer Strategie zählen Top-Lagen und deren mittel- und langfristige Entwicklung sprich Standortqualität, eine Vollvermietung oder sehr hohe Vorvermietungsquote des Objektes, eine stabile Mieterstruktur in finanzieller Sicht sowie in Bezug auf das zukunftssträchtige Mieterkonzept, gute Drittvermietbarkeit der Immobilie, eine optimale Betriebskostensituation sowie eine gute und nachhaltige Bau- und

Ausstattungsqualität mit grundlegender ESG-Konformität des Gebäudes und ein auskömmlicher nachhaltiger Cashflow der Investition mit risikoadäquater Ergebnis- und Renditeperformance. Nur so ist eine Wertstabilität und Wertsteigerung des Immobilienbestandes, wie es bei der STINAG-Gruppe gegeben ist, gewährleistet.

Hinzu kommt, dass wir uns strategisch frühzeitig hinsichtlich der Entwicklung von langfristigen Markttrends in den unterschiedlichen Assetklassen positionieren und unsere strategische Neuausrichtung und damit Zukunftsoptimierung des Immobilienportfolios forcieren. Besonders hervorzuheben ist unsere Finanzierungsstruktur, die gekennzeichnet ist von einer guten Eigenkapitalausstattung sowie einem guten und gesunden Eigenkapital- und Fremdkapitalverhältnis - die Fremdkapitalquote liegt in der Regel zwischen 35 und 45 Prozent, nur in Ausnahmefällen und zu äußerst günstigen Zinsen wurde einmal die 60 Prozent-Linie tangiert – was sich in günstigen Finanzierungsbedingungen mit einer langfristigen Zinsbindung widerspiegelt. Damit waren wir auch während der nicht vorhersehbaren Coronakrise und sind in der derzeitigen globalen Krise mit unserem Immobilienportfolio gut aufgestellt.

All den negativen Belastungen des Immobilienmarktes ist das Immobilienportfolio der STINAG-Gruppe nicht ausgesetzt. Grundlage hierfür ist die Tatsache, dass bei potentiellen Investitionen im Rahmen einer Due Diligence stets einem Stresstest hinsichtlich Miete, Zinsbelastung, Ergebnis und Cashflow unterzogen werden, so dass diese Objekte auch bei steigenden Zinsen den notwendigen Kapitaldienst auskömmlich bedienen können. Dies unabhängig davon, ob aktuell eine Marktkrise vorliegt oder sich anbahnt.

Schwenken wir zu den Projektentwicklungen über, so führen die hohen Baukosten unweigerlich zu sinkenden Renditen. Aktuell haben wir vier Projektentwicklungen in den Assetklassen Geschäftshäuser, Büroimmobilie sowie Wohnen in der Planungs-, Genehmigungs- und Realisierungsphase. Wie gehen wir mit den hohen und zum Teil weiter steigenden Baukosten um? Zum einen beziehen wir bereits in der Phase der Due Diligence deutlich höheren Baupreise mit ein, zum anderen wird ein den aktuellen Marktgegebenheiten angemessener Zuschlag für „unvorhergesehene Entwicklungen“ berücksichtigt. Erst wenn sich hieraus ein Objekt mit einer auskömmlichen Rendite rechnet, wird eine Projektierung von der Planungsphase in die Realisierung überführt.

Zusammengefasst ist festzuhalten, dass unsere strategische Ausrichtung sowie unsere Investment- und Betriebsaktivitäten stetig von einem bewussten Risikomanagement begleitet wird, was sich im Hinblick auf die Wertstabilität unseres Immobilienportfolios positiv ausgewirkt hat und weiterhin auswirken wird.

Geschäftsaktivitäten 2022

Meine sehr geehrten Damen und Herren, trotz dieser Herausforderungen und Unwägbarkeiten haben wir im Geschäftsjahr 2022 weittragende und zukunftsorientierte Investmententscheidungen getroffen, die ich Ihnen nachfolgend nun darstellen werde.

Die beendete Coronapandemie hatte im Geschäftsjahr 2022 außer den Stundungsrückführungen einzelner Mieter keine Auswirkungen mehr auf das Immobiliengeschäft der STINAG-Gruppe. Die Verwerfungen in der Gesamtwirtschaft Deutschlands und innerhalb der Immobilienbranche hinterließen bis dato ebenso keine wesentlichen negativen Spruen im konzernweiten Portfolio. Während sich auf dem Immobilienmarkt seit Mitte 2022 eine deutlich wachsende Zurückhaltung bei Transaktionen zeigte, steigerten sich die Investmentaktivitäten bei der STINAG als Folge der verbesserten Angebotssituation und der Normalisierung der Kaufpreise. Trotz der schrittweisen Leitzinserhöhungen konnten wir durch die frühzeitig vorgenommenen Zinssicherungen und der hohen Eigenkapitalausstattung der STINAG sowie der Objekte optimale Zinskonditionen erlangen.

Mit Beginn der steigenden Baukosten ab Mitte 2021 – also in der Hochphase der Coronapandemie – hatten wir die Entscheidung getroffen, aktuell sowie in absehbarer Zeit nicht in

die Realisierungs-/ Bauphase einzutreten. Die Ende 2021 und im gesamten Jahr 2022 getätigten weiteren Investitionen in sehr gute Bestandsobjekte die einer Revitalisierung bedürfen, in einen fertiggestellten Neubau und in die mittelfristige Projektierung einer Bestandsimmobilie gewährten den hierfür notwendigen Zeitpuffer, um den Kapazitätsengpässen sowie den erheblich schwankenden und hohen Bau- und Materialpreisen im Rahmen der Revitalisierungen sowie Projektierungen aus dem Weg gehen.

Anfang 2022 erwarben wir die denkmalgeschützte Bestandsimmobilie „Tübinger Straße 17b“ in Stuttgart zu einem Kaufpreis von 9,8 Millionen Euro. Das Gebäude aus dem Jahr 1899 wird komplett revitalisiert und als Geschäftshaus in seiner urbanen Lage auf der belebten Achse zwischen Marienplatz über die Tübinger Straße zur Königstraße neu ausgerichtet. Das Gebäude erstreckt sich über fünf Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse auf einer Grundstücksfläche von rund 800 m², einer Bruttogeschosfläche von 2.950 m² und einer künftigen Mietfläche von 2.100 m². Dabei soll der hintere Teil des Erdgeschosses und das erste Obergeschoss einer qualitativ hochwertigen Büronutzung, die restliche Erdgeschossfläche einer kleinen Retailnutzung von rund 150 m² zugeführt werden; auf den Obergeschossflächen zwei bis sechs werden nach modernen und zukunftsorientierten Standards Stadtwohnungen im Bereich von 2- bis 5-Zimmerwohnungen geschaffen. Der Großteil des Gebäudes ist bereits ausgekernt, die Entmietung der restlichen Flächen soll in den nächsten Monaten erfolgen. Der Bauantrag wurde im Dezember 2022 eingereicht, aufgrund der langwierigen Genehmigungszeiten ist allerdings nicht vor Ende 2023 mit der Baugenehmigung zu rechnen. Nach der Revitalisierung wird dieses Investment mit rund 5 Prozent rentieren.

Auf der gleichen Achse Richtung Hirschstraße gelegen, befindet sich unser Bestandsgebäude Königstraße 51. Nach intensiver Abwägung zwischen einer Revitalisierung oder eines Neubaus wurde Ende 2021 entschieden, das seit Jahrzehnten im Portfolio gehaltene Objekt einer Projektierung zuzuführen. Eine Komplettsanierung kann aufgrund 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 nicht durchgeführt werden. Die Bestandsimmobilie befindet sich in prominenter Citylage in Stuttgart und bietet als künftig qualitativ anspruchsvolles sowie zeitgemäßes Geschäftshaus, im Kontext zur Umgebungsentwicklung in den kommenden Jahren, ein erhebliches Wertsteigerungspotenzial. Im Frühjahr 2022 wurde für diese Projektierung ein Architektenwettbewerbsverfahren durchgeführt. Entsprechend dem Siegerentwurf eines Stuttgarter Architekturbüros soll ein unverwechselbarer mit hoher Transparenz ausgestatteter Baukörper mit voll verglasten Erdgeschoss, vier Regelgeschossen und einem Dachgeschoss mit Stadtloggia entstehen. Höchste Ausstattungsqualität, Nutzungsflexibilität und Nachhaltigkeit sind selbstverständlich die Maßstäbe, die zum Ansatz kommen. Neben einer kleinteiligen Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss, die künftig von einer hohen Passantenfrequenz 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. Insgesamt bietet das Gebäude eine Mietfläche von ca. 1.900 m². Der Bauantrag wird nun zeitnah gestellt, so dass nach Genehmigungserteilung im Sommer 2024 mit der Realisierung begonnen werden könnte. Die prognostizierte Rendite dieses Objekts wird aller Voraussicht nach bei über 5 Prozent liegen.

Mit Erwerb des neu errichteten, vollständig vermieteten und zukunftsweisenden Bürogebäudes „Carls Cube“ in der Karlsruher Innenstadt konnte ein klarer Akzent in Richtung Nachhaltigkeit gesetzt werden. Der notarielle Kaufvertrag für das neu errichtete, Bürogebäude „Carls Cube“ zu einem Kaufpreis von rund 44,0 Millionen Euro wurde im Juli 2022 abgeschlossen. Der Eigentumsübergang erfolgte Ende Oktober 2022 und bereichert seither das Immobilienportfolio der STINAG-Gruppe. Das Investment auf einer Erbbau-Grundstücksfläche der Stadt Karlsruhe von 3.023 m² erstreckt sich über sieben oberirdische Geschosse und einer Tiefgaragenebenen mit 55 PKW-Stellplätzen sowie 60 Fahrradstellplätzen auf 13.740 m²

Bruttogeschossfläche sowie 9.000 m² Mietfläche und tritt nicht nur positiv durch seine nachhaltige Ausrichtung am KI-Standort Karlsruhe hervor. Das Gebäude glänzt durch eine herausragende Architektur, eine starke Mieterstruktur und einer langfristigen Vermietung, hohen Qualitätsstandards und einem hohen Flächen-Flexibilisierungsgrad (von 250 m bis 1.200 m²) nutzbar als Open-Space oder als abgeschlossene Einzel-, Doppel- oder Gruppenbüros über ein bis mehrere Etagen. Die Nachhaltigkeit dieses Gebäudes ist in der Materialienverwendung, der Ausstattung und der Gebäudetechnik komplettiert. Zudem bietet die Gebäudeausstattung mit der wired-scored-Zertifizierung den Mietern eine sehr gute digitale Infrastrukturqualität. Ferner überzeugt der Standort Karlsruhe als zukunftsgerichteter Technologie- und Bildungshotspot (KI und Universität) eine hohe Lebensqualität und Kaufkraft sowie eine attraktive und zukunftsorientierte Arbeitsplatzentwicklung. Damit hat die STINAG-Gruppe mit dem Büroobjekt „Carls Cube“ das Immobilienportfolio um ein nachhaltiges und auf die Zukunft ausgerichtetes Investment mit einer Bruttorendite von rund vier Prozent optimal ergänzt.

Sämtliche Obergeschossflächen des Geschäftshauses „Königstraße 45“ in Stuttgart mit einer Mietfläche von rund 3.500 m² und 22 Tiefgaragenstellplätzen sind seit Juli 2021 an die Rechtsanwaltskanzlei Heuking langfristig vermietet. Die Vermietungsaktivitäten hinsichtlich der Erdgeschossflächen von rund 570 m² waren mit dem Abschluss eines langfristigen Mietvertrages mit „Block House“ erfolgreich. Erhebliche behördliche Verzögerungen im Rahmen der baurechtlichen Antragstellung und Genehmigung des Tekturverfahrens ließen den ursprünglichen Plan der Fertigstellung Ende 2022 nicht realisieren, so dass der Einzug und die Eröffnung des Gastronomiebetriebes „Block House“ erst Ende April 2023 erfolgte. Insgesamt liegt nun die Vermietungsquote der Königstraße 45, gemessen an der Nutzfläche, bei 87 Prozent; ausschließlich das Untergeschoss mit einer Fläche von rund 630 m² ist aktuell noch leerstehend; konkreter gewordene Vermietungsverhandlungen erfolgen derzeit.

Das nun revitalisierte und neu ausgerichtete Eckgebäude „Königstraße 45“, welches seit Ende der 50'er Jahre diesen stadtbildgebenden sowie hochfrequentierten Standort prägt, repräsentiert das Eingangstor zur oberen Königstraße. Dieses hochwertige Gebäude wird künftig einen weiteren großen Beitrag hinsichtlich des Ausbaus der Wertsteigerung sowie der Ergebnissituation innerhalb des STINAG-Konzerns leisten.

Ein weiteres Gebäude in zentraler City-Lage in Stuttgart, die Immobilie „Tübinger Straße 6 / Kleine Königstraße 1“ wurde Ende Dezember 2022 im Rahmen eines Anteilskaufvertrags, mit Anteilsübergang zum 03. Januar 2023 in das Immobilienportfolio übernommen. 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, parallel wird die Entmietung forciert, so dass spätestens ab Mitte 2024 mit der Sanierung begonnen werden kann. Auch bei dieser Revitalisierung wird nach derzeitigen vorsichtigen Berechnungen die Rendite bei über fünf Prozent liegen.

Zusammen mit den derzeitigen Projektierungen der STINAG, die Königstraße 51 und die Tübinger Straße 17b und dem revitalisierten Geschäftshaus Königstraße 45 bildet dieses Gebäude eine Arrondierung des Stadtgebietes und trägt zu einer ausgezeichneten Quartiersentwicklung bei.

Neben diesen drei parallel verlaufenden Projektentwicklungen in der Stuttgarter City wird derzeit das zukunftsweisende Wohnbauprojekt „Bickenbach“ realisiert. Dieses Investment wurde Ende 2021 im Rahmen eines Forward-Deals vertraglich gesichert. Nachdem Mitte März 2022 die Baugenehmigung erteilt wurde und im Juni 2022 ein weiterer notwendiger Nachtrag zum bestehenden Städtebaulichen Vertrag abgeschlossen werden konnte, begannen ab November 2022 die Erdaushub- und Verbaumaßnahmen. Nach aktuellem Stand des Bauzeitenplans soll diese Wohnimmobilie Mitte 2024 fertiggestellt sein. Die Kaufpreiszahlung von rund 36,0

Millionen Euro wird erst nach Übernahme des Objektes erfolgen. Die Erstvermietung sämtlicher Flächen des Projektes „Bickenbach“ wird grundsätzlich von der Verkäuferseite vorgenommen.

Betrachten wir das konzernweite Bestandsgeschäft der STINAG-Gruppe, so zeigte dieses in allen Assetklassen einen durchweg positiven und planmäßigen Verlauf. Die Geschäftsentwicklung der beiden Hotels am Flughafen Stuttgart zeigte mit Ende der Coronapandemie und dem Beginn des Messegeschäfts und Geschäftsreiseverkehrs ab Mai 2022 hinsichtlich Auslastungsquote und Umsätze eine erfreuliche Entwicklung, wenngleich die Situation vor dem Corona-Zeitraum und damit der ursprünglichen Planungen bei weitem noch nicht erreicht werden konnten. Dennoch führte der verbesserte Geschäftserlauf der beiden Vier-Sterne-Häuser auch dazu, dass sowohl die planmäßigen Pachtzahlungen sowie Stundungsrückführungen seitens der Hotelbetreiber im Jahr 2022 geleistet werden konnten.

Mit den erstmals ganzjährigen Vermietungen von in 2021 erworbenen Objekten, bzw. fertiggestellten Projektierungen und neuausgerichteten Flächenoptimierungen verzeichneten die Nutzflächen ein Wachstum von 9,8 Prozent auf rund 117.000 m², die Nettomieterlöse stiegen um 2,8 Millionen Euro und damit um 14,6 Prozent auf 22,0 Millionen Euro. Die Vermietungssituation betrachtet, lag die Leerstandsquote generell bei unter einem Prozent. Die expansive und selektive Immobilieninvestitionsstrategie wurde damit im Berichtsjahr fortgesetzt und eine weitere Etappe im Rahmen der strategischen Zielsetzung 2025/30 erreicht.

Insgesamt bewegte sich das Investitionsvolumen im Berichtsjahr bei 56,2 Millionen Euro, wovon rund 44,1 Millionen Euro auf den Erwerb des neuen Bestandsgebäudes Carls Cube, 11,0 Millionen Euro auf den Erwerb des sich in Revitalisierung befindlichen Bestandsobjektes Tübinger Straße 17b und der Rest auf die ersten angefallenen Projektierungs- und Planungskosten für die Projektentwicklung Königstraße 51 und den Innenausbau des Erdgeschosses sowie Schlussabrechnungen der fertiggestellten Königstraße 45 entfielen. Ohne Einbeziehung der aktuellen Projektentwicklungen – Tübinger Straße 17b, Tübinger Straße 6, Königstraße 51 und Bickenbach – lag der Immobilienwert der STINAG-Gruppe zum Ende 2022 bei rund 600 Millionen Euro, nach 530 Millionen Euro im Vorjahr.

Geschäftskennzahlen 2022 – Konzernabschluss

Ich werde Ihnen nun den Geschäftsverlauf über den Berichtszeitraum 2022 erläutern und mit der konzernweiten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beginnen.

Wie zuvor bereits erläutert, war das Geschäftsjahr 2022 im STINAG-Konzern von den getätigten Immobilieninvestitionen in Höhe von 56,2 Millionen Euro geprägt. Die Anlagenquote erhöhte sich auf 90,6 Prozent.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände verzeichneten einen Anstieg um 2,4 Millionen Euro auf 15,3 Millionen Euro, was insbesondere auf der Entwicklung der sonstigen Vermögensgegenstände, die sich von 5,8 Millionen Euro im Vorjahr auf 9,6 Millionen Euro in 2022 erhöhten, basiert. Der Abschluss des Forward-Deals das Projekt „Bickenbach“ betreffend im November 2021 führte im ersten Halbjahr 2022 zu Zahlung von Erwerbsnebenkosten wie die Grunderwerbsteuer und Maklergebühren von insgesamt 3,6 Millionen Euro. Die Rückführung der Mietstundungszahlungen der Mieter aus den individuell abgeschlossenen Vereinbarungen im Rahmen der Corona-Pandemie in Höhe von 0,7 Millionen Euro ließen die Mietforderungen um 1,5 Millionen Euro auf 5,6 Millionen Euro sinken. Ebenso zeigten die Wertberichtigungen einen erfreulichen Rückgang um 0,9 Millionen auf, was das Ergebnis einer geringeren Risikosituation ist.

Die Aufnahme von weiteren bankenseitigen Objekt- und Projektfinanzierungen in Höhe von insgesamt 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, ließen unter Berücksichtigung von Tilgungsleistungen in Höhe von 4,7 Millionen Euro die Kreditverbindlichkeiten auf 148,8 Millionen Euro ansteigen. Der Durchschnitt des Fremdkapital-zinses inklusive Marge über das gesamte Darlehensvolumen hinweg betrachtet, lag bei 1,68 Prozent, rund 85 Prozent der Darlehensverbindlichkeiten haben eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren.

Nach 16,7 Millionen Euro im Vorjahr lag der Finanzmittelbestand zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 bei 14,0 Millionen Euro, resultierend aus dem Cash Flow der laufenden Geschäftstätigkeiten, der sich in 2022 um 0,7 Millionen Euro auf 11,1 Millionen Euro erhöhte, den zuvor genannten Investitionen in Höhe von 56,2 Millionen Euro, der weiteren Kreditaufnahmen von 54,3 Millionen Euro, Tilgung von Krediten von 4,7 Millionen Euro sowie der Dividendenauszahlung 2022 von 6,3 Millionen Euro.

Betrachten wir die Ertragslage, so zeigten die Mieterlöse einen Anstieg um 2,8 Millionen Euro auf 24,4 Millionen Euro. So war das im ersten Quartal 2022 erworbene Geschäftshaus „Tübinger Straße 17b“ in Teilflächen noch vermietet, seit Ende Oktober 2022 ist die Büroimmobilie „Carls Cube“ in den Konzernbestand übergegangen, damit wurden im Berichtsjahr aus beiden Objekten zeitanteilig rund 0,6 Millionen Euro an Mieteinnahmen generiert. Sowohl die seit Sommer 2021 vermieteten Obergeschossflächen des sanierten Geschäftshauses „Königsstraße 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 „Königsstraße 51“ (Rückgang um 0,2 Millionen Euro) verzeichnet werden, zudem verminderten sich leerstandsbedingt die Mieterlöse aus dem Asset „Parkhaus“ um 0,1 Millionen Euro.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Geschäftsjahr 2022 bei 2,0 Millionen Euro und damit um 0,9 Millionen Euro unter dem Vorjahr. Diese Entwicklung ist vor allem mit dem Rückgang bei den Auflösungserträgen von Rückstellungen sowie Einzelwertberichtigungen von 0,8 Millionen Euro begründet. Die steuerlich induzierte Wertaufholung für das Grundstück des Bestandsobjektes „Pariser Platz“ in Höhe von 1,1 Millionen Euro ist letztmalig in 2022 verbucht. Die erstmalig ganzjährig angefallenen Abschreibungen für das Revitalisierungsobjekt „Königsstraße 45“ und für das Produktionsgebäude in Göppingen von insgesamt 0,4 Millionen Euro sowie die zeitanteiligen Abschreibungen des Objektes „Tübinger Straße 17b“ und des Bürogebäudes „Carls Cube“ von gesamt 0,5 Millionen Euro führten zu erhöhten Abschreibungen auf Sachanlagen um 0,8 Millionen Euro auf 8,9 Millionen Euro zum Ende des Berichtsjahres.

Die Aufwandsseite betrachtet, erhöhten sich die Personalaufwendungen im Rahmen der allgemeinen Gehaltssteigerungen um 4,6 Prozent auf 2,1 Millionen Euro. Die erstmalig ganzjährige sowie zeitanteilige Vermietung der in 2021 und 2022 entwickelten sowie erworbenen Objekte, der Betrieb der beiden Hotels am Flughafen Stuttgart und die normalbetrieblich angefallenen Instandhaltungen und Wartungen führten zu einem Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen zum Ende 2022 auf 5,8 Millionen Euro, nach 5,1 Millionen Euro im Vorjahr.

Das negative Zins- und Finanzergebnis lag wie im Vorjahr bei 2,0 Millionen Euro. Aus der Neuaufnahme von Darlehen für die Objekte Carls Cube und Tübinger Straße 17b sowie der Refinanzierung von Bestandsgebäuden wurden Zinsaufwendungen von 0,3 Millionen Euro verzeichnet. Positiv kompensiert wurden diese von der vorgenommenen Zinsrestrukturierung mit Wirkung seit September 2021 bezüglich des Bestandsdarlehens die Immobilie „Pariser Platz“ betreffend. Unter Berücksichtigung von Ertragssteuern sowie sonstigen Steuern von

insgesamt 1,2 Millionen Euro (Vorjahr 1,4 Millionen Euro) wurde ein Konzernergebnis von 5,1 Millionen Euro erzielt, nach 4,6 Millionen Euro in 2021.

Geschäftskennzahlen 2022 – Einzelabschluss

Im Rahmen der expansiven Investitionsstrategie wurden im Jahr 2022 holdingtypisch die Immobilientochtergesellschaften mit insgesamt 29,9 Millionen Euro Eigenkapital ausgestattet, was sich im Anstieg der Finanzanlagen, die mit 179,3 Millionen Euro ausgewiesen wurden und damit nun 79,0 Prozent der Bilanzsumme ausmachten, zeigt. Dies betraf vor allem mit 5,7 Millionen Euro den Bestandserwerb des Geschäftshauses Tübinger Straße 17b und mit 18,2 Millionen Euro die Kauftransaktion des Bürogebäudes „Carls Cube“. Die abschließenden Projektentwicklungsmaßnahmen für das Geschäftshaus „Königstraße 45“ mit 2,4 Millionen Euro und die angefallenen Nebenkosten für die „Wohnimmobilie Bickenbach“ mit 3,5 Millionen Euro führte zu einem um 27,0 Millionen Euro erhöhten Ausweis der Ausleihungen an verbundene Unternehmen mit 105,9 Millionen Euro. Zudem wurde bei der STINAG Kongresshotel GmbH & Co. KG eine Kapitalerhöhung von 1,0 Millionen Euro vorgenommen.

Hervorgerufen durch den Liquiditätsbedarf für die abgeschlossenen sowie laufenden Projektentwicklungen, der Dividendenauszahlung für das Geschäftsjahr bei gleichzeitiger Darlehensaufnahme für drei Bestandsobjekte erhöhte sich der Finanzmittelbestand auf 12,7 Millionen Euro, nach 11,2 Millionen Euro in 2021.

Die Eigenkapitalquote lag bei rund 71 % und damit weiterhin auf einem stabilen Niveau, das Eigenkapital mit 160,0 Millionen Euro verblieb auf der Höhe des Vorjahres.

Die Darlehensaufnahmen für diverse Objekte erhöhten die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf 43,3 Millionen Euro, die nahezu ausschließlich endfällige Darlehen mit Laufzeiten bis längstens 2032 umfassen. Damit zeigten die gesamten Verbindlichkeiten einen Anstieg auf 56,7 Millionen Euro, nach 30,8 Millionen Euro im vorherigen Berichtszeitraum.

Nun zur Ertragslage meine sehr geehrten Damen und Herren.

Die Umsatzerlöse verbesserten sich auf 4,3 Millionen Euro, und damit um 0,9 Millionen Euro gegenüber dem Vorjahr, was auf die erstmalig ganzjährige Vereinnahmung und zugleich Indexierung der Miete des Light Industrial Gebäudes in Göppingen in Höhe von 0,6 Millionen Euro – dies bedeutet ein Plus von rund 0,4 Millionen Euro – zurückzuführen ist. Indexmieten beeinflussten die weiteren in der STINAG Stuttgart Invest AG im Bestand gehaltenen Immobilien - Hirschstraße 31, Rotebühlplatz 18, Böblinger Straße 253 in Stuttgart – positiv mit einer Erhöhung von rund 11 Prozent. Die Pächterlöse beider Hotels, bezogen auf die Hotelausstattung, lagen bei 1,2 Millionen Euro und damit um 0,2 Millionen Euro über dem Jahr 2021.

Die ganzjährig angefallenen Abschreibungen für das Light Industrial Gebäude ließ die Abschreibungen um 0,1 Millionen Euro auf 1,6 Millionen Euro ansteigen. Der Anteil der Abschreibungen für Betriebsvorrichtungen sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung der beiden Hotels am Flughafen Stuttgart machten rund 64 Prozent des Gesamtabschreibungsvolumens aus.

Das für die Dividende relevante Zins- und Finanzergebnis bewegte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 8,6 Millionen Euro, nach 7,5 Millionen Euro im Vorjahr. Die Immobilientochtergesellschaften schütteten ihre Jahresergebnisse aus 2022 in Höhe von 9,2 Millionen Euro vollständig an die Muttergesellschaft aus. 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 Produktionsgebäude führte zu leicht erhöhte Zinsaufwendungen im Geschäftsjahr 2022 auf 0,6 Millionen Euro. 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.

Dividende-, Unternehmenswert- und Börsenkursentwicklung

Nun zur Entwicklung des Unternehmenswertes und der Dividendenausschüttung meine sehr geehrten Aktionärinnen und Aktionäre. Sie allen fragen sich sicherlich, warum die Kursentwicklung der STINAG Aktie und damit die Marktkapitalisierung, insbesondere seit 2022 äußerst enttäuschend verlief, trotz des weiterhin planmäßig voranschreitenden erfolgreichen Ausbaus des Immobiliengeschäftes im Rahmen der Investitionsstrategie. Ja, leider spiegelt sich in der Performance der STINAG-Aktie das werthaltige Immobilienportfolio und dessen Wertsteigerung auf nunmehr knapp 600 Millionen Euro Ende 2022, die Verbesserung der Mieterlöse, die Ergebnis- und Cashflowperspektive der vier aktuellen Projektierungen in den kommenden zwei bis drei Jahren sowie die gerade in Zeiten fortlaufender Zinserhöhungen stabile Eigenkapitalsituation und auf solider Basis stehende Fremdfinanzierung nicht wider.

Ein Vergleich zu der Kurs- und Marktkapitalisierungsentwicklung von Unternehmen der Immobilienbranche hilft, die aktuelle Situation besser nachvollziehen zu können.

Die Immobilienbranche wurde durch die gewaltigen Umbrüche – wie ich bereits zuvor im Detail dargestellt habe – deutlich negativ belastet. Mindestens $\frac{3}{4}$ der Immobilienaktien auf Basis der 1-2 und 3-Jahres-Performance rutschten in ein gewaltiges Minus was sich in einem Wertverlust im Durchschnitt von 40 bis 50 Prozent, in vielen Fällen deutlich über 50 Prozent niederschlägt – unabhängig davon ob diese spezialisiert sind im Bereich Gewerbeimmobilien, Wohnimmobilien, Einzelhandelsimmobilien, im Assetmanagement oder in der Projektentwicklung. Betrachten wir die Entwicklung der STINAG-Aktien und dessen Marktkapitalisierung sowie das stetige Wachstum den Wert des Immobilienportfolios betreffend, stellt sich die Situation wie folgt dar:

Vor zehn Jahren, also Ende 2012, lag die Marktkapitalisierung der STINAG-Aktie bei 238,2 Millionen Euro, was einem Aktienkurs von 16,00 Euro entsprach. Der Immobilienbestand unterlag 2012/2013 einer grundlegenden Analyse und ab 2013 einer generellen Neuausrichtung. Mit schrittweiser Bereinigung und Optimierung des Immobilienportfolios sowie der vollständigen Trennung von dem Geschäftsbereich „Erneuerbare Energien“ bis Ende des Geschäftsjahres 2016 konnte eine Marktkapitalisierung von rund 308 Millionen Euro erreicht werden. Im Zuge der weiteren Investitionen lag Ende 2019 – also vor der Pandemie - der Aktienkurs bei 26,80 Euro, damit die Marktkapitalisierung bei knapp 400 Millionen Euro.

Innerhalb dieses Zeitraums bis einschließlich 2020 sanken parallel die Fremdkapitalzinsen, Alternativenanlagen zu Immobilien wurden immer risikoreicher, so dass die Immobilienbranche einen regelrechten Boom erfuhr. Dabei konnte nahezu jede Immobilie zu Topkonditionen verkauft werden, die Faktoren für Immobilienerwerbe stiegen ins Unendliche und damit die Rendite auf ein äußerst niedriges Niveau. Projektentwickler und die Käuferschaft für Immobilienentwicklungen als auch Bestandsobjekte wurden immer risikoaffiner hinsichtlich Lage, Mieterstruktur und Perspektive. Auch bei der Finanzierung von Objekten war sowohl auf Investoren, sowie Bankenseite kein Halt zu erkennen, Immobilien wurden mit bis zu 90 Prozent fremdfinanziert, oftmals ohne langfristige Zinsbindung, denn diese finanziellen Rahmenbedingungen konnten ja gar nicht zu Ende gehen - so dachten viele innerhalb der Immobilienbranche.

Mit dem ersten Dämpfer die den Immobilienmarkt aufhorchen ließ, die Corona-Pandemie mitsamt der Forcierung der Trendentwicklungen, kam die Branche kurzweilig in eine Ruhephase, eine Phase der quasi Neuorientierung. Aber schon nach wenigen Monaten, Anfang 2021 war die Pandemie vergessen, die Show ging weiter. Ein jäher Stopp gab es dann mit dem Beginn des Ukrainekrieges, der massiven Inflation aber vor allem mit der geänderten Zinspolitik der EZB. Ein gewaltiger Umbruch auch innerhalb der Immobilienbranche, der ab Ende 2022 / Anfang 2023 bis heute zu einer „Schockstarre“ geführt hat. Ein Ende ist bis dato nicht in Sicht.

Projektentwickler sowie Immobilienunternehmen als Bestandhalter, egal ob am Kapitalmarkt notiert oder nicht, sind hierdurch gewaltig in Nöte geraten. Die Risiken die man in den Jahren zuvor gar nicht gesehen hatte, bzw. sehen wollte, wie z. B. die zu hohen Kaufpreise, die

geringen Renditen, eine Ergebnis- und Cashflowsituation die bei Eintritt von Krisen eine Deckung des Kapitaldienstes nicht mehr gewähren können, usw. traten nun mit voller Wucht ein. Die Werthaltigkeit vieler Immobilienbestände ist nicht mehr gegeben, Abwertungen werden unweigerlich erforderlich, Immobilienunternehmen geraten in finanzielle Schieflage. Das Anlageprodukt „Immobilien“ in welcher Form auch immer – sei es als Objekt oder als Aktie, bzw. Anleihe - ist nun massiven Risiken ausgesetzt. Zugleich sind infolge der Zinserhöhungen seit Mitte 2022 risikoärmere Alternativenanlagen auf dem Investmentmarkt wieder zurückgekehrt, die eine hohe Nachfrage erfahren und damit nicht nur aus Risiko- sondern auch aus Renditesicht Immobilieninvestitionen als unattraktiv erscheinen lassen. Und genau diese beschriebene Entwicklung und Situation färbt sich in erheblichem Maße auf den Kurs und damit auf die Marktkapitalisierung der STINAG ab. Ungeachtet dessen, dass wir

- über ein optimiertes und auf die Zukunft ausgerichtetes Immobilienportfolio mit einem Marktwert von rund 600 Millionen Euro verfügen,
- unsere 2020 verabschiedete Investitionsstrategie konsequent realisieren und attraktive sowie renditestarke Projektierungen in der Pipeline haben,
- über eine stabile und hohe Eigenkapitalausstattung verfügen,
- unsere Immobilien mit einem gesunden Eigen- und Fremdkapitalverhältnis ausstatten,
- eine Ergebnis- und Cashflowperspektive verfügen, die schrittweise in den nächsten drei bis vier Jahren eine gute Dividendenentwicklung ermöglichen.

Sicherlich ist im Rahmen dieser Entwicklung eine Dividendenzahlung auf niedrigerem Niveau als das Jahr zuvor gewohnt, nicht unbedingt dienlich, eine steigende Aktienkursentwicklung zu unterstützen. Vor allem im Kontext, dass die STINAG über ein ausschüttungsfähiges Eigenkapital - ohne Berücksichtigung des Grund- und Stammkapitals der jeweiligen Gesellschaften - von rund 31,0 Millionen Euro verfügt.

Allerdings hat diese Dividendenpolitik seit dem Jahr 2020 der STINAG eine weiter verbesserte Liquiditätsausstattung und zugleich Stabilisierung der Eigenkapitalsituation gewährt, optimale Zinskonditionen und ein bankenseitiges Fremdkapitalvolumen zugelassen, die die aktuellen sowie künftigen Investitionen ermöglichen konnten und folglich die Basis für den Ausbau des operativen Cashflows und des Ergebnisses sind und schlussendlich in der Zukunft eine angemessen erhöhte Dividende zulassen.

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.

Ausblick

Nun noch einige Erläuterungen zur Perspektive der Jahre 2023 und 2024, die auch von den politischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen, meine sehr geehrten Damen und Herren, geprägt sein werden.

Die Umsetzung der Investitionsstrategie der STINAG-Gruppe führt auch in den Folgejahren, trotz der geopolitischen und wirtschaftlichen Spannungen und Trendentwicklungen zu einem stetigen Ausbau des Immobilienportfolios, mit schrittweise weiteren positiven Auswirkungen auf die Umsatz-, Ergebnis- und Cashflowsituation und auf den wachsenden Immobilienwert. Auf die nach vorsichtigen Berechnungen zufolge entsprechenden Zahlen gehe ich später kurz ein. An den zu Beginn meiner Ausführungen gesetzten Investitionskriterien werden sich nach aktuellen Marktgegebenheiten keine Änderungen ergeben. 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 Bruttorenditen der Immobilien werden sich in den Investitionssegmenten der STINAG auf einem stabilen, bzw. leicht steigenden Niveau bewegen. Wie bereits bisher bei Investitionen von der STINAG berücksichtigt, werden mit Blick auf die Immobilienfinanzierung die generellen Anforderungen der

Finanzmärkte an die Investoren 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.

Direkt im Geschäftsjahr 2023 wird das Bürogebäude „Carls Cube“ erstmals ganzjährig die Gesamtperformance des STINAG-Konzerns positiv beeinflussen. Dieses Investment erwirtschaftet eine Jahresmiete von rund 1,7 Millionen Euro, der Cashflow liegt aller Voraussicht nach bei rund 0,6 Millionen Euro. Den Beitrag zum Konzernergebnis betrachtet, dürfte dieser 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. Des Weiteren wird sich – dass Geschäftshaus „Königstraße 45“ betreffen – auch die Vermietung der Erdgeschossfläche zeitanteilig auswirken, wenngleich aufgrund der zeitlichen Verschiebung der Eröffnung nicht in dem Maße wie ursprünglich geplant. Die verbesserte Geschäftsentwicklung der Hotellerie im Segment „Businesshotels“ sollte auch im Jahr 2023 bei beiden Häusern am Flughafen Stuttgart zu weiter steigenden Auslastungszahlen führen, so dass die Pachterlöse sich ebenfalls positiv in der Umsatz-, Cash Flow und Ergebnissituation zeigen werden; zudem erfolgen die Rückzahlungen der Stundungsbeträge planmäßig - bereits per Monat Mai 2023 sind für beide Hotels die für 2023 geplanten Rückzahlungen zu 80 Prozent erfüllt. Allerdings, und dies muss ich an dieser Stelle stets wiederholen, ist eine komplette Erholung erst ab dem Jahr 2025 zu erwarten. 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. In Zahlen ausgedrückt werden sich gesamt betrachtet aller Voraussicht nach die Mieterlöse um circa 10 Prozent auf rund 27,0 Millionen Euro erhöhen, das Betriebsergebnis sollte bei 10,5 Millionen Euro liegen, nach 8,3 Millionen Euro in 2022. Eine Verbesserung des Konzernergebnisses zum Ende 2023 von rund 15 Prozent sollte realistisch erreicht werden können. Entsprechend der Planung bis Ende 2025 / Anfang 2026 wird sich das Immobilienportfolio weiter im Rahmen einer optimierten und ausgewogenen Performancesteigerung entwickeln. Die vorhandene Immobilien-Projektpipeline, Tübinger Straße 17b, Tübinger Straße 6, Königstraße 51 und die Wohnimmobilienentwicklung „Bickenbach“ den Immobilienwert um weitere 80 Millionen anwachsen lassen. Damit dürfte eine Erhöhung der Mietflächen auf 133.000 m² und der Nettomieterlöse von 3,8 Millionen Euro verzeichnet werden.

Meine sehr geehrten Aktionärinnen und Aktionäre, ich hoffe Ihnen mit meinen Ausführungen einen guten Überblick zu der aktuellen Lage, der Investitionsaktivitäten sowie der Zukunftsperspektive der nächsten Jahre gegeben zu haben und danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.

An dieser Stelle möchte ich auch meinen großen Dank an das gesamte Aufsichtsratsgremium für die stets vertrauensvolle, transparente und zielführende Zusammenarbeit im Rahmen der Herausforderungen, die uns die aktuellen und noch unüberschaubaren Krisen und die daraus resultierenden Marktveränderungen stellen, aussprechen. Vielen Dank hierfür.

Mein besonderer Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der STINAG-Gruppe, die mit ihrer wertvollen und mit viel Fachkompetenz, Zielorientierung sowie Ehrgeiz und Freude erbrachten Leistungen im Jahr 2022 dazu beigetragen haben, die Investitionsaktivitäten des Unternehmens zu forcieren und erfolgreich umzusetzen und all die Herausforderungen zu meistern, die die Entwicklungen des Immobilienmarktes sowie die politischen und gesellschaftlichen Veränderungen mit sich bringen.

Herzlichen Dank!