

Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2023 der STINAG Stuttgart Invest AG, Stuttgart

WKN 731800; Börsenkürzel STINAG

Inhaltsverzeichnis

1. Konzern-Zwischenlagebericht zum 30. Juni 2023
 - Immobilienwirtschaftliche Entwicklungen im Berichtszeitraum
 - Geschäftsaktivitäten Immobilien im STINAG-Konzern
 - Bericht zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
 - Mitarbeiter
 - Dividendenausschüttung
 - Chancen- und Risikobericht
 - Ausblick

2. Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2023
 - Konzernbilanz zum 30. Juni 2023
 - Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das 1. Halbjahr 2023
 - Verkürzter Anhang für das 1. Halbjahr 2023

1. Konzern-Zwischenlagebericht zum 30. Juni 2023

Immobilienwirtschaftliche Entwicklungen im Berichtszeitraum

Die weiterhin negative konjunkturelle Entwicklung, die massiv gestiegene Zinslandschaft sowie die wirtschafts- und finanzpolitisch fehlenden oder falschen Weichenstellungen führten im 1. Halbjahr 2023 dazu, dass sich die in den vergangenen zehn Jahren boomende Immobilienbranche zur neuen Krisenbranche wandelte und zugleich härter getroffen wurde als nach der Lehmann-Krise in 2008.

Neben den hohen Kapitalkosten haben die durch die Coronapandemie sowie die Inflationsentwicklung seit Anfang 2022 eingetretenen exorbitant hohen Baukosten zu nicht mehr auskömmlichen Renditen geführt. Abrupt gestoppte und nicht wieder aufgelegte Förderprogramme führten zudem zu einem Nachfrageeinbruch bei Neubauwohnungswohnungen, so dass die doch so notwendigen Wohnbauentwicklungen nicht mehr realisiert werden können und damit der Wohnungsmangel, gepaart mit weiter deutlich steigenden Mieten, kein Ende nimmt. Auch im Bereich Gewerbeimmobilien ist der Vermietungs- und Investmentmarkt seit Anfang des Jahres 2023 infolge der vermehrten Unsicherungen der flächennachfragenden Unternehmen jäh eingebrochen. Hinzu kommen noch die fehlenden Zukunftsausrichtungen der Innenstädte und die politisch forcierten und oftmals fehlgesteuerten energetischen Herausforderungen samt der ESG-Taxonomie. All diese Aspekte lassen leider nicht auf eine schnelle Erholung der Immobilienbranche hoffen. Vielmehr wird es aufgrund der Verharrung der Zins- und Materialkosten auf einem hohen Niveau und damit sich weiter

verschlechternden Brutto- und Cashflowrenditen von Projekten so sein, dass in den kommenden zwei bis drei Jahren eine Vielzahl von mit geringem Eigenkapital ausgestatteten Projektentwickler, Bauträger sowie Immobilienbestandshalter von einer nicht unerheblichen Insolvenzgefahr bedroht sind. Entlassungen bei den verschiedenen Immobilienakteuren werden unweigerlich die Konsequenz sein. Ein nicht unerheblich hoher Abschreibungsbedarf sowie das Eintreten einer bilanziellen Überschuldung bei einer Vielzahl von Immobilienunternehmen mit einem entsprechend belasteten Immobilienportfolio und einer hohen Fremdkapitalquote wird mit großer Wahrscheinlichkeit eintreten, was sich auch bislang im 1. Halbjahr 2023 gezeigt hat. Im Rahmen dieser Schockstarre sowie dieses Preisgefüges, als Folge der dargestellten hohen Risiken, ist folglich der Boom am Immobilienmarkt bis auf Weiteres passé.

Betrachtet man zunächst die Assetklasse Büros, und hier zunächst den Bürovermietungsmarkt, so verzeichnete dieser im 1. Halbjahr 2023 einen um 40 Prozent niedrigeren Vermietungsumsatz sowie einen um 70 Prozent zurückgegangenen Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr. Generell ist eine Zerteilung des Marktes zu erkennen. Die Nachfrage nach Büroflächen fokussiert sich auf zentrale Citylagen mit einer nachhaltigen und ESG-konformen Gebäude- und Flächenausstattung, gepaart mit einer flexiblen und kleinteiligen Flächengestaltung, was insbesondere den seit der Coronapandemie hervorgerufenen flexiblen Arbeitswelten geschuldet ist. Dies zeigt sich auch an der Entwicklung der Spitzenmiete auf dem Stuttgarter Bürovermietungsmarkt, die sich zum 30. Juni 2023 um nochmals 19 Prozent auf 35,00 Euro/m² erhöhte. In periphereren Lagen und älteren nicht revitalisierten Gebäuden reduziert sich hingegen die Flächennachfrage, was sich in einem Anstieg der Büromieten um lediglich sieben Prozent auf EUR 18,30/m² zeigte. Entsprechend verschlechterte sich die durchschnittliche Leerstandsquote im 1. Halbjahr 2023 um 90 Basispunkte auf 4,7 Prozent, wobei diese, wie in den vergangenen Jahren, in den nachfragestarken Zentrumsanlagen auf einem niedrigen Niveau lag, während in den B- und C- Lagen der Leerstand deutlich nach oben gegangen ist.

Das Transaktionsvolumen auf dem Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt verringerte sich im Berichtshalbjahr nochmals und zwar deutlich auf knapp 360 Millionen Euro, was ein Minus von 44,6 Prozent bedeutet. Die zurückhaltende Flächennachfrage, Insolvenzgefahren in vielen Bereichen, Unsicherheiten der künftigen Wirtschaftsentwicklung sowie die hohen Finanzierungskosten und die weiterhin zwischen Käufer und Verkäufer auseinandergehenden Preisvorstellungen sind für diese Entwicklung verantwortlich. Zugleich zeigen sich diese Risiken aber auch in der Renditebetrachtung, so dass die Bruttospitzenrenditen z. B. für Büros mit 4,3 Prozent ein Plus von 130 Basispunkten im Vergleich zum Vorjahr verzeichneten. Im 2. Halbjahr 2023 ist von keiner Belebung des Transaktionsmarktes auszugehen, so dass sich laut Einschätzung der Stuttgart Immobilienbranche das Transaktionsvolumen bei maximal 600 bis 700 Millionen Euro bewegen wird.

Seit Anfang 2023 ist wieder ein deutlicher Schub in der Hotellerie festzustellen. Die Kapazitätsauslastung und damit die Anzahl der Übernachtungen nehmen stetig zu und liegen nur noch rund neun Prozent unter dem Vorkrisenniveau von 2019. Unter Berücksichtigung von steigenden Zimmerraten wurde eine positive Umsatzentwicklung erreicht. Betrachtet man hingegen die Ergebnislage, so blieb auch das Hotel- und Gaststättengewerbe nicht von der steigenden Kostenstruktur verschont, was dazu führt, dass nahezu nur die Hotelkonzerne, die sich weiterhin auf einem Expansionskurs befinden, diese Situation meistern können. Das wesentliche strukturelle Problem der Hotellerie ist in der Personalausstattung zu sehen. Ausgebildete Fachkräfte sind während der Coronapandemie in andere Branchen abgewandert. Die Akquirierung des Nachwuchses geht leider nur schleppend voran, so dass der Service massiv hierunter leidet bzw. einzelne Hotelbereiche nicht bedient werden können. Insgesamt sind die Hotelimmobilienbetreiber dennoch mit der Entwicklung zufrieden, so dass generell das Vorkrisenniveau ab 2025 wieder erreicht werden kann.

Hingegen ist die Stimmung auf dem Hoteltransaktionsmarkt äußerst getrübt. Die hohen Zinsen und die inflationsbedingten Baukostensteigerungen bringen Projektentwicklungen zum Erliegen, zudem sind bei Investitionsoportunitäten in der Assetklasse Hotels die Investoren äußerst verunsichert, so dass das Investitionsvolumen auf dem Hotelimmobilienmarkt weiter deutlich rückläufig ist. Treten demnach unter diesen Rahmenbedingungen eigenkapitalstarke Interessenten auf der Suche nach

attraktiven, zukunftsausgerichteten und risikoaversen Hotelprojekten auf, scheitern Käufe oftmals an den Kaufpreisforderungen der verkaufswilligen Hoteleigentümer. Des Weiteren ist die Tendenz zu erkennen, dass Investoren aus Sicht der Risikominimierung vermehrt Transaktionen im Bereich von Bestandshäusern in Betracht ziehen und die Gebäude sanieren, erweitern und ESG-konform ausrichten. Die klassischen Hotelprojektentwickler, die im vergangenen Jahrzehnt eine gute Geschäftsentwicklung aufwiesen, haben sich aufgrund der oftmals minimalen Eigenkapitaldecke zurückgezogen, die soliden Akteure zeigen ein vorsichtiges Herantasten.

Pflege- und Gesundheitsimmobilien nehmen an Attraktivität auf Seiten der Investoren weiter zu, wengleich einige Hemmnisse zu beachten sind. Der klassische Pflegeimmobiliensektor wurde im vergangenen Jahr aber auch im 1. Halbjahr 2023 von einem starken Rückgang des Investitionsvolumens erschüttert. Dies ist zum einen der Tatsache geschuldet, dass namhafte Pflegeheimbetreiber in Insolvenz gingen oder finanziellen Schwierigkeiten ausgesetzt sind, zum anderen Projektentwickler in dieser Branche nicht mehr über die notwendigen Finanzmittel, und wenn nur zu hohen Kapitalkosten die meistens von deren Seite nicht bedienbar sind, verfügen. Dennoch stehen gerade wegen der demografischen Entwicklung die klassischen Pflegeheime weiterhin im Interesse der Anleger, wengleich das Servicewohnen bzw. Betreute Wohnen deutlich an Nachfrage zunimmt. Aufgrund der Probleme im stationären Pflegeheimbereich fokussiert sich die Investorennachfrage immer mehr in Richtung Ärzthäuser, medizinische Versorgungszentren sowie Reha-Kliniken, was vor allem auf die Systemrelevanz der Gesundheitsimmobilien und der stabilen Mieteinnahmen beruht. Dies ist insbesondere auch im Zuge der bevorstehenden Krankenhausreform von besonderer Relevanz.

Die vielschichtige Krisensituation, der die Immobilienbranche ausgesetzt ist, und deren Einschätzung für die nächsten Jahre beherrscht den immobilienorientierten Finanz-, Kapital- und Transaktionsmarkt unweigerlich, allerdings undifferenziert und unabhängig von dem Geschäftsmodell sowie von der Unternehmens- und Investitionsstrategie und der jeweiligen Zielsetzung des Unternehmens. Immobilieninvestments, ob verbrieft oder nicht verbrieft, sind gegenüber alternativen Anlageprodukten, seien es Festgelder, Anleihen oder Aktien anderer Branchen, etc. aus Sicht der Rendite sowie des Anlagerisikos auf den ersten Blick nicht mehr konkurrenzfähig. Sicherlich ist es so, dass eine Reihe von Immobilienunternehmen, ob Bestandshalter oder Projektentwickler, den Boom der vergangenen zehn Jahren in allen Facetten in extremer Form ausreizten, sei es hinsichtlich einer „dünnen“ Renditeopportunität, einer fehlenden nachhaltigen Immobilienausrichtung oder einer maximal ausgeschöpften Fremdfinanzierung, was sich nun bei dieser Krisenlage auf dem Immobilienmarkt negativ auswirkt. So sind eine Reihe von Immobilienunternehmen mit auslaufenden Krediten bzw. Anleihen konfrontiert, so dass eine Refinanzierung zu einem deutlich höheren Kapitaldienst erforderlich wird. Konsequenzen sind Abwertungen einzelner Immobilien oder sogar des Immobilienbestandes. Reicht diese Maßnahme zur Bedienung der Kapitalkosten nicht aus, werden Notverkäufe unabwendbar. Wird das Immobiliengeschäft über den Kapitalmarkt in Form von Ausgaben von Anleihen und/oder Aktien finanziert, so stehen diese Anlageprodukte Alternativinvestments mit einer höheren Verzinsung und einem deutlich höheren Ausfallrisiko gegenüber, was sich seit Beginn 2023 im Verfall der Aktienkurse deutscher Immobilienaktiengesellschaft deutlich zeigt.

Was jedoch in dieser groben Betrachtung nicht beachtet wird, ist, dass eigenkapitalstarke, solide, konservativ und mittelständisch geprägte Immobilienunternehmen von diesem Abwärtstrend faktisch nicht tangiert werden. Immobilieninvestments wurden und werden von diesen Unternehmen mit Weitsicht, Nachhaltigkeit und mit langfristiger Anlagesicht zu einem ausgewogenen Eigenkapital-/Fremdkapitalverhältnis hinsichtlich der Finanzierung getätigt. Gerade diese Investoren sind mit einer hohen Eigenkapitalquote ausgestattet, die nun in attraktive Immobilien, die aufgrund der prekären Marktlage auf den Markt kommen, investieren werden. Wie die vergangenen Jahrzehnte zeigten, ist eine augenscheinlich oft als "zu konservativ" ausgerichtete Investitionsstrategie im Nachhinein die Grundlage für ein wertstabiles und ertragreiches Immobilienunternehmen.

Geschäftsaktivitäten Immobilien im STINAG-Konzern

Von den erheblichen Verwerfungen des Immobilienmarktes und den zugleich sich daraus ergebenden Herausforderungen, denen die Immobilienbranche gegenübersteht, sind unser Bestandsgeschäft sowie die aktuellen und zukünftigen Projektierungen und damit die Wertstabilität des STINAG-Immobilienportfolios nicht belastet. Basis für diese erfreuliche Entwicklung ist unsere stetig konservative und gleichzeitig auf die Zukunft ausgerichtete Weiterentwicklung des Immobiliengeschäftes, was sich in der Vergangenheit sowie in der aktuellen Situation bewährt. Dabei spielen sowohl die klar gesetzten Investitionskriterien im Rahmen unserer Investitionsstrategie als auch die Finanzierungsstruktur der Investments mit einer guten und gesunden Eigen- und Fremdkapitalausstattung eine wesentliche Rolle. Immobilieninvestments müssen stets einen sogenannten Stresstest hinsichtlich Miete, Zinsbelastung, Ergebnis- und Cashflow standhalten, so dass auch bei Verwerfungen auf den jeweiligen Teilmärkten auskömmliche und stabile Ergebnisse erzielt werden können. Unsere strategische Ausrichtung sowie die Investments- und Betriebsaktivitäten werden stetig von einem bewussten Risikomanagement begleitet, was sich im Hinblick auf die Wertentwicklung und Zukunftsausrichtung des Immobilienportfolios der STINAG-Gruppe positiv ausgewirkt hat und auswirken wird.

Die im Geschäftsjahr 2022 weittragenden und zukunftsorientierten Investmententscheidungen im Rahmen der Umsetzung der expansiven und selektiven Immobilieninvestitionsstrategie in Bestandobjekte sowie Projektentwicklungen wurden auch zu Beginn des Jahres 2023 fortgesetzt. Damit steigerten sich die Investmentaktivitäten im STINAG-Konzern als Folge der verbesserten Angebotsituation und der Normalisierung der Kaufpreise trotz der Verwerfungen der Gesamtwirtschaft Deutschlands und der noch tiefgreifenden Verwerfungen innerhalb der Immobilienbranche. Auch die Leitzinserhöhungen seit Mitte 2022 hinderten nicht daran weitere Investitionen zu tätigen, was auf frühzeitig vorgenommene günstige Zinssicherungen und eine nach wie vor hohe Eigenkapitalausstattung und schlussendlich auf die Erreichung optimaler Zinskonditionen zurückzuführen ist.

So ging im Januar 2023 das sich in sehr guter und hochfrequenter Lage befindende Geschäftshaus Tübinger Straße 6 in der Stuttgarter City, mit der Zielsetzung der Neuausrichtung und damit Revitalisierung, in das STINAG-Immobilienportfolio über, nachdem im Dezember 2022 ein Kaufvertragsabschluss über 100 Prozent der Anteile an der Objektgesellschaft erfolgte. Das Gebäude wurde im Jahr 1911 erbaut und ist zwischen den beiden Projektentwicklungen Tübinger Straße 17b und Königstraße 51 gelegen. Durch seine großzügige Flächengestaltung über alle Geschosse hinweg, tritt dieses Haus an der Ecke Kleine Königstraße mit seiner Mietfläche von rund 3.500 m² prägnant hervor. Die Projektierung für diese attraktive Immobilie begann ab Frühjahr 2023, parallel hierzu wurde die Entmietung forciert, so dass spätestens ab Mitte 2024 - abhängig von der Erteilung der Baugenehmigung - mit der Sanierung begonnen werden kann. Insgesamt bildet dieses Objekt, zusammen mit den derzeitigen Projektierungen der STINAG Gruppe, Königstraße 51 sowie Tübinger Straße 17b und dem bereits revitalisierten und vermieteten Geschäftshaus Königstraße 45, eine Arrondierung des Stadtgebietes und trägt zu einer positiven Quartiersentwicklung bei.

Die denkmalgeschützte Projektentwicklung Tübinger Straße 17b in Stuttgart, welches sich über fünf Voll- und zwei Dachgeschosse auf einer Grundstücksfläche von rund 800 m² und einer künftigen Bruttogeschosfläche von knapp 3.000 m² erstreckt, befindet sich derzeit in der Phase der Ausführungsplanung, nachdem im Dezember 2022 der Bauantrag eingereicht, jedoch noch immer nicht genehmigt wurde. Das sich in unmittelbare Nähe befindende Bestandsgebäude Königstraße 51, das bis Ende 2022 entmietet wurde, wird einem Abriss und kompletten Neubau zugeführt, woraus künftig ein anspruchsvolles sowie zeitgemäßes Geschäftshaus entstehen wird. Trotz des im April 2022 durchgeführten Architektenwettbewerbsverfahrens und der Fortentwicklung des Siegerentwurfs des renommierten Stuttgarter Architekturbüros Wittfoht, konnte aufgrund langwieriger Abstimmungsprozesse mit den Behörden leider noch kein Bauantrag eingereicht werden. Nach aktuellem Stand sollte jedoch nun bis spätestens Anfang Oktober 2023 der Bauantrag für das künftig unverwechselbare und sich mit hoher Transparenz auszeichnende Geschäftshaus mit vollverglastem Erdgeschoss, vier

Regelgeschossen und einem Dachgeschoss inklusive Dachloggia gestellt werden können. Maßstab für diese einzigartige Entwicklung ist höchste Ausstattungsqualität, Nutzungsflexibilität und Nachhaltigkeit. Je nach Erteilung der Baugenehmigung sollte ab Sommer 2024 mit der Realisierung begonnen werden können. Neben diesen drei parallel verlaufenden Projektierungen in der Stuttgarter City, wird derzeit noch das zukunftsweisende Wohnbauprojekt Bickenbach realisiert, welches sich komplett im Zeitplan mit Fertigstellung im Sommer 2024 befindet. Für diese Entwicklung, die im Rahmen eines Forward-Deals vertraglich gesichert wurde, erfolgt die Kaufpreiszahlung erst nach Übernahme des Objektes.

Das konzernweite Immobilienbestandsgeschäft der STINAG-Gruppe zeigt über alle Assetklassen hinweg eine durchweg positive und planmäßige Entwicklung, welches durch das im Oktober 2022 in den Bestand übernommene und langfristig vollvermietete Bürogebäude CarlsCube in der Karlsruher Innenstadt erweitert wird. Neben der herausragenden Architektur, der starken Mieterstruktur, des hohen Flächen- und Flexibilisierungsgrades, des hohen Qualitätsstandards und damit der nachhaltigen und digitalen Ausrichtung des Gebäudes, ist die Lage dieser Immobilie am KIT-Standort Karlsruhe von besonderer Bedeutung.

Die prägnante Erdgeschossfläche von rund 570 m² des bereits seit Sommer 2021 revitalisierten Geschäftshauses Königstraße 45 in Stuttgart, konnte seit April 2023, nach umfassenden und langwierigen Genehmigungsverfahren, vom Gastronomiemietler Block House eröffnet werden. Damit ist das Objekt zu knapp 90 Prozent vermietet. Mit der restlichen Vermarktung der Untergeschossfläche trägt dieses hochwertige Gebäude zu einem weiteren Ausbau der Wertsteigerung der STINAG-Gruppe bei.

Die Geschäftsentwicklung der beiden Hotels am Flughafen Stuttgart zeigte nun auch im 1. Halbjahr 2023 hinsichtlich Auslastungsquote und Mieterlöse eine erfreuliche Entwicklung. Zwar konnte, wie bereits vorhergesagt, noch nicht das Niveau wie vor dem Pandemiezeitraum erlangt werden, dennoch weisen die monatlichen Pachtzahlungen sowie die vertraglich vereinbarten Stundungsrückführungen einen äußerst positiven Verlauf auf.

Bericht zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Umsatz- und Ergebnislage

Vor allem resultierend aus dem auf die Zukunft ausgerichteten Immobilienbestand sowie der Umsetzung der expansiven Investitionsstrategie, erhöhte sich die konzernweite Gesamtleistung um 2,1 Millionen Euro auf 13,8 Millionen Euro. Diese weitere erfreuliche Entwicklung ist im Wesentlichen auf den Ende Oktober 2022 in den Bestand genommenen Büroneubau CarlsCube in Karlsruhe (0,9 Millionen Euro) sowie auf die anteilige Umsatzpacht der beiden Hotels am Flughafen Stuttgart (0,8 Millionen Euro) und auf die Indexauslösung diverser Miet- und Pachtverhältnisse des Immobilienportfolios zurückzuführen. Des Weiteren führten die im April 2022 und Januar 2023 erworbenen und teilweise vermieteten Bestandsobjekte in der Stuttgarter City (Tübinger Straße 6 und 17b), die derzeit einer Revitalisierung zugeführt werden, zu Mieterlösen von gesamt knapp 0,3 Millionen Euro. Die Neuausrichtung des Objektes Marktstraße 6 in Stuttgart zeigte im Berichtszeitraum eine Mieterlössteigerung von knapp 0,1 Millionen Euro. Ausgelaufene Mietverhältnisse das Parkhauses in Stuttgart Weilimdorf betreffend, die nicht direkt nach Vertragsende weitervermietet werden konnten, führten zu einem Rückgang der Mieterlöse um 0,14 Millionen Euro. Bedingt durch die Projektentwicklung des im Portfolio gehaltenen Geschäftshauses Königstraße 51 in Stuttgart und der damit verbundenen Entmietung des Gebäudes Ende 2022, verminderten sich die Mieten um 0,2 Millionen Euro.

Die sonstigen betrieblichen Erträge bewegten sich mit 0,3 Millionen Euro auf dem Niveau des Vorjahresvergleichszeitraumes. Die wesentlichen Positionen erstrecken sich auf Auflösungserträge aus

Rückstellungen bzw. Wertberichtigungen auf Mietforderungen von insgesamt 0,16 Millionen Euro sowie allgemeine übrige Erträge von rund 0,2 Millionen Euro.

Die Aufwandsseite betrachtet, lagen die Aufwendungen für bezogenen Leistungen, resultierend aus den Erbpachten der beiden Hotels am Flughafen Stuttgart, bei 0,7 Millionen Euro. Die Personalaufwendungen erhöhten sich um 0,05 Millionen Euro auf 1,1 Millionen Euro, was aus den jährlich zu Jahresbeginn vorgenommenen Gehaltsanpassungen resultiert.

Bedingt durch den Erwerb der Gebäude CarlsCube und Tübinger Straße 6 erhöhten sich die Gebäudeabschreibungen um rund 0,25 Millionen Euro. Im Zuge der Einführung eines neuen ERP-Systems sind zusätzlich Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände von 0,1 Millionen Euro angefallen. Insgesamt weisen damit die Abschreibungen einen Anstieg um 0,3 Millionen Euro auf 4,6 Millionen Euro im Berichtszeitraum auf.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 2,8 Millionen Euro lagen um 0,5 Millionen Euro über dem Vorjahr zum 30. Juni 2022. Grundlage dieses Anstiegs waren insbesondere die erhöhten Aufwendungen für den Betrieb, was vor allem auf erstmalig angefallene Betriebskosten neu erworbener Objekte (CarlsCube, Tübinger Straße 6 und 17b) sowie der fertiggestellten Projektentwicklung (Geschäftshaus Königstraße 45) neben laufenden Betriebskosten für das Immobilienportfolio zurückzuführen ist. Die um 0,16 Millionen Euro erhöhten Aufwendungen für die Verwaltung, resultierend aus erhöhten Rechtskosten im Zuge von Immobilienerwerben sowie Dienstleistungshonoraren, wurden von rückläufigen Zuführungen aus Wertberichtigungen von Mietforderungen (-0,17 Millionen Euro) kompensiert. Unter Berücksichtigung all dieser Entwicklungen konnte ein um 1,2 Millionen Euro deutlich verbessertes Betriebsergebnis von 5,1 Millionen Euro zum 30. Juni 2023 (Vorjahr: 3,9 Millionen Euro) erzielt werden.

Das negative Finanzergebnis lag bei -1,5 Millionen Euro und weist damit einen Anstieg um 0,7 Millionen Euro zum Halbjahr auf, was insbesondere aus erhöhten Zinsaufwendungen resultiert, hervorgerufen durch im Jahr 2022 vorgenommene Darlehensaufnahmen im Zuge der Refinanzierung von Bestandsobjekten (+ 0,4 Millionen Euro) sowie im Zuge des Erwerbs der Objekte Tübinger Straße 6 und CarlsCube (+ 0,4 Millionen Euro).

Unter Berücksichtigung der Steuern vom Einkommen und Ertrag sowie der sonstigen Steuern von insgesamt 0,9 Millionen Euro (Vorjahr: 0,7 Millionen Euro), lag das Konzernergebnis zum 30. Juni 2023 bei 2,7 Millionen Euro, nach 2,3 Millionen Euro zum Vorjahresvergleichszeitraum.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme verbesserte sich leicht um 2,2 Millionen Euro auf 318,6 Millionen Euro zum 30. Juni 2023 nach 316,4 Millionen Euro zum 31. Dezember 2022. Hierbei spiegeln sich die im 1. Halbjahr 2023 getätigten Immobilieninvestitionen und die entsprechenden Finanzierungsaktivitäten wider. Die Vermögenslage verzeichnete insbesondere bei den Sachanlagen einen kumulierten Zuwachs von 13,1 Millionen Euro auf 297,6 Millionen Euro, was im Wesentlichen auf den Erwerb des Bestandsobjektes Tübinger Straße 6 (Kaufpreis inklusive Nebenkosten 14,6 Millionen Euro) sowie weitere Zugänge aus in 2022 erworbenen bzw. fertiggestellten Objekten (CarlsCube und Königstraße 45) zurückzuführen ist. Im Zuge der Vermietung der gesamten Erdgeschossfläche des Objektes Königstraße 45 an den Mieter Block House wurde ein Mieterzuschuss in Höhe von 0,8 Millionen Euro gewährt, was sich in einem Anstieg der Bilanzposition immaterielle Vermögensgegenstände auf 2,7 Millionen Euro zeigt. Die Bilanzposition Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände lag mit 15,2 Millionen Euro auf Vorjahresniveau, wobei die Unterposition Mietforderungen einen deutlichen Rückgang um 1,1 Millionen Euro auf 4,5 Millionen Euro aufweist. Dieser Rückgang resultiert aus der Rückführung von vertraglich vereinbarten Stundungsforderungen, die beiden Hotels am Flughafen Stuttgart betreffend. Gleichzeitig erhöhten sich die sonstigen Vermögensgegenstände um

1,1 Millionen Euro auf 10,7 Millionen Euro infolge der Abgrenzung der Umsatzpachten für das Airport- und Kongresshotel (insgesamt 0,8 Millionen Euro) für die Jahre 2021 und 2022.

Infolge des Erwerbs des Objektes Tübinger Straße 6 (12,7 Millionen Euro) und der Dividendenzahlung in Höhe von 6,3 Millionen Euro für das Geschäftsjahr 2022, verminderten sich, unter Berücksichtigung der Überschüsse aus dem operativen Cashflow des Immobiliengeschäftes, die flüssigen Mittel um 11,5 Millionen Euro auf 2,4 Millionen Euro. Der operative Konzern Cashflow lag bei 6,4 Millionen Euro zum Ende des Berichtszeitraumes.

Auf der Passivseite bewegte sich das Eigenkapital leicht um 3,6 Millionen Euro unter dem Wert des letzten Bilanzstichtags und lag damit bei 147,7 Millionen Euro. Die weiteren Kreditaufnahmen in Höhe von insgesamt 7,0 Millionen Euro für den Erwerb der Immobilie Tübinger Straße 6 bei gleichzeitig laufenden Tilgungsleistungen von 2,3 Millionen Euro, ließen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 4,7 Millionen Euro auf 153,5 Millionen Euro anwachsen. Insgesamt lagen die Verbindlichkeiten bei 156,3 Millionen Euro (Bestand zum 31. Dezember 2022 von 152,0 Millionen Euro).

Mitarbeiter

Der konzernweite Personalbestand zum 30. Juni 2023 lag bei 16 Beschäftigten, zum 31. Dezember 2022 bei 15. Hierbei handelt es sich ausschließlich um die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der STINAG Real Estate GmbH.

Dividendenausschüttung

Die Hauptversammlung der STINAG Stuttgart Invest AG am 23. Mai 2023 hat für das Geschäftsjahr 2022 eine Dividendenausschüttung von 6,3 Millionen Euro beschlossen, die auf dem Niveau des Geschäftsjahrs 2021 lag.

Chancen- und Risikobericht

Im 1. Halbjahr 2023 haben sich im Vergleich zum Chancen- und Risikobericht zum 31. Dezember 2022 keine wesentlichen Änderungen ergeben. Das Risikomanagementsystem ist im Geschäftsbericht 2022 auf der Seite 31 ff. ausführlich beschrieben. Es liegen derzeit keine Erkenntnisse aus der Analyse unserer Risikofelder vor, wonach sich die Risikolage gegenüber dem Konzernjahresabschluss 2022 verändert hat. Für die Gesellschaft sind keine bestandsgefährdenden Risiken vorhanden oder ersichtlich. Soweit notwendig, wurde zur Absicherung erkennbarer Risiken ausreichend Vorsorge getroffen.

Ausblick

Das im Februar 2022 erworbene denkmalgeschützte Bestandsobjekt Tübinger Straße 17b, für dessen Revitalisierung die Baugenehmigung noch nicht vorliegt, das Ende Oktober 2022 erworbene Neubauprojekt CarlsCube in Karlsruhe, welches vollvermietet in den Bestand übernommen wurde, sowie das im Januar 2023 erworbene Bestandsobjekt Tübinger Straße 6 in Stuttgart, das nach der Entmietungsphase einer Revitalisierung und Neuausrichtung zugeführt wird, werden erstmals im Geschäftsjahr 2023 einen ganzjährigen Umsatz- und Ergebnisbeitrag im STINAG-Konzern erwirtschaften, allerdings noch auf Basis der Bestandsmieten.

Ebenso werden für das Objekt Königstraße 45 in Stuttgart, mit der Vermietung der Erdgeschossfläche an Block House, zeitanteilig für das Geschäftsjahr 2023 Mieterlöse vereinnahmt. Das im 4. Quartal 2022 neu vermietete Objekt Marktstraße 6 (Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss) wird erstmals in 2023 einen vollen Jahresbeitrag leisten. Weitere Indexauslösungen der Mietverträge des Immobilienportfolios, die in der zweiten Jahreshälfte 2022 sowie in der ersten Jahreshälfte 2023 vorgenommen wurden, werden sich ebenfalls in der weiter positiven Entwicklung der Mieterlöse zeigen. Ein gegenläufiger Mieterlöseffekt ergibt sich aus dem zum Ende 2022 vollständig entmieteten und einer kompletten Neuentwicklung zugeführten Objekt Königstraße 51 in Stuttgart.

Mit der Erteilung der Baugenehmigung für die Revitalisierung des Bestandsgebäudes Tübinger Straße 17b, der Bauantragstellung für die Projektentwicklung Königstraße 51 sowie der Revitalisierung des zentral gelegenen Geschäftshauses Tübinger Straße 6, werden die nächsten Meilensteine für die Realisierung weiterer erfolgreicher Immobilienentwicklungen bis Ende 2025 gesetzt.

Die verbesserten Geschäftsaussichten hinsichtlich des Segments Messe- und Kongresse sowie des Geschäftsreiseverkehrs werden sich ebenso weiter positiv auf die Entwicklung der beiden Hotels am Flughafen Stuttgart auswirken; dies zeigt sich zum einen an der bislang vollständigen Erfüllung der vertraglich vereinbarten Stundungszahlungen aus der Coronazeit sowie zum anderen aus den erwirtschafteten Umsatzpachten. Des Weiteren weisen die Bestandsobjekte unseres gesamten Immobilienportfolios in den Assetklassen Büro, Pflege, Wohnen und Produktion einen weiteren positiven Verlauf im Geschäftsjahr 2023 aus.

Insgesamt ist damit unser aktueller sowie künftiger Immobilienbestand gut auf die weiteren Marktentwicklungen ausgerichtet. Mit der erfolgreichen Umsetzung unserer Investitionsstrategie in 2023 ist eine verbesserte Umsatz-, Ergebnis- und Cashflowentwicklung für das Geschäftsjahr 2023 aller Voraussicht nach zu erreichen. Im Rahmen unserer Strategieumsetzung 2025/2030 werden wir bis Ende des Geschäftsjahres 2023, bzw. Anfang 2024 aller Voraussicht nach neue Projektentwicklungen und/oder weitere Bestandskäufe in den Assetklassen Geschäftshaus sowie Pflege und Gesundheit in besten Lagen in unser Portfolio aufnehmen können.

2. Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2023

Konzernbilanz (HGB) zum 30.06.2023

	<u>30.06.2023</u> EUR	<u>31.12.2022</u> EUR
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.651.797,39	2.096.701,93
II. Sachanlagen	297.583.340,11	284.446.773,07
III. Finanzanlagen	1,00	1,00
	300.235.138,50	286.543.476,00
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	15.231.597,58	15.255.874,34
II. Wertpapiere	79.730,00	79.730,00
III. Flüssige Mittel	2.393.771,53	13.920.210,24
	17.705.099,11	29.255.814,58
C. Rechnungsabgrenzungsposten	651.400,21	639.989,00
	318.591.637,82	316.439.279,58
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	39.000.000,00	39.000.000,00
Eigene Anteile	-294.689,20	-294.689,20
	38.705.310,80	38.705.310,80
II. Kapitalrücklage	1.050.198,22	1.050.198,22
III. Gewinnrücklagen	105.872.271,55	105.872.271,55
IV. Konzernbilanzgewinn	1.845.717,83	5.421.050,11
V. Nicht beherrschende Anteile	236.490,61	224.056,16
	147.709.989,01	151.272.886,84
B. Rückstellungen	3.895.014,33	4.549.996,96
C. Verbindlichkeiten	156.274.830,75	152.012.932,07
D. Rechnungsabgrenzungsposten	96.760,25	149.643,71
E. Passive latente Steuern	10.615.043,48	8.453.820,00
	318.591.637,82	316.439.279,58

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (HGB) für das 1. Halbjahr 2023

	30.06.2023	30.06.2022
	EUR	EUR
Umsatzerlöse	13.808.544,36	11.732.628,71
Gesamtleistung	13.808.544,36	11.732.628,71
Sonstige betriebliche Erträge	356.195,34	300.115,51
	<u>14.164.739,70</u>	<u>12.032.744,22</u>
Aufwendungen für bezogene Leistungen	703.925,02	640.912,52
Personalaufwand	1.055.918,91	1.008.077,83
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.587.718,72	4.260.919,66
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.759.503,06	2.249.223,48
Betriebsergebnis	5.057.673,99	3.873.610,73
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	49.141,60	3.489,53
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.546.041,68	841.726,60
Finanzergebnis	-1.496.900,08	-838.237,07
Ergebnis vor Steuern	3.560.773,91	3.035.373,66
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		
davon latenter Steuerertrag TEUR 92 (Vorjahr: TEUR 73)	421.348,86	440.482,88
Ergebnis nach Steuern	3.139.425,05	2.594.890,78
Sonstige Steuern	449.926,52	266.329,33
Konzernergebnis	2.689.498,53	2.328.561,45
Nicht beherrschenden Anteilen zustehendes Konzernergebnis	-12.434,45	-12.279,62
Konzerngewinnvortrag	5.421.050,11	4.551.228,79
Ausschüttungen	-6.252.396,36	-6.252.396,36
Entnahme aus Gewinnrücklagen	0,00	0,00
Konzernbilanzgewinn	<u>1.845.717,83</u>	<u>615.114,26</u>

STINAG Stuttgart Invest AG, Stuttgart

Verkürzter Konzernanhang für das 1. Halbjahr 2023

Allgemeine Hinweise

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

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

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

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

Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss umfasst neben der STINAG Stuttgart Invest AG 18 (Vorjahr: 17) voll konsolidierte inländische Tochtergesellschaften. Im Berichtshalbjahr wurde das Tochterunternehmen STINAG Tü6 Geschäftshaus GmbH & Co. KG erworben.

Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** werden bei Zugang zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die zu erwartenden Nutzungsdauern zwischen 1 und 5 Jahren linear abgeschrieben. Geschäfts- oder Firmenwerte einschließlich der Geschäfts- oder Firmenwerte aus der Erstkonsolidierung von Anteilen werden über einen Zeitraum von 10 Jahren abgeschrieben.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert. Den Abschreibungen liegen bei den beweglichen Anlagen Nutzungsdauern von 1 bis 15 Jahren, bei Gebäuden Nutzungsdauern bis zu 60 Jahren zugrunde. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Netto-Einzelwert von 250,00 EUR sind im Jahr des Zugangs als Aufwand erfasst worden. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Netto-Einzelwert von mehr als 250,00 EUR bis 800,00 EUR wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens werden im Übrigen zeitanteilig vorgenommen.

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

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

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

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

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

Fremdwährungsforderungen oder -verbindlichkeiten bestehen nicht.

Für die Ermittlung **latenter Steuern** aufgrund von temporären oder quasipermanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten im Konzernabschluss und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Dabei werden auch Differenzen, die auf Konsolidierungsmaßnahmen gemäß den §§ 300 bis 307 HGB beruhen, berücksichtigt, nicht jedoch Differenzen aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwertes bzw. eines negativen Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung. Aktive und passive Steuerlatenzen werden verrechnet ausgewiesen. Die Aktivierung latenter Steuern nach § 274 HGB unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechts.

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

Erläuterungen zur Konzernbilanz

Anlagevermögen

	30.06.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen	2.023	1.403
Geschäfts- oder Firmenwert	629	694
	<u>2.652</u>	<u>2.097</u>
Sachanlagen		
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	292.132	278.372
Technische Anlagen und Maschinen	1.022	1.107
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.497	3.936
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	932	1.032
	<u>297.583</u>	<u>284.447</u>
	<u>300.235</u>	<u>286.544</u>

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	30.06.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.511	5.617
Sonstige Vermögensgegenstände	10.721	9.639
	<u>15.232</u>	<u>15.256</u>

Der Rückgang bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultiert aus Rückführungen von coronabedingten Stundungen. Angemessene Wertberichtigungen sind berücksichtigt. Der Anstieg bei den sonstigen Vermögensgegenständen resultiert im Wesentlichen aus Abgrenzungen für Ansprüche aus Pachtverträgen.

Eigenkapital

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

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

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

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

Rückstellungen

	30.06.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR
Steuerrückstellungen	6	256
Sonstige Rückstellungen	3.889	4.294
	<u>3.895</u>	<u>4.550</u>

Verbindlichkeiten

	30.06.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	153.537	148.793
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.389	1.540
Sonstige Verbindlichkeiten	1.349	1.680
	<u>156.275</u>	<u>152.013</u>

Passive latente Steuern

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

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse beinhalten im Wesentlichen Mieterlöse aus eigenen Objekten.

Abschreibungen

Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den erstmals ganzjährig anfallenden Abschreibungen für die im Vorjahr neu erworbenen Objekte.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Position beinhaltet im Wesentlichen die Aufwendungen für Betrieb und Verwaltung. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus höheren Betriebskosten für die neu erworbenen Objekte. Rückläufig waren indes die Wertberichtigungsaufwendungen auf Mietforderungen im Vergleich zum coronabeeinflussten Vorjahr.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsaufwendungen betreffen im Wesentlichen die Zinsen auf Bankdarlehen, die auf Grund von Finanzierungen für die neu erworbenen Objekte gegenüber dem Vorjahr angestiegen sind.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Ausweis beinhaltet Ertragsteuern und latente Steuern.

Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern enthalten im Wesentlichen die Grundsteuern.

Sonstige Angaben

Mitglieder des Aufsichtsrates

Wolfgang Elkart, Stuttgart
Diplom-Kaufmann, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
Aufsichtsratsvorsitzender (bis 23.05.2023)

Aufsichtsratsmitglied bei folgender Gesellschaft:

- MAHLE Behr Verwaltung GmbH, Stuttgart – stv. Vorsitzender

Walter Schoefer, Weissach
Volljurist
Aufsichtsratsvorsitzender (ab 23.05.2023)

Erwin R. Griesshammer, Zürich
Rechtsanwalt
stv. Aufsichtsratsvorsitzender (bis 23.05.2023)

Philipp Neuhaus, Königstein im Taunus
Diplom-Kaufmann
stv. Aufsichtsratsvorsitzender (ab 23.05.2023)

Robin von Gemmingen, Zürich
Diplom-Kaufmann

Professor Christoph Ehrhardt, Stuttgart
Dipl.-Ing. Architekt, Dipl.-Ing. Wirtschaftsingenieur

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:

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

Verwaltungsratsmitglied bei folgender Gesellschaft:

- Klinikum der Landeshauptstadt Stuttgart gKAöR, Stuttgart

Vorstand

Heike Barth, Diplom-Ökonomin
Vorstandsvorsitzende

Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im 1. Halbjahr 2023 wurden keine wesentlichen marktunüblichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen oder Personen getätigt.

Erklärung zur prüferischen Durchsicht

Der Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2023 wurde keiner prüferischen Durchsicht unterzogen.

Stuttgart, 25. August 2023

Der Vorstand