



STINAG
STUTTGART INVEST AG

STINAG STUTT GART INVEST AG **GESCHÄFTSBERICHT 2023**



Mikroapartmenthaus und Kindertagesstätte, Böblingen Flugfeld



Entwicklungen
mit wertsteigernden
Aussichten.



FÜNFJAHRESÜBERSICHT

Kennzahlen der STINAG Stuttgart Invest AG

	2023	2022	2021	2020	2019
Jahresüberschuss (Mio. EUR)	7,3	6,3	6,4	5,5	11,3
Ausschüttungssumme (Mio. EUR)	7,1	6,3	6,3	5,4	11,2
Ergebnis (EUR je Aktie)	0,49	0,42	0,43	0,37	0,76
Dividende (EUR je Aktie)	0,48	0,42	0,42	0,36	0,75

Kennzahlen des STINAG Stuttgart Invest AG Konzerns

	2023	2022	2021	2020	2019
Umsatz (Mio. EUR)	28,1	24,4	21,6	19,2	19,3
Eigenkapital (Mio. EUR)	151,3	151,3	152,4	153,2	161,7
Jahresergebnis (Mio. EUR)	6,3	5,1	4,6	2,7	7,2
Investitionen (Mio. EUR)	19,6	56,3	45,3 ²⁾	25,5 ¹⁾	10,0
Abschreibungen (Mio. EUR)	9,1	8,9	8,1	7,2	7,6
Mitarbeiter (zum 31. 12.)	20	15	15	14	15

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

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

■ Brief an die Aktionäre	8
<hr/>	
■ Bericht des Aufsichtsrates	13
<hr/>	
■ Mitglieder des Vorstandes	16
<hr/>	
■ Mitglieder des Aufsichtsrates	17
<hr/>	
■ Zusammengefasster Lagebericht	18
Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung	20
Geschäftsverlauf der STINAG Stuttgart Invest AG	28
Geschäftsverlauf im STINAG Konzern	32
Sonstige Erläuterungen und Angaben	38
<hr/>	
■ Jahresabschluss	48
Bilanz	50
Gewinn- und Verlustrechnung	51
Anhang	52
Entwicklung des Anlagevermögens	60
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	63
<hr/>	
■ Konzernabschluss	66
Konzernbilanz	68
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	69
Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals	70
Konzern-Kapitalflussrechnung	72
Konzernanhang	73
Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens	80
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	82
<hr/>	
■ Anteilsübersicht	86

■ Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Deutschland steht vor äußerst großen wirtschaftlichen, politischen und gesellschaftlichen Herausforderungen struktureller Art, die die generelle Zukunftsfähigkeit dieses Wirtschaftsstandortes aus aktueller Sicht in Frage stellen. Gerade in der heutigen von der Aneinanderreihung von Krisen, geopolitischen Umbrüchen sowie Unruhen geprägten Zeit, muss für die Menschen sowie die Unternehmen eine klare und verlässliche Zukunftsperspektive gegeben sein, die den erarbeiteten Wohlstand der letzten Jahrzehnte nicht grundsätzlich ins Wanken bringt.

Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Deutschland

Doch was sind die Problemfelder in Deutschland und welche Lösungswege muss es geben, damit der Wirtschaftsstandort Deutschland wettbewerbsfähig bleibt?

Klar ist, dass sich die zu ergreifenden vielfältigen Maßnahmen nicht auf alle Akteure gleichermaßen positiv auswirken können, jedoch langfristig betrachtet die Zukunfts- und Innovationsfähigkeit der Unternehmen und der Gesellschaft sichern, damit Deutschland wieder die treibende Kraft in Europa und weltweit werden kann. Die sich insbesondere seit der Coronapandemie negativ entwickelnden Wirtschaftsparameter sowie die Unzufriedenheit trüben die Stimmung und Einschätzung in jeglichen Branchen und im Privaten. Für die Rückkehr zu einem langfristig ausgelegten Wachstumspfad fehlt es derzeit leider an, frei von parteiorientierten Ideologien, durchdachten politischen Rahmenbedingungen sowie einem Konsens zwischen Wirtschaft und Regierung in den wichtigen Fragestellungen. Die für Deutschland verhältnismäßig unangemessene Streikkultur der vergangenen Monate zeigt, wie hoch die Verdrossenheit ist und welche Gefahren hierdurch für die Demokratie bestehen. Diese Instabilitäten lähmen das Vorankommen und damit die Innovationsfähigkeit Deutschlands. Hinzu kommt, dass die aktuell zu bewältigenden Krisen zum einen das Ergebnis von in den vergangenen Jahren unzureichenden Auseinandersetzungen Deutschlands mit den Themen Globalisierung versus Deglobalisierung, Dekarbonisierung, Digitalisierung sowie demografische Entwicklung sind. Zum anderen traten autokratisch geführte Staaten in den letzten Jahrzehnten zunächst unbemerkt und dann in den vergangenen Jahren in einer unglaublichen Geschwindigkeit auf die Weltmärkte, die nun, aufgrund der vorhandenen Abhängigkeit westlicher demokratischer Staaten, zu einem erheblichen Risikopotenzial für deren Wirtschaftsstabilität, die Weltwirtschaft und damit den Weltfrieden führte.

Die Krisen Coronapandemie sowie Ukrainekrieg haben Deutschland vor Augen geführt, wie verletzlich die globale Ausrichtung hinsichtlich der Versorgungsketten und Preisentwicklungen und damit für Unternehmen sowie für die Bevölkerung sein kann und schlussendlich das Wirtschaftswachstum in ungeahntem Ausmaß beeinträchtigt. Die Abhängigkeit vom Außenhandel ist groß, die globale Ausrichtung ist vom Grundsatz her jedoch nicht mehr wegzudenken. Deutsche Unternehmen, unabhängig davon welcher Branche und Größenordnung zugehörig, sind weltweit verflochten und im Ausland vertreten. Deglobalisierung bedeutet ein Rückgang der Produktivität und Unternehmenserträge, damit eine geringere Wettbewerbsfähigkeit, steigende Arbeitslosigkeit, sinkende Kaufkraft und folglich ein Wohlstandsverlust. Vielmehr ist es wichtig, dass die Unternehmen und damit die deutsche Volkswirtschaft im Rahmen des Aufbaus von adäquaten in- und ausländischen Redundanzen eine Risikodiversifikation und damit Resilienz betreiben, um eine gewisse Unabhängigkeit zu erlangen. Bedingung hierfür ist jedoch, dass Europa weltweit seinen Einfluss verstärkt und geschlossen vorgeht. Die Dekarbonisierung ist zwar formal weltweit eines der wichtigsten Ziele, die EU verschärft stetig die Klimaziele, der Druck auf die deutsche Wirtschaft erhöht sich durch das neue Klimaschutzgesetz der Bundesregierung immens. Allerdings ist die Setzung von regulatorischen und gesetzlichen Rahmenbedingungen unzureichend. Vielmehr erfordert diese Transformation erhebliche finanzielle Mittel und staatliche Förderung, um in klimafreundliche Geschäftsmodelle mit einer angemessenen Rentabilität zu investieren und damit die Wettbewerbsfähigkeit deutscher Unternehmen im Vergleich zur weltweiten Konkurrenz aufrechtzuerhalten. Ebenso gewinnt die Digitalisierung immer mehr an Relevanz. Vor allem große Unternehmen mit Standorten im Ausland sowie einzelne Branchen sind hier bereits sehr weit vorangeschritten. Allerdings fehlt es vor allem bei mittelständischen Unternehmen an Experten, die nicht nur den Nutzen des digitalen Transformationsprozesses aufzeigen, sondern diesen auch vorantreiben. Hinzu kommt, dass die rechtlichen Rahmenbedingungen im Vergleich zum Ausland nicht klar definiert sind, in vielen Fällen hemmt der zu stringente Datenschutz das Vorankommen Deutschlands im Bereich der Digitalisierung. Zudem ist die gesamte digitale Infrastruktur Deutschlands nicht so ausreichend vorhanden, damit zu den anderen europäischen und weltweiten Staaten aufgeschlossen werden kann. Politische Maßnahmen sind daher erforderlich, um die noch vorhandene digitale Fachkompetenz in Deutschland nicht ganz zu verlieren. Unternehmerische Innovationen in Deutschland, auch auf den Gebieten Dekarbonisierung und Digitalisierung, erfordern Fachkräfte, deren Verfügbarkeit bereits heute nicht gegeben ist. Die demografische Entwicklung in Deutschland in den kommenden zehn bis 20 Jahren führt zu einem weiteren

Fachkräftemangel. Dies ist ein zusätzlicher Faktor, der die Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen am Wirtschaftsstandort Deutschland belastet. Allein durch die Hoffnung, die in die Zuwanderungspolitik gesetzt wird, ist diese Herausforderung nicht zu meistern. Vielmehr muss der Staat erhebliche Investitionen in Bildung und Forschung tätigen und die Rahmenbedingungen für qualifizierte Zuwanderer deutlich verbessern. Unternehmen sollten an ihren weltweiten Standorten Fachkräfte gewinnen und diese im Rahmen der innerbetrieblichen Austauschkultur auch in Unternehmenszentralen in Deutschland einsetzen. Nur so kann das bislang erfolgreiche Geschäftsmodell der deutschen Unternehmen für die Zukunft im internationalen Wettbewerbsvergleich gesichert werden.

Perspektive des Immobilienmarktes im Rahmen der gesamtwirtschaftlichen und politischen Umbrüche

Die Immobilienwirtschaft wurde und wird nicht unerheblich von der gesamtwirtschaftlichen und gesamtpolitischen Gemengelage bestimmt. Ergebnis ist die Schockstarre, in der sich der Immobilienmarkt nun seit Ende 2022 befindet und im Jahr 2023 ihren Tiefststand seit zehn Jahren erreicht hat. Die Branchenakteure zeigen sich in einer äußersten Zurückhaltung bei Investment- sowie Vermietungsaktivitäten, aber auch die Anleger und Aktionäre sind massiv verunsichert. Allerdings kann sich die Immobilienbranche, die zu einem großen Teil selbst für diese eingetretene Situation verantwortlich ist, selbst hiervon befreien und neue stabile Perspektiven aufbauen, wenn sie sich wieder auf ein solides Geschäftsmodell besinnt, gesteuert von Glaubwürdigkeit und Verlässlichkeit. Ein spekulatives Geschäftsgebaren darf nicht mehr die Basis für die Immobilieninvestitionsaktivitäten sein.

Gerade aber die Boomjahre bis Anfang 2022 waren von dem Spekulationsgedanken im Rahmen der herrschenden Nullzins-Politik gefangen. Alternativenanlagen zu Immobilien wurden immer risikoreicher, das Allheilmittel hieß „Immobilien“. Dies hatte zur Folge, dass Investitionen in jegliche Immobilienbereiche getätigt wurden, auch wenn nach grundsätzlichem kaufmännischem Verständnis kein gesundes Verhältnis von Investmenthöhe, Rendite und Fremdkapitaleinsatz gegeben und damit insgesamt die Immobilie nicht von einer Substanz und Werthaltigkeit geprägt war. Projektentwickler und die Käuferschaft für Immobilienentwicklungen wie 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 % fremdfinanziert, oftmals ohne langfristige Zinsbindung. Mit dem ersten Dämpfer der den Immobilienmarkt aufhorchen ließ, der Coronapandemie mitsamt der Forcierung der Trendentwicklungen, kam die Branche kurzweilig in eine Ruhephase, quasi eine Phase der Neuorientierung. Aber schon nach wenigen Monaten, Anfang 2021, war die Pandemie vergessen, die Show ging weiter. Einen jähen Stopp gab es dann mit dem Beginn des Ukrainekrieges, der massiven Inflation aber vor allem mit der geänderten Zinspolitik der EZB.

Projektentwickler sowie Bestandshalter, 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. Konsequenz ist nun, dass bei Anschluss- oder Refinanzierungen aber auch Neuabschlüssen eine hohe Eigenkapitalquote gefordert wird, gepaart mit einem hohen Zinsniveau sowie Risikoaufschlag, so dass oftmals die Fremdfinanzierung an dem nicht Erbringen von Eigenkapital und fehlender Kapitaldienstfähigkeit scheitert. Die unausweichliche Immobilienabwertung setzt die Immobilienunternehmen einer erheblichen Insolvenzgefahr aus. Diese in 2023 begonnenen Bereinigungsphase wird noch einige Zeit andauern.

Insgesamt darf aber auch nicht unberücksichtigt bleiben, dass es eine gewisse Anzahl an Immobilienunternehmen gab und gibt, die auch in der Hype-Phase solide gewirtschaftet und Investitionen aus einer sicheren Position mit Weitblick für die Zukunft getätigt haben. Diese Unternehmen verfügen über eine stabile und angemessene Eigenkapitalbasis, der Fremdkapitalanteil bei Objektfinanzierungen wurde und ist nicht ausgereizt, die Vermietungsstruktur zeigt eine langfristig positive Entwicklung. Diese Unternehmen sind geprägt von einer Substanz-, Wertstabilität- sowie Wertsteigerungsperspektive und einer adäquaten Unternehmenswertentwicklung.

Investmentaktivitäten sowie Geschäftsentwicklung der STINAG-Gruppe im Jahr 2023 im Kontext der STINAG-Strategieausrichtung

Mit dem Portfoliomix der unterschiedlichen Assetklassen ist die STINAG-Gruppe hervorragend positioniert, um nachhaltig profitables Wachstum zu erreichen. Die Geschäftsaktivitäten der STINAG-Gruppe basieren auf einer Unternehmensstrategie, die sich auf vier Strategiesäulen stützt: Investitionen, Digitalisierung und Organisation, ESG- und Nachhaltigkeit sowie Ausbau der Substanz- und Ertragskraft durch Wertsteigerung und Werthaltigkeit. Betrachtet man speziell die Investitionsstrategie,

so orientiert sich die Erweiterung des Immobilienportfolios um zukunftsorientierte Investments unter Beachtung der Risikostreuung in den unterschiedlichen Assetklassen. Bevorzugt liegen die Investmentregionen in Stuttgart und Umgebung, Baden-Württemberg und im süddeutschen Raum. Die Mindestrendite von Immobilieninvestments liegt, abhängig von der Immobilienmarkt- und Zinssituation, bei über 5 %. Natürlich erfordert der wachsende Immobilienbestand der STINAG-Gruppe einen Ausbau des Personalbestandes mit Fachkräften und organisatorischer Prozessoptimierungen im Rahmen der digitalen Transformation, um den künftigen Unternehmenserfolg und die Wettbewerbsfähigkeit aufrechtzuerhalten und weiter nach vorne auszurichten. Zudem spielt der Nachhaltigkeitskodex der STINAG-Gruppe sowie die ESG-Ausrichtung eine große Rolle. All dies mündet in einem Ausbau der Substanz- und Ertragskraft durch wertsteigernde Investments und damit in einer adäquat wachsenden Marktkapitalisierung und einer angemessenen Dividendenausschüttung, die Schritt für Schritt in den Jahren 2024 bis 2026 wieder auf ein ursprüngliches Niveau angehoben werden soll und zugleich weitere Investitionen mit einer angemessenen Eigenkapitalquote zulässt.

Damit zeigte der STINAG-Konzern im Geschäftsjahr 2023 eine erfreuliche Entwicklung bei seinen Immobilienaktivitäten. Zum einen aufgrund eines stabilen, risikodiversifizierten und auf die Zukunft ausgerichteten Immobilienportfolios. Maßgeblich für den weiteren Ausbau der Umsatzerlöse sowie des Ergebnisses und des Cashflows waren vor allem die getätigten Investitionen in den vergangenen zwei Jahren (Revitalisierung Königstraße 45, Erwerb Büroneubau CarlsCube), die deutlich verbesserte Geschäftsentwicklung der Hotels am Flughafen Stuttgart, die Neuausrichtung von Gebäuden inklusive der Schaffung zukunftssträchtiger Mieterstrukturen (Marktstraße 6) sowie die optimierte Bestandsführung. Im Rahmen der verfolgten Investitionsstrategie wurde Anfang 2023 das Geschäftshaus Tübinger Straße 6 in Stuttgart mit dem Ziel der Revitalisierung und Neuausrichtung erworben. Das sich über fünf oberirdische Geschosse und über 4.200 m² erstreckende Gebäude bietet künftig flexibel aufteilbare, kleinere Büroeinheiten zwischen 200 m² und 400 m², also Größenordnungen, die auf dem Bürovermietungsmarkt gefragt sind sowie Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss mit Erweiterungsmöglichkeit im Untergeschoss. Mit der Entmietung der Flächen bis Ende Juni 2024 soll darauffolgend im Sommer die Entkernung beginnen. Abhängig von der Erteilung der Baugenehmigung, ist die Fertigstellung für Mitte 2026 geplant. Die Entwicklungsprojekte Tübinger Straße 17b, Königstraße 51 sowie Rotebühlplatz 18, alle drei in der Stuttgarter City gelegen, zeigen ein planmäßiges Vorankommen hinsichtlich Planung, Entkernung und Abriss. Leider ist der Zeithorizont, was die Erteilung der Baugenehmigung anbelangt, um mit den Neubau- und Revitalisierungsaktivitäten zu beginnen, nach wie vor unklar. Die notorische Unterbesetzung der Baurechtsbehörde, die nicht mehr nachvollziehbaren und über viele Monate gehenden innerbehördlichen Abstimmungsprozesse sowie der organisatorische Verwaltungsaufwand und die fehlende Digitalisierung der Bauantragsbearbeitung führen dazu, dass von dem Zeitpunkt der Bauantragsstellung zwischen ein (bester Fall) und zwei Jahren gerechnet werden muss, bis die Baugenehmigung vorliegen kann und dies trotz den vor Bauantragsstellung vorgenommenen Abstimmungen mit den jeweiligen Ämtern. In der Zwischenzeit liegen die Projekte brach, was zu einem ungeheuerlichen wirtschaftlichen Schaden aufgrund der Verzögerungen führt. Die Bauphase der im Rahmen eines Forward Deals Ende 2021 erworbene Wohnimmobilienentwicklung Neue Mitte Bickenbach verlief bislang planmäßig, die Fertigstellung sollte nun Mitte der zweiten Jahreshälfte 2024 sein und zu diesem Zeitpunkt, nach erfolgter Kaufpreiszahlung, in den STINAG-Immobilienbestand übergehen. Die Erstvermietung nimmt nach vereinbarten Rahmenbedingungen die Verkäuferseite vor, zudem besteht eine auf 17 Monate ausgerichtete Vermietungsgarantie. Eine Vollvermietung sollte Mitte 2025 erreicht sein.

Zugleich wurde im August 2023, aus strategischen Überlegungen in Bezug auf eine Perspektive der mittelfristig stabilen Vermietung sowie der bevorstehenden energetischen Ertüchtigung, das Light Industrial Gebäude in Dornstetten zu einem Verkaufspreis von 4,35 Millionen Euro veräußert.

Zusammengefasst wurden damit im Geschäftsjahr 2023 rund 19,6 Millionen Euro für die sich derzeit in Projektierung befindenden Objekte sowie den Immobilienerwerb investiert, die Investitionssumme in 2022 lag bei 56,3 Millionen Euro. Das gesamte Immobilienportfolio der STINAG-Gruppe weist wie im Vorjahr rund 117.000 m² Nutzfläche und eine unter 1 % liegende Leerstandsquote auf.

Dividenden- und Marktkapitalisierungsentwicklung 2023 versus Immobilien- und Unternehmenswertbetrachtung

Das kritische Umfeld für Immobilienunternehmen zeigte sich in dem negativen Kursverlauf der meisten Immobilienaktien in den vergangenen zwei Jahren. Auf dem Anlagemarkt gibt es zwischenzeitlich genügend attraktivere Investmentalternativen mit einer höheren Renditeerwartung und geringeren Risiken als in der Immobilienbranche, so dass viele Anleger entweder aus den investierten Immobilienaktien aussteigen oder gar nicht mehr darin investieren. Zudem ist die Hoffnung auf eine

Wende bei vielen Immobilienunternehmen aufgrund deren äußerst negativen Ergebnis- und Finanzlage, Abwertungserfordernissen und fehlenden Zukunftsperspektiven nicht mehr gegeben. Denn es geht in der Immobilienbranche generell nicht mehr um Expansion und Wachstum, sondern um Konsolidierung sowie in extremen Fällen um Existenzsicherung. Genau dies führt bei Betrachtung der 1-, 2- und 3-Jahresperformance zu deutlich sinkenden Börsenwerten von durchschnittlich 20 %, in Extremfällen bis zu über 80 %. Immobiliertitel sind damit zu einer ungeliebten Anlageklasse geworden, die geprägt ist von zwischenzeitlich hohen Risiken bei gleichzeitig hohen Renditeerwartungen. Dies unabhängig davon, ob es sich um Projektentwickler oder Bestandshalter handelt und in welcher Assetklasse das jeweilige Geschäftsmodell des Immobilienunternehmens verankert ist.

Genau diese Situation auf dem Aktienmarkt färbte sich ungehindert auf die STINAG-Aktie ab. Deren aktuelle Kursentwicklung wies in 2023 ein weiteres Jahr in Folge einen absolut nicht zufriedenstellenden Verlauf mit einem Rückgang um 21,1 % im Vergleich zum Vorjahr und im Vergleich zum Ende 2021 um -33,5 % auf. Damit lag die Marktkapitalisierung zum 31. Dezember 2023 gerade einmal bei 195,0 Millionen Euro (basierend auf einer Notierung des Aktienkurses von 13,10 Euro je Aktie), im Vorjahr bei 247,1 Millionen Euro. Betrachten wir die vergangenen zehn Jahre, stellt sich die Situation wie folgt dar:

Ende 2012 betrug die Marktkapitalisierung der STINAG-Aktie 238,2 Millionen Euro, was einem Aktienkurs von 16,00 Euro entsprach. Der Immobilienbestand unterlag ab 2013 einer generellen Neuausrichtung. Mit schrittweiser Bereinigung und Optimierung des Immobilienportfolios sowie der vollständigen Trennung vom 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. Die seit Ende 2022 andauernde Aktienmarktentwicklung der Immobilienbranche färbte sich ungehindert auf die STINAG-Aktien ab. Leider wird vom Kapitalmarkt in keiner Weise das werthaltige und auf die Zukunft ausgerichtete Immobilienportfolio mit einem Wert von rund 560 Millionen Euro (ohne die aktuellen Entwicklungsprojekte) sowie die stillen Reserven von circa 275,0 Millionen Euro vor Fremdkapital, bzw. mehr als 120,0 Millionen Euro nach Abzug der Kreditverbindlichkeiten realisiert. Ebenso wird die solide Umsetzung der Wachstumsstrategie in den Jahren 2020 bis 2023 mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 114,5 Millionen Euro und der stetigen Verbesserung der Mieterlöse auf Basis einer stabilen und zukunftsorientierten Mieterstruktur, die erfreuliche Umsatz-, Ergebnis- und Cashflowentwicklung in 2023 sowie deren Perspektive für die kommenden Jahre und die stabile Eigenkapitalsituation wie auch die solide Basis der Fremdfinanzierung nicht reflektiert. Denn gemessen an dem Immobilienwert von 560,0 Millionen Euro, liegt die Fremdkapitalquote bei angemessenen 27,5 % (in Relation zur Bilanzsumme beträgt der Fremdkapitalanteil 47,6 %), rund 86 % der Immobilienfinanzierungen sind langfristig auf 10 Jahre zu einem Durchschnittszinssatz von 1,98 % vereinbart. Für künftige Immobilieninvestments sind ebenfalls langfristige Zinssicherungen, trotz der nach wie vor schwierigen Zinsmarktsituation, sowie ein flexibel einsetzbares Kreditvolumen und eine hohe Eigenkapitalquote von 68,4 % bei der STINAG Stuttgart Invest AG sowie 46,8 % im STINAG-Konzern gegeben. Ebenso sind die perspektivischen Immobilieninvestments, mit den sich aktuell in Revitalisierung sowie Projektierung befindenden Objekten, mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 70 Millionen Euro, die in den Jahren 2024 bis 2026 realisiert werden sollen und aller Voraussicht nach um bis zu 3,9 Millionen Euro steigende Mieterlöse und zu einem entsprechenden Ergebnis- und Cashflowausbau beitragen werden, nicht in der Aktienkursperformance inkludiert.

Sicherlich ist im Rahmen dieser Entwicklung eine Dividendenzahlung auf niedrigerem Niveau in den vergangenen Jahren 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.

Aufgrund der erfreulichen, planmäßig eingetretenen Ergebnis- und Cashflowentwicklung im Jahr 2023, wollen wir die Aktionäre an der kontinuierlichen Verbesserung beteiligen. Deshalb schlagen wir der Hauptversammlung vor, für das Geschäftsjahr 2023 eine Dividende von 0,48 Euro pro Aktie (Vorjahr: 0,42 Euro pro Aktie) auszuschütten. Die Geschäftsentwicklung der kommenden zwei bis drei Jahre sollte eine weitere schrittweise Steigerung der Dividende ermöglichen.

Dank an den Aufsichtsrat

Mein großer Dank gilt dem gesamten Aufsichtsratsgremium für die stets vertrauensvolle, transparente und zielführende Zusammenarbeit in der Umsetzung der gesetzten Unternehmens- und Investitionsstrategie der STINAG-Gruppe sowie der Zielerreichung im Rahmen der erheblichen Herausforderungen, die die aktuellen und noch unüberschaubaren Krisen und die daraus resultierenden Marktveränderungen mit sich bringen.

Ebenso danke ich ganz besonders den in der Hauptversammlung am 23. Mai 2023 ausgeschiedenen langjährigen Aufsichtsratsmitgliedern, Herrn Wolfgang Elkart, ehemaliger Aufsichtsratsvorsitzender, und Herrn Erwin Griesshammer, ehemaliger stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender, für Ihre Beratung und Unterstützung in der mehr als einem Jahrzehnt langen Phase der Überführung der STINAG-Gruppe von einem Immobilien- und Beteiligungskonzern hin zu einem reinen Immobilienunternehmen.

Dank an die Mitarbeiter

Ohne den außerordentlichen Einsatz sämtlicher Mitarbeitenden wäre die erfolgreiche Geschäftsentwicklung im Jahr 2023 sowie die stetige Zukunftsausrichtung des Unternehmens in diesem herausfordernden Marktumfeld nicht möglich gewesen. Deshalb gilt mein besonderer Dank allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für ihre große und wertvolle Leistung, ihren Einsatz der Fachkompetenz und der langjährigen Erfahrung sowie für ihr Vertrauen. Ich freue mich deshalb, auch in Zukunft mit ihnen allen die STINAG-Gruppe weiter auszubauen und damit die gesetzten Wachstumsziele zu erreichen.

Stuttgart, 21. März 2024

Vorstand

Heike Barth

■ Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023 die ihm nach dem Gesetz und der Satzung der Gesellschaft obliegenden Aufgaben wahrgenommen, die Geschäftsführung des Vorstandes laufend überwacht und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beratend begleitet. Ausschüsse des Aufsichtsrates bestanden nicht.

Sitzungen des Aufsichtsrates und Themenschwerpunkte

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

Im Geschäftsjahr 2023 fanden fünf Aufsichtsratssitzungen, zwei im ersten und drei im zweiten Kalenderhalbjahr, statt. In diesen Sitzungen wurden die Auswirkungen der verschiedenen Krisen und der laufenden Marktveränderungen sowie Trendentwicklungen im Kontext der strategischen Investitionsplanung im Immobiliengeschäft und deren Einfluss auf die aktuellen und künftigen Investments sowie auf das Immobilienportfolio zwischen Vorstand und Aufsichtsrat erörtert, bewertet und beraten. Als Ergebnis dessen sind insbesondere in den Sitzungen der zweiten Jahreshälfte Maßnahmen identifiziert und auch bereits eingeleitet worden. So zeigte der Vorstand auf, dass parallel zu den derzeit laufenden Projektierungen (die frühestens ab Mitte / Ende 2026 fertiggestellt und vermietet sein werden) der Erwerb von vermieteten Bestandsobjekten – entsprechend der strategischen Ausrichtung 2025/30 – zur stetigen Steigerung der Ergebnis- und Cashflowsituation der STINAG-Gruppe erfolgen sollte; dies vor allem im Rahmen der aktuellen Marktlage, die entsprechende Opportunitäten bietet. Genau diese Zielrichtung wurde bereits im Jahr 2022 mit dem Erwerb der Büroimmobilie „CarlsCube“ begonnen. Nach gemeinsamer Diskussion und Beratung stimmte der Aufsichtsrat dieser Vorgehensweise zu.

Des Weiteren wurde die Umsetzung der Wachstumsstrategie mit dem Fortgang der Neuprojektierung des Bestandsobjektes „Königstraße 51“ in Stuttgart, der Neuausrichtung und Planung der Revitalisierung des denkmalgeschützten Stuttgarter Geschäftshauses „Tübinger Straße 17b“ und dem Erwerb der Immobilie „Tübinger Straße 6 / Kleine Königstraße 1“ in Stuttgart unter Berücksichtigung deren Revitalisierungsentwicklung dargestellt. Zudem legte der Vorstand dem Aufsichtsrat die strategische Veräußerung des Light Industrial Gebäudes in Dornstetten – infolge einer künftig veränderten Vermietungssituation – vor, welche einstimmig befürwortet wurde. Darauf aufbauend zeigte der Vorstand die hieraus insgesamt resultierenden Entwicklungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die kurz- und mittelfristige Ertrags- und Finanzplanung der STINAG-Gruppe auf.

Ferner wurden zwischen Vorstand und Aufsichtsrat zur Verbesserung der fach-/öffentlichen Wahrnehmung der STINAG-Gruppe als ein seit Jahrzehnten agierendes kompetentes und stabiles Immobilienunternehmen – vor allem auch im Hinblick der Entwicklung der Marktkapitalisierung – weitere Schritte im Rahmen einer gezielten Investor Relationsarbeit beraten und zur schrittweisen Umsetzung gebracht.

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

Jahres- und Konzernabschlussprüfung

Der Aufsichtsrat hat entsprechend der gesetzlichen Regelung dem von der Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer, der EY GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, den Prüfungsauftrag erteilt und Prüfungsschwerpunkte abgestimmt. Diese sind im Wesentlichen

- der Erwerb der Geschäftsanteile an der Gesellschaft, die die Bestandsimmobilie „Tübinger Straße 6 / Kleine Königstraße 1“ hält, insbesondere der Zugang des Share-Deals im Finanzanlagevermögen mit anschließendem Formwechsel und damit die Prüfung der Erstkonsolidierung,
- der Verkauf des Produktions- und Verwaltungsgebäudes Dornstetten,
- die Werthaltigkeit des Immobilienportfolios der STINAG-Gruppe (Objektbewertungen) sowie
- die Beteiligungsbewertung der Tochtergesellschaften und
- die Migration des Anfang 2023 neu eingeführten ERP-Systems.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG und der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 sowie der zusammengefasste Lagebericht wurden von der EY GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Des Weiteren wurde der Abhängigkeitsbericht von der EY GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft und mit folgendem Bestätigungsvermerk versehen:

"Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss, der zusammengefasste Lagebericht, der Abhängigkeitsbericht sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers lagen allen Aufsichtsräten rechtzeitig vor und wurden in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates am 22. März 2024 unter Teilnahme des Abschlussprüfers beraten. Er berichtete über das Ergebnis seiner Prüfung und gab dazu Auskünfte. Die vom Abschlussprüfer und Aufsichtsrat vorgenommenen Prüfungen haben keinen Anlass zu Beanstandungen gegeben. Nach dem abschließenden Ergebnis dieser Prüfungen sind Einwendungen nicht zu erheben. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Konzernabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG für das Geschäftsjahr 2023 gebilligt. Der Jahresabschluss ist gemäß § 172 AktG festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes schließt sich der Aufsichtsrat an. Der Aufsichtsrat hat ferner den vom Vorstand gemäß § 312 AktG erstellten Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft und in Ordnung befunden.

Veränderungen im Aufsichtsrat

In der Hauptversammlung am 23. Mai 2023 wurde ein neuer Aufsichtsrat gewählt, nachdem das Amt aller amtierenden Mitglieder des Aufsichtsrates mit der Beendigung der Hauptversammlung am 23. Mai 2023 endete und eine Neuwahl erforderlich war. Im Zuge dessen sowie der in der Satzung geregelten Altershöchstgrenze für Aufsichtsratsmitglieder standen Herr Wolfgang Elkart und Herr Erwin Griesshammer nicht mehr zur Wahl. Wir danken Herrn Wolfgang Elkart als ehemaligen Aufsichtsratsvorsitzenden sowie Herrn Erwin Griesshammer als ehemaligen stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden für ihre langjährige und verdienstvolle Tätigkeit und Unterstützung des Vorstandes.

Für die Zeit bis zur Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2027 beschließt, wurden in der Hauptversammlung am 23. Mai 2023 Herr Walter Schoefer, Herr Philipp Neuhaus, Herr Robin von Gemmingen sowie Herr Professor Christoph Ehrhardt in den Aufsichtsrat gewählt. Der Aufsichtsrat ist im Anschluss an diese Hauptversammlung zu einer konstituierenden Sitzung zusammengetreten und hat Herrn Walter Schoefer zum Vorsitzenden und Herrn Philipp Neuhaus zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates der STINAG Stuttgart Invest AG gewählt.

Der neu gewählte Aufsichtsrat steht in der Kontinuität der Entscheidungen und erfolgreichen Arbeit des früheren Aufsichtsrates, weswegen der Aufsichtsrat im Dezember 2023 eine Grundsatzentscheidung getroffen hat, im Geschäftsjahr 2024 einen Ausschuss zur Vorprüfung von Investitionsentscheidungen als beratenden Ausschuss einzurichten. Dies insbesondere angesichts der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt mit einer aller Voraussicht nach deutlich verbesserten Angebotslage mit einer hohen Anzahl von in Frage kommenden Objekten, die einer effizienten Erörterung zwischen Vorstand und Aufsichtsrat und einer entsprechenden Beratung des Aufsichtsrates bedürfen. Des Weiteren hat sich der Aufsichtsrat für dessen innere Organisation eine Geschäftsordnung gegeben. Ferner hat der Aufsichtsrat die „Angemessenheit und Marktkonformität der Vergütungen von Vorstand und Aufsichtsrat“ über ein neutrales Benchmark durch das Beratungsunternehmen Kienbaum bewerten lassen, in dessen Umsetzung die Vergütungsregelung mit dem Vorstand in eine strukturell, heute übliche Form gebracht und zum 01.01.2024 vertraglich vereinbart wurde.

Dank an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie den Vorstand

Der Aufsichtsrat der STINAG Stuttgart Invest AG dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand für die erfolgreiche, zukunftsweisende und vertrauensvolle Zusammenarbeit im vergangenen Geschäftsjahr 2023.

Stuttgart, 22. März 2024

Der Aufsichtsrat

Walter Schoefer, Vorsitzender

■ Mitglieder des Vorstandes

Heike Barth
Diplom-Ökonomin

■ Mitglieder des Aufsichtsrates

Walter Schoefer

Weissach

Volljurist

Aufsichtsratsvorsitzender (seit 23.05.2023)

Philipp Neuhaus

Königstein im Taunus

Geschäftsführer

stv. Aufsichtsratsvorsitzender (seit 23.05.2023)

Robin von Gemmingen

Zürich

Diplom-Kaufmann

Vermögensverwalter

Professor Christoph Ehrhardt

Stuttgart

Geschäftsführer

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:

- AIF Kapitalverwaltungs-AG, Stuttgart, Vorsitzender
- Flughafen Düsseldorf GmbH, Düsseldorf
- GIEAG Immobilien AG, München, Vorsitzender

Verwaltungsratsmitglied bei folgender Gesellschaft:

- Klinikum der Landeshauptstadt Stuttgart gKAöR, Stuttgart
-

Wolfgang Elkart

Stuttgart

Diplom-Kaufmann

Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Aufsichtsratsvorsitzender (bis 23.05.2023)

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:

- MAHLE Behr Verwaltung GmbH, Stuttgart, stv. Vorsitzender
-

Erwin R. Griesshammer

Zürich

Rechtsanwalt

stv. Aufsichtsratsvorsitzender (bis 23.05.2023)

1

Zusammengefasster Lagebericht



Bürogebäude CarlsCube, Karlsruhe



■ Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Seit einigen Jahren reiht sich eine Krise nahtlos an die nächste, ein Ende ist bis dato nicht zu erkennen. Begonnen hat das Ganze mit der Finanz- und Wirtschaftskrise vor 15 Jahren, die das Vertrauen in die globalen Finanzmärkte tief erschütterte. Es folgte die Euro-/Verschuldungsproblematik der südlichen europäischen Länder, ab 2015/2016 kam es zur politisch nicht gelösten Flüchtlingswelle nach Europa, vor allem nach Deutschland. Die Coronapandemie Anfang 2020 traf Deutschland so hart, dass deren Folgen bis heute deutlich spürbar und noch lange nicht überwunden sind. Zu einer leichten gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Erholung kam es Anfang 2022, die jedoch durch den Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine jäh gestoppt wurde. Die hieraus resultierenden erheblichen Verwerfungen auf den Energiemärkten führten zum Beginn einer Inflationswelle in Deutschland, die es seit Jahrzehnten nicht mehr gegeben hat. Hinzu kam, dass sich die globalen Unruhen stetig ausweiteten, was dazu führt, dass die politischen Streitigkeiten und die fehlgeleiteten wirtschaftspolitischen Entscheidungen aus Sicht des Vorstandes, die Gesellschaft immer mehr entzweit und es damit zu nicht unbedeutenden innerpolitischen Unruhen kommt. Insgesamt war die Coronakrise der auslösende, doch nicht der ursächliche Faktor für das Aufdecken der strukturellen Probleme denen Deutschland gegenübersteht. Der Standort Deutschland weist erhebliche Schwachstellen auf. Vor allem mittelständische Unternehmen werden durch wettbewerbsverhindernde hohe Steuersätze, fehlende verbesserte Abschreibungsbedingungen, einen Mangel an qualifizierten Fachkräften, langwierigen behördlichen Verfahrensdauern sowie einer unzureichenden und nicht mehr wettbewerbsfähigen Digitalisierungs- und Verkehrsinfrastruktur erheblich belastet.

Nach wie vor hat es die deutsche Wirtschaft nicht geschafft, das Wirtschaftswachstum an das vor Vor-Corona-Niveau anzuknüpfen, hingegen zeigte die Wirtschaftsleistung der gesamten Eurozone in 2023 ein Wachstum von 3 %, was damit höher lag als vor Krisenbeginn. Damit ist Deutschland im Jahr 2023 in eine Rezession gerutscht, das Bruttoinlandsprodukt sank preisbereinigt um 0,3 %, in 2022 lag dieses noch bei 1,8 %. Insgesamt war dies nun der zweite Rückgang innerhalb weniger Jahre. Vor allem das krisengeprägte Umfeld, die für Deutschland untypische Inflationsrate, die von steigenden Zinsen geprägten ungünstigen Finanzierungsbedingungen sowie die deutlich nachlassende Nachfrage aus dem In- und Ausland waren die Auslöser für diese Entwicklung.

Hinzu kam, dass die Inflation im Jahresdurchschnitt 2023 mit 5,9 % weiterhin hoch war, dennoch geringer ausfiel als im Jahr davor (6,9 %). Im Vergleich zu den europäischen Nachbarstaaten lag diese nach wie vor auf einem hohen Niveau. Insbesondere die um 5,3 % verteuerten Energieprodukte (2022: +29,7 %), vor allem aber auf die um 12,4 % erhöhten Preise für Nahrungsmittel

(2022: +13,4 %) waren ursächlich für diese Entwicklung. Ab der zweiten Jahreshälfte 2023 ließ der Preisdruck aufgrund der günstiger gewordenen Energie sowie der rückläufigen Lieferkettenprobleme nach, so dass die Inflationsrate einen stetigen Rückgang zeigte. Ende Dezember musste jedoch eine Erhöhung auf 3,7 % verzeichnet werden, was vor allem auf die im Dezember 2022 vom Bund übernommenen Heizkosten für Gas- und Fernwärmekunden zurückzuführen war. Diese Unterstützung war im Dezember 2023 nicht mehr gegeben, was diesen Preisauftrieb begründete. Insgesamt war das Jahr 2023 das zweit teuerste Jahr nach der Wiedervereinigung.

Die Inflationsentwicklung im Jahr 2023 bremste zwar den privaten Konsum, der als wichtige Konjunkturstütze und damit tragende Säule des deutschen Wirtschaftswachstums gilt, mit einem preisbereinigten Rückgang um 0,8 % gegenüber dem Vorjahr. Das Ausmaß bewegte sich dennoch auf einem niedrigen Niveau als Folge der Lohn- und Gehaltserhöhungen, aber auch des gestiegenen Mindestlohns sowie der Anhebung des Bürgergeldes, die den Konsum wieder leicht belebten. Damit zeigte sich bereits an dieser Stelle die Gefahr einer Lohn-Preis-Spirale, die aufgrund der weiteren Tarifabschlüsse noch nicht gebannt ist. Gleichzeitig stellten die Verbraucher fest, dass die Kaufkraft immer weiter sinkt und damit gewisse Konsumgewohnheiten umgeleitet wurden. Zugleich steigerte sich die Sparquote auf 13,5 % was ein eindeutiges Indiz für die als unsicher eingeschätzte Wirtschaftssituation zu werten ist.

Die weitere Stütze, auf die sich die deutsche Wirtschaft stetig verlassen konnte, der Export, zeigte in 2023 einen Rückgang um 1,8 %. Damit blieb die erhoffte Ankurbelung der Wirtschaftsleistung aus dem Ausland aus. Dies war vor allem zurückzuführen auf China, das mit erheblichen Folgen der Coronakrise zu kämpfen hat und sich damit in einer Deflationsspirale befindet, auf die merkliche Konjunkturabkühlung in den USA und auf die konjunkturellen Probleme der anderen europäischen Staaten. Bislang ist aufgrund der weiteren geopolitischen Verwerfungen und damit der verbundenen Unsicherheit bei Unternehmen und Privatpersonen eine anziehende Auslandsnachfrage nicht zu erwarten. Ein wesentlicher Indikator, der vor allem in den vergangenen zehn Jahren für die positive Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes relevant war, die Bauinvestitionen, waren jedoch in 2023 von einem deutlichen preisbereinigten Rückgang von 2,1 % gekennzeichnet. Neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel machten sich hier besonders die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen im Rahmen der EZB-Zinspolitik bemerkbar. Davon war vor allem der Wohnungsbau und auch der Bereich von Gewerbeimmobilien als Folge der zurückhaltenden Investitionspolitik der Unternehmen betroffen.

Deutsche Unternehmen zögern seit 2023 mit ihren Investitionsentscheidungen, investiert wird lediglich so viel, wie es für die aktuellen Produktionskapazitäten erforderlich erscheint.

Aufgrund der hohen geo- und innerpolitischen Unwägbarkeiten, ist die Stimmung eher als pessimistisch zu betrachten. Die Wirtschaftsleistung der Industrie nahm damit im Jahr 2023 um 0,4 % ab. Die erheblichen Belastungen, mit denen die deutschen Unternehmen konfrontiert werden, führen dazu, dass es zu nicht unerheblichen Standortverlagerungen ins Ausland kommt. Damit soll die Kostenstruktur deutlich gesenkt werden, um die Wettbewerbsfähigkeit im Vergleich zu den globalen Konkurrenten aufrecht erhalten zu können. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen in 2023 stieg um 26 %, was ein weiterer Beweis für die negative Stimmungslage der Unternehmen in Deutschland ist und erst der Anfang sein dürfte. Denn eine erste Konsequenz ist der deutliche Abbau der Arbeitsplätze, wie es sich seit 2023 bei vielen renommierten und weltweit agierenden Industrieunternehmen aber auch im Mittelstand abzeichnet. Entsprechend hinterließ diese Entwicklung bereits leichte Spuren in der Arbeitslosenquote, die trotz des Fachkräftemangels und der Rentenphase der Babyboomer-Generation im Jahresdurchschnitt bei 5,7 % lag. Durch die fehlgesteuerte Zuwanderungspolitik treten vermeintlich ausländische Arbeitskräfte in Deutschland in die potenzielle Erwerbstätigkeit ein, die jedoch zum großen Teil nicht den Qualifikationsanforderungen entsprechen und damit dem Arbeitsmarkt letztendlich, zumindest bis dato, nicht zur Verfügung stehen können. Gleichzeitig sind die Integrationsbedingungen für ausländische Fachkräfte, die die deutsche Wirtschaft dringend benötigt, im Vergleich zum Ausland nicht attraktiv genug. Damit verstärkt sich der durch die demografische Entwicklung in Deutschland hervorgerufene Fachkräftemangel nochmals deutlich. Dieses Gemengelage von einem Arbeitsplatzabbau, einhergehend mit dem zunehmenden Personalmangel auf der einen Seite und der unzureichenden Integrationspolitik für den Arbeitsmarkt auf der anderen Seite, führt zu einer steigenden Arbeitslosenquote und löst die eigentliche Problematik, mit der die deutsche Wirtschaft zu kämpfen hat, nicht. Hinzu kommt, dass die Situation des Fachkräftemangels unweigerlich zu Lohn- und Gehaltssteigerungen führt, damit generell Tarifierhöhungen leichter gegenüber den Arbeitgebern durchgesetzt werden können und sich die wirtschaftliche Lage der Unternehmen durch diesen Lohndruck weiter verschlechtert.

Damit sind die Voraussetzungen für eine Rückkehr zu einem langfristigen Wachstumspfad infolge einer fehlgeleiteten Politik derzeit in Deutschland nicht gegeben. Die Politik nimmt durch ihre ideologischen und nicht durchdachten Maßnahmen und Regulierungen den Unternehmen ihre unternehmerische Freiheit, die den Beitrag zum Wohlstand leisten. Deutschland steht vor großen Herausforderungen, wie die Neuordnung der Deglobalisierung, des Vorantreibens der Digitalisierung und Dekarbonisierung sowie der Steuerung der demografischen Entwicklung, die ausschließlich nur durch den gegebenen Freiraum der Wirtschaft und der Menschen bewältigt werden können.

Entwicklung des Immobilienmarktes

Der Immobilienmarkt war im Jahr 2023 von einer deutlichen Verunsicherung, Vorsicht und damit von einer äußersten Zurückhaltung hinsichtlich Transaktionen sowie Vermietungen geprägt, was zum einen aus der konjunkturellen Entwicklung Deutschlands und zum anderen aus den fortlaufenden Zinsanhebungen von Mitte 2022 bis September 2023 hervorgerufen wurde. Damit hat sich die Lage im Vergleich zu 2022 nochmals erheblich verschlechtert, es entstand eine „Schockstarre“ nie dagewesenen Ausmaßes. Das hohe Zins- und Baukostenniveau führte dazu, dass Neubauaktivitäten, unabhängig davon, ob es sich um Wohn- oder Gewerbeimmobilien handelt, quasi zum Erliegen gekommen sind. Hinzu kam, dass in den Boomjahren und damit in der Phase der Nullzins-Politik Immobilien der unterschiedlichsten Assetklasse zu Spekulationsobjekten auf einem zu hohen Preisniveau ohne angemessene Substanz und Werthaltigkeit wurden. Mit jedem Zinsschritt nach oben nahte auf dem Immobilienmarkt damit der Absturz in Richtung unausweichlich und notwendig gewordenen Abwertungen. Viele Immobiliengesellschaften spürten und spüren den immensen Druck des Marktes, einige halten diesem nicht länger stand. Projektentwickler wie auch Bestandshalter bedürfen, um die Immobilienneu- oder Refinanzierungen hinsichtlich Zinsen und Tilgung bedienen zu können, nicht nur einer hohen Liquidität, sondern vor allem einen adäquaten Objekt-Cashflow. Insgesamt ist die Bankenwelt durch die negativen Entwicklungen des Immobiliengeschäfts äußerst nervös und damit kritisch in Bezug auf die Finanzierung von Immobilieninvestments eingestellt, so dass die Konsequenz entweder eine Nichtfinanzierung oder eine Finanzierung zu äußerst hohen Konditionen mit einer steigenden Eigenkapitalquote ist. Klare Forderung ist, dass die einzelnen Bestandsobjekte künftig einen angemessenen hohen Cashflow erwirtschaften müssen, um die Kapitaldienste sowie eine angemessene Marktrendite bedienen zu können. Bei Projektierungen ist es zudem unerlässlich, dass eine hohe und stabile Vorvermietungsquote gegeben ist. Damit wurde nun die Kapitaldienstfähigkeit an das reale Marktgeschehen angepasst, was seitens der Banken in der Vergangenheit sträflich unterlassen wurde, was aber aus Sicht des Vorstandes schon Jahre zuvor hätte eingefordert werden müssen, um solche Verwerfungen zu vermeiden. Können die Forderungen der Banken nicht bedient werden kommt es unweigerlich dazu, dass Immobilien oder auch Projektierungen zu deutlich niedrigeren Verkaufspreisen als bei Erwerb oder Gestehung auf den Markt gebracht werden müssen, was zu einer Welle von Insolvenzen von namhaften Marktakteuren in 2023 geführt hat und in 2024 weiter bevorstehen wird. Damit ist die Insolvenzanxiety sowohl bei den Immobilienunternehmen aber auch bei Gläubigern und Anlegern deutlich bemerkbar. Ein Ende dieser Situation ist aktuell nicht in Sicht. Allerdings haben diese „Aufräumarbeiten“ erst begonnen und werden so lange Zeit benötigen, bis die hohen Buchwerte korrigiert sind, die Zinsen nicht weiter steigen und die Baukosten zurückgegangen, zumindest stabil geblieben sind. Auch vor der Bauwirtschaft hat diese „Casinomentalität“ in den

vergangenen Jahren nicht Halt gemacht. Die durch Corona und die Ukraine Krise verursachten Lieferengpässe haben die Bauunternehmen zur Grundlage genommen, überhöhte Preisaufschläge einzukalkulieren, die jedoch bis dato, trotz der deutlich rückläufigen Auftragslage, nicht zurückgenommen wurden.

Insgesamt bedeutet dies, dass die Immobilienwirtschaft wieder auf ein solides Geschäftsmodell zurückkehren muss und nicht ausschließlich von Spekulationsgedanken getrieben wird, wenn sie Glaubwürdigkeit und Verlässlichkeit wiedergewinnen möchte. Dabei darf auch nicht unberücksichtigt bleiben, dass es eine gewisse Anzahl an Immobilienunternehmen gibt, die auch in der Hype-Phase solide gewirtschaftet haben und Investitionen aus einer sicheren Position mit Weitblick für die Zukunft getätigt haben. Diese Unternehmen verfügen über eine stabile und angemessene Eigenkapitalbasis, der Fremdkapitalanteil bei Objektfinanzierungen wurde und ist nicht ausgereizt, die Vermietungsstruktur zeigt eine langfristig positive Entwicklung. Leider werden diese besagten Immobiliengesellschaften, unabhängig davon, ob sie der Projektentwicklung oder Bestandhaltung zugeordnet sind, unter dem Mantel der generellen Verwerfung und jahrelanger Misswirtschaft der Immobilienbranche sowie den spekulativen und von Abwertungen geprägten Geschäftspraktiken gesehen und vom Kapitalmarkt in massiver Weise abgestraft, was aus Substanz-, Wertstabilitäts- sowie Wertsteigerungsperspektive und letztendlich aus Sicht des eigentlichen Unternehmenswertes in keinem Verhältnis steht. Besonders Aktientitel der Immobilienbranche weisen deutliche Verluste im Jahresvergleich auf. Dieser Sogwirkung der allgemeinen Wahrnehmung der Immobilienbranche können die gesunden Marktakteure nur entkommen, durch eine klare Kommunikation der eigens verfolgten nachhaltigen Geschäftspolitik mitsamt der Herausstellung der Unterschiede hinsichtlich der jeweiligen Investmentpraktiken und letztendlich der Umsetzung dessen, der Darstellung der erzielten marktspezifischen Kennzahlen und der positiven Ergebnis- sowie Cashflowentwicklung.

Betrachten wir das Transaktionsgeschäft auf dem Immobilienmarkt, so war dieses in 2023 deutlich rückläufig, trotz einem Angleichen der Kauf- und Verkaufspreisvorstellungen und damit angemessener Bewertungen. Große Portfoliokäufe waren nur wenige festzustellen. Als Käufergruppe zeigten sich vor allem eigenkapitalstarke Bestandshalter. Insgesamt wies der Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland ein Transaktionsvolumen in 2023 von rund 21,5 Milliarden Euro auf, der um fast 60 % unter dem schon niedrigen Vorjahreswert, bzw. um 60 % unter dem 10-Jahres-Schnitt lag. In Stuttgart musste ein Rückgang von 40 % auf rund 0,7 Milliarden Euro nach 1,1 Milliarden Euro in 2022 verzeichnet werden; in 2021 lag dieses noch bei 2,0 Milliarden Euro. Damit bewegte sich das Immobilientransaktionsvolumen auf einem historisch niedrigen Wert. Mit den Faktor- und damit Bewertungsanpassungen verbesserten sich die Spitzenrenditen der unterschiedlichsten Assetklassen von Core-Objekten weiter. Büros und Geschäftshäuser liegen aktuell bei 4,8 %, Pflege- und Gesundheitsimmobilien bei 5,5 %

ebenso Hotels. Aufgrund des Erreichens der Zinsspitze für Core-Objekte dürften ab sofort Renditesteigerungen nur noch in geringem Maße erwarten werden. Dass die potenziellen Käufer von Immobilien äußerst bedacht handeln, zeichnet sich neben den spezifischen Bewertungen auch an der Transaktionsdauer, also der Dauer von einer ersten Indikation, über die Phase der Due Diligence bis hin zum Kaufvertragsabschluss ab. Aufgrund der detaillierten Prüfprozesse, der technischen Due Diligence im Rahmen von ESG (Environmental, Social and Corporate Governance) sowie der Finanzierungsgespräche hinsichtlich des potenziellen Erwerbobjektes wird abhängig von dem Transaktionsvolumen bis zu einem Jahr benötigt. Auch hier zeichnet sich ein klares Umdenken der Käuferschicht ab.

Ein tragender und nicht mehr vernachlässigbarer Aspekt auf dem Immobilienmarkt in Deutschland ist die demografische Entwicklung mit einem stetig höher werdenden Anteil der älteren Bevölkerung und einer immer mehr dominierenden Zuwanderung. Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen, so bleiben die 0 – 49jährigen relativ stabil, hingegen schrumpft die Altersgruppe der 50 – 65jährigen (Babyboomer) deutlich, die Zahl der jüngeren Senioren (60 – 79 Jahre) zeigt ein Wachstum bis 2035, ab 2035 steigt die Zahl der Hochbetagten kräftig an. Diese Struktur zeigt, dass die Zahl der Menschen im Erwerbsalter bis 2035 spürbar zurückgehen und damit die Arbeitskräfteknappheit das gesamtwirtschaftliche Wachstum bremsen kann. Der Anstieg der jüngeren Senioren wirkt sich möglicherweise deutlich auf die Nachfrage von Freizeitaktivitäten aus, die Hochbetagten, deren Anteil an der Gesamtbevölkerung bis 2050 bei rund 11 % liegen wird, steigert den Pflegebedarf erheblich. Aktuell bewegen sich die Auswirkungen der alternden Bevölkerung noch moderat. Allerdings wird sich dies schlagartig verändern, sobald in den kommenden Jahren die Geburtenjahrgänge der 60er Jahre (die sogenannten Babyboomer) in den Ruhestand gehen bzw. Jahre später zu Hochbetagten werden. Damit gehen dem Arbeitsmarkt zunehmend die Arbeitskräfte aus. Die natürliche Bevölkerungs- und Arbeitskräftentwicklung kann diese Situation nicht auffangen, es sei denn, es würde zu einer deutlichen Erhöhung des Renteneintrittsalters kommen, was jedoch politisch, zumindest derzeit, aufgrund möglicher sozialer Unruhen und Widerstände nicht aktiv betrieben wird. Konsequenz ist die offene Zuwanderungspolitik, die dazu führen soll den Arbeitskräftemangel zu mildern, was jedoch zum großen Teil aufgrund diverser Fehlsteuerungen der Bundesregierung nur ein Wunschgedanke ist. Betrachtet man die Immobilien Assetklassen, so ist von dieser demografischen Entwicklung sowie von der Zuzugsstrategie der Wohnungsmarkt, der Bedarf an Büro- und Handelsflächen aber auch an Pflege- und Gesundheitsimmobilien betroffen. Es müssen Lösungsansätze aus Politik, Wirtschaft und Sozialem gemeinsam geschaffen werden, die erforderlich sind, um die Bedürfnisse der Menschen im Kontext zur Immobilie zu decken. Diese adäquaten Lösungen sind zügig und allumfassend zu finden, um den Wirtschafts- und Immobilienstandort sowie die Zukunft Deutschlands nicht zu gefährden.



Hirschstraße, Stuttgart

Büroimmobilien

Die schwierige konjunkturelle Lage in 2023 in Deutschland führte dazu, dass die Nachfrage nach der Anmietung von neuen Büroflächen eher zurückhaltend war, große Büroflächen wurden kaum noch angemietet. Hinzu kommt, dass der Büroflächenbedarf auch durch Homeoffice bzw. Mobiles Arbeiten zurückgegangen ist. Zudem hat sich das Anforderungsprofil seitens der Mieter an Büroflächen verändert. Zentral gelegene Flächen in ESG-konformen Gebäuden, die eine hybride Arbeitswelt forcieren und flexibel nutzbar sind, spielen dabei eine wesentliche Rolle. Denn eine attraktive Arbeitsumgebung ist ein wesentlicher Pluspunkt im Rahmen der Gewinnung von Arbeitskräften. Allerdings ist der heutige Büroimmobilienbestand nur eingeschränkt im Rahmen dieser Kriterien verfügbar, den rund 60 % des derzeitigen Bestandes sind vor 1990 entstanden und erfüllen das heutige und künftige Anforderungsprofil in keiner Weise. Konsequenz ist, dass es zu deutlichen Leerständen in älteren Bestandsobjekten sowie Büroimmobilien in der Peripherie kommt, während die neuen Bürogebäude in zentralen Lagen kaum freie Flächen verfügbar haben. 2023 betrachtet, reduzierte sich der Flächenumsatz in Stuttgart um rund 48 % auf 157.000 m² im Vergleich zu 2022. Die Spitzenmieten auf dem Stuttgarter Büovermietungsmarkt erhöhten sich um 6,1 % auf 35,00 EUR/m² (2022: 33,00 EUR/m²), was vor allem an dem begrenzten Angebot attraktiver Büroflächen lag. Hingegen verschlechterten sich die Durchschnittsmieten von 18,10 EUR/m² in 2022 auf 17,30 EUR/m² in 2023, hervorgerufen durch die deutlich rückläufige Nachfrage nach Gewerbemietflächen in peripheren Lagen. Dies zeigte sich auch an der Leerstandsquote für gesamt Stuttgart, die sich um 80 Basispunkte auf 5,1 % erhöhte, während in den begehrten Zentrumsanlagen der Leerstand lediglich bei 2,1 % lag.

Als Folge hieraus sowie aufgrund der konjunkturbedingt großen Verunsicherung und damit geringen Investitionsneigung, kam es zu einem Rückgang des Transaktionsvolumens auf dem Stuttgarter Büroinvestmentmarkt auf 450 Millionen Euro (-56 %). Zugleich stiegen die Renditen auf 4,8 % und damit um rund 100 Basispunkte, liegen jedoch noch nicht auf einem attraktiven Niveau der potenziellen Käuferschicht. Damit ist die preisliche Diskrepanz von Käufer und Verkäufer von Büroimmobilien nach wie vor gegeben, was wiederum eine Lähmung des Bürotransaktionsmarktes verursacht. Damit hält der Korrekturprozess auf dem Büromarkt weiterhin an, abhängig natürlich von der künftigen Zinspolitik der EZB.

Des Weiteren ist die Alterung der Bevölkerung und damit die weitere Verringerung des Arbeitskräftepotenzials mit Ursache für den Rückgang der Bürobeschäftigten und damit der Nachfrage nach adäquaten Büroflächen. Diese Entwicklung kann durch die Anwerbung von ausländischen qualifizierten Fachkräften gemindert werden. Hierzu ist es jedoch erforderlich, den Arbeitsstandort Deutschland attraktiver zu gestalten, damit

die Hürden der Bürokratie abzubauen und zugleich den Zuzug qualifizierter Arbeitskräfte zu forcieren. Ergänzend darf die Heraufsetzung des Renteneintrittsalters und damit der Verzicht auf die Frühverrentung nicht als „ad acta“ gelegt gesehen werden. Denn gerade diese aktuell, bzw. in den kommenden Jahren aus dem Arbeitsleben ausscheidende Generation verfügt über ein Erfahrungspotenzial, auf das auch in der heutigen digitalen Zeit nicht verzichtet werden sollte.

Gesamt betrachtet ist festzuhalten, dass der Büovermietungsmarkt erst dann wieder eine Verbesserung erfährt, wenn die deutsche Wirtschaft auf ihren ursprünglichen Wachstumspfad zurückkehrt. Hierfür müssen jedoch die strukturellen Herausforderungen, denen Deutschland gegenübersteht, in Zusammenarbeit zwischen Politik und Wirtschaft gemeistert und dabei die jeweiligen ideologischen Haltungen der Akteure beiseitegelegt werden. Aufgrund der Erfahrungen der vergangenen Jahre dürfte dies jedoch einige Zeit dauern, bis hier wieder eine entsprechende Perspektive geschaffen ist.

Einzelhandelsimmobilien

Betrachtet man das Marktumfeld und damit die für den Einzelhandel relevante Entwicklung, so zeigen sich gewisse Parameter, die zunächst eine positive Stimmung für den Handel bedeuten. Die Menschen zieht es wieder vermehrt in die Innenstädte, so dass nahezu wieder das Niveau wie vor Corona erreicht ist. Hauptursachen hierfür ist die wachsende Bevölkerung (vor allem aufgrund des Zuzugs als Folge des Ukrainekrieges), der wiederbelebte Tourismus aber auch die bis dato noch niedrige Arbeitslosenquote. So sind und bleiben die Einkaufsmöglichkeiten sowie die Gastronomie die stärksten Besuchermagnete. Allerdings reduziert sich die Häufigkeit der Innenstadtbesuche, in der Regel freitags und samstags, sowie die Verweildauer. Dies ist zum einen auf das Fernbleiben von finanzstarken, gut ausgebildeten jungen Konsumenten aufgrund der Nutzung der Online-Einkaufswelten, zum anderen auf das Fernbleiben von der Innenstadt außerhalb der Ladenöffnungszeiten zurückzuführen. Deshalb ist es erforderlich, dass die Attraktivität für die unterschiedlichsten Nutzergruppen mit neuen Nutzungskonzepten wieder gesteigert wird.

Hinzu kommt, dass die Verbraucherstimmung in 2023 aufgrund der trüben Konjunkturlage (Teuerungsrate und sinkende Real-löhne) in Deutschland auf einem niedrigen Niveau lag, so dass sich die Kaufzurückhaltung weiter fortsetzte. Damit nehmen die Belastungen für den Einzelhandel, der Attraktivität der Innenstädte sowie der verschiedenen Krisen (Coronapandemie, Ukrainekrieg), kein Ende. Hiervon ist auch der krisenresiliente Lebensmitteleinzelhandel sowie der Onlinehandel nicht verschont geblieben. Zudem steckt der Einzelhandel in einem tiefen Strukturwandel, der sich mit einem Rückwärtstrend des stationären Einzelhandels zeigte und zeigt, was sich aber bereits vor der Pandemie abzeichnete. Die größte Herausforderung ist die

weitere Forcierung der Digitalisierung, die Analyse und Steuerung des Kaufverhaltens und damit die Schaffung von mehr Attraktivität in den Läden.

Insgesamt lag das durchschnittliche reale Umsatzplus inklusiv E-Commerce in den Jahren 2014 bis 2020 bei 2,9 %. Betrachtet man das Jahr 2023, so lag der Einzelhandelsumsatz um mehr als 5 % unter dem Vorjahr, wovon alle Bereiche, außer das Luxussegment, betroffen waren. Selbst E-Commerce musste einen Rückgang verkraften und liegt nun wieder auf dem Niveau des stationären Einzelhandels. Damit ist die Lage des Innenstadt-handels aus Umsatzsicht, aber auch aus Sicht der in Relation zum Umsatz stehenden hohen Mieten sowie der Personal- und Energiekosten weiterhin angespannt. Einzelhandelsflächen sind damit häufig von einem Leerstand belegt.

Die leerstehenden Handelsflächen in der Innenstadt werden folglich zunehmend in Mix-Used-Gebäude ausgerichtet, die jedoch nicht immer mit einer attraktiven Mieterstruktur einhergehen. Damit ist eine Abwärtsspirale hinsichtlich der Werthaltigkeit des Objektes zunehmend festzustellen. Die nach der Coronaphase bemerkbare steigende Frequenz in den Innenstädten führen zudem nicht unbedingt zu Umsätzen im Einzelhandel. Zum einen ist oftmals der Einzelhandelsbesatz nicht attraktiv genug, zum anderen zeigt das Kundenpotenzial zwar eine wachsende Tendenz, was aber nicht unbedingt den Mittelstand geprägten Einzelhandel fördert. All dies mündet letztendlich im schlimmsten Fall in der Insolvenz der Einzelhandelsbetriebe oder im besten Fall zu Anmietungen über Vertragslaufzeiten von maximal drei Jahren mit entsprechenden Sonderkündigungsrechten, was für den Immobilieneigentümer nicht befriedigend ist und hier wiederum zu Finanzierungs- und Werthaltigkeitsproblemen führt.

Betrachtet man das Jahr 2023, so kam es zwar wieder zu einem Wachstum in der Vermietung von Einzelhandelsflächen, wovon vor allem die Top-Standorte profitierten. Die seit der Coronapandemie zurückgegangenen m²-Mieten zwischen 20 % bis 30 % nutzten eine Vielzahl der Händler um entweder den Standort zu wechseln und teure gegen marktadäquate Flächen zu tauschen oder Mietpreisverhandlungen in Bezug auf die aktuell angemietete Fläche mit dem Ziel einer Mietzinsreduzierung zu führen. Generell erhöhte sich wiederum der Leerstand von Einzelhandelsflächen. Insgesamt konnte in 2023 der Abwärtstrend an Spitzenmieten gestoppt werden, allein in Stuttgart liegen diese bei ca. 200,00 EUR/m², dies wohlgerneht nur für erstklassige Flächen. Im Vergleich zu 2017, wo ein Maximum erreicht wurde, kam es zu einem Rückgang von 22 %. Dabei zeigt jedoch Stuttgart den stärksten Rückgang im Vergleich zu den andern Top-6-Standorten auf, was vor allem an dem seit 2014 erweiterten Flächenangebot durch die Einkaufszentren Dorotheenquartier, Gerberviertel und Milaneo liegt; hierdurch erhöhten sich die innerstädtischen Flächen um 20 %.

Insgesamt betrachtet hat der stationäre Einzelhandel an Top-Standorten eine gute Zukunftsperspektive, der Verkaufsflächenbedarf wird jedoch dauerhaft niedrig sein, die Mieten werden sich weiter auf dem nach der Coronapandemie korrigierten Niveau bewegen. Die notwendigen Innenstadtentwicklungen im Hinblick auf die Gestaltung attraktiver Stadtzentren, werden jedoch aktuell infolge der hohen Finanzierungs- und Baukosten und der zugleich im Verhältnis stehenden niedrigen Mieten samt deren Potenziale nicht mit einer Priorität belegt sein.

Wohnimmobilien

Im Wohnungssektor war und ist es das ambitionierte Ziel der Bundesregierung, jedes Jahr rund 400.000 Wohnung neu zu errichten, was jedoch bislang nicht eingehalten wurde. Allein in 2023 wurden gerade einmal 270.000 Wohnungen fertiggestellt. Die Ursachen hierfür waren natürlich die steigenden Zinsen aber auch die stark gestiegenen Material- und Baukosten. Hinzu kam, dass die gesetzten Förderprogramme jäh gestoppt wurden, so dass eine Verlässlichkeit für die Investoren sowie für die Eigennutzer nicht mehr gegeben war. Der massive Stopp im Wohnungsbau, der durch einen abrupten Rückgang der Nachfrage nach Kaufobjekten verursacht wurde, führte dazu, dass sich der Effekt hieraus in 2023 nochmals verstärkte. Damit mussten notgedrungen Projektentwickler sowie Bauunternehmen circa die Hälfte der Bauprojekte verschieben oder einstellen; Neubaupläne wurden komplett gestoppt. Sowohl für die Projektentwickler als auch die Eigennutzer ist, durch die seit Mitte Juli 2022 aber vor allem die in 2023 vorgenommenen Zinserhöhungen, der Erwerb nicht mehr erschwinglich, so dass es Schritt für Schritt zu einer Reduzierung der Immobilienpreise kam.

Zwar reduzierte sich der Erwerb von Eigentumswohnungen bzw. Häusern deutlich, zugleich kam es jedoch zu einer Erhöhung der Nachfrage nach Mietwohnungen, was dazu führte, dass der Markt für Wohnungssuchende in Deutschland nochmals enger wurde. Der Druck auf Mieten infolge der hohen Nachfrage nach Mietwohnungen wurde durch das Bevölkerungswachstum aufgrund der Fluchtbewegungen aus der Ukraine verstärkt. Hinzu kam, dass in den letzten Jahren die Wohnflächen um 7 % zunahmen, so dass im Durchschnitt jeder Einwohner über mehr als 47 m² verfügt. Hier zeigt sich, dass die Anzahl der Einpersonenhaushalte deutlich nach oben gegangen ist, was zusätzlich zu einem Wohnungsbedarf führt. Dieser Druck auf den Wohnungsmarkt ist jedoch im Wesentlichen in den Wachstumsregionen sowie Städten zu sehen. Viele, aber nicht alle ländlichen Regionen sind von einem gewissen Leerstand geprägt. Dabei ist vor allem in diesen ländlichen Gebieten eine Schrumpfung der Bevölkerung, sprich die Abwanderung liegt deutlich über der Zuwanderung, und zugleich eine deutlich auseinanderklaffende Altersstruktur festzustellen. Damit ist der angespannte Wohnungsmarkt davon geprägt, dass der Wohnungsbedarf schneller wuchs als die Bevölkerung und die Zahl der privaten Einpersonenhaushalte überproportional zunahm. Hinzu kommt, dass es zu regionalen

Umwuchtungen der Bevölkerungsentwicklung infolge der ausländischen Fluchtbewegungen und deren Bevorzugung von größeren Städten im Vergleich zu ländlichen Regionen kam.

Insgesamt ist das Angebot an Wohnraum äußerst knapp und wird aller Voraussicht nach auch so bleiben. Denn die hohen Bau- sowie Zinskosten werden, auch bei einer Zinsanpassung nach unten, vor allem aufgrund des geringeren Anlegerinteresses zu keiner Entspannung führen, weiter steigende Mieten waren und sind bislang die Folge.

Pflege- und Gesundheitsimmobilien

Auf dem Pflegeimmobilienmarkt herrschen zunehmend kritische Rahmenbedingungen. Betreiber von Pflegeheimen werden entgegen der Erwartungen der vergangenen Jahre zunehmend von Insolvenzen getroffen. Allein 54 % der Betreiber von Pflegeeinrichtungen rechneten für 2023 mit einem negativen Jahresergebnis. Stand Ende 2023 lag die Anzahl der Insolvenzen und Schließungen im Berichtsjahr bei rund 783 stationären sowie ambulanten Pflegebetrieben, unabhängig davon, welcher Größenklasse diese angehören.

Verantwortlich für diese Situation ist die Kombination von vielen außergewöhnlichen Belastungen, wie der sich weiter verschärfende Mangel an Pflegekräften, die in den letzten Jahren deutlich steigenden Personal-, Sach- und Energiekosten samt den indexierten Mieten für die Pflegeimmobilien und vor allem die politisch verursachte und nicht zeitgerechte Refinanzierung durch die Kostenträger. Hinzu kommt, dass viele der Pflegebetriebe nicht zu 100 % ausgelastet werden können, als Folge des Fachkräftemangels in der Altenpflege.

Diese sich in den letzten zwei Jahren gezeigte Entwicklung führte dazu, dass die bislang als unkritisch und stabil gesehene Assetklasse von der Bankenwelt zunehmend als zu risikoreich eingeschätzt wird, unabhängig davon, ob es sich um potenzielle Projektentwicklungen oder um Bestandsobjekte handelt. Denn die hohen Finanzierungskosten (und hier ist nicht nur der hohe Zinssatz, sondern auch der bankenseitige Risikoaufschlag relevant) und die angemessene Eigenkapitalverzinsung kann von der Jahresmiete nicht mehr gedeckt werden. Folglich ist eine zunehmend negative Wertstabilität gegeben, von einer Wertsteigerung gar nicht zu sprechen, wovon die Bankenwelt zurückschreckt.

Dieser massiv veränderten Marktsituation steht gegenüber, dass die Fundamentaldaten aufgrund der demografischen Entwicklung und der damit einhergehenden alternden Gesellschaft mehr als positiv sind. Der Bedarf an zusätzlichen Pflegeplätzen ist äußerst groß. Bis 2030 liegt der Mehrbedarf bundesweit bei rund 99.000, bis 2040 bei rund 226.000 vollstationären Plätzen gegenüber 2021. Diese Nachfrage kann allerdings nur dann befriedigt werden, wenn private Investoren auf den Markt treten, sprich in Neubauten investiert wird. Für Betreiber wie auch

Investoren liegen jedoch die Monats-Bewohnermieten (abhängig von der jeweiligen Region) bei 350 Euro bis 500 Euro, während die aktuellen Investitionskostensätze 850 Euro bis 1.000 Euro im Monat betragen und damit eine erhebliche Diskrepanz besteht, zwischen dem was die Betreiber stemmen können und dem was für Investoren grundlegend zur Deckung des Investitionsvolumens erforderlich ist. Konsequenz ist, dass die zu pflegenden Personen in der Regel keine höheren Pflegeplatzkosten aufgrund deren finanzieller Belastungsgrenze tragen können, die der Betreiber zur Deckung seines Geschäftsbetriebs jedoch benötigt, und damit auch keine höheren Mieten mit dem Investor vereinbar sind. Im Rahmen dieser Unterdeckung für den Investor ist die Fremdkapitalfinanzierung nur schwer möglich, da, ergänzend um die finanzielle Destabilität der Betreiber, eine Bankenfinanzierung nicht mehr selbstverständlich ist.

Neben wirtschaftlichen und finanziellen Grundlagen ist noch von größter Bedeutung, dass das doch so notwendige Pflegepersonal gewonnen werden muss, um überhaupt eine Auslastung des Pflegebetriebes gewährleisten zu können, was für den wirtschaftlichen Pflegebetrieb erforderlich ist. Zudem benötigen die Pflegeheimbetreiber mehr an unternehmerischer Freiheit. Dies alles kann jedoch nur erreicht werden, wenn die politischen Überregulierungen deutlich vermindert werden und mehr auf die Markterfordernisse eingegangen wird.

All dies führte dazu, dass auf dem Transaktionsmarkt 2023 die anhaltend hohe Nachfrage nach Pflegeimmobilien weiterhin gegeben war, aber weniger Verkäufe stattgefunden haben. Das Transaktionsvolumen bewegte sich daher bei rund 1 Milliarde Euro und zeigt einen Rückgang von rund 60 % im Vergleich zum Vorjahr. Inzwischen liegen die Spitzenrenditen bei Pflegeimmobilien bei mehr als 5 %, so dass die Preise wieder ein Niveau erreicht haben, auf dem die Objekte als interessant gelten. Betrachtet man die weiteren Klassen wie Betreutes Wohnen bzw. ambulante und medizinische Versorgungseinrichtungen, so liegen die Spitzenrenditen zwischen 4,5 % und 4,75 %. An dem Transaktionsvolumen nehmen Pflegeheime den größten Anteil mit rund 62 % ein. An zweiter Stelle liegen Immobilien mit Betreutem Wohnen mit 28 %. Insgesamt bewegen sich die Kaufpreiskoeffizienten zwischen dem 19- und 20-fachen, wobei hier jedoch eine hohe Qualität des Gebäudes angesetzt wird. Zukünftig werden die Preisvorstellungen weiter auseinanderdriften, vor allem bei Objekten mit den Schwachstellen wie Brandschutz, ESG, einem Renovierungsbedarf sowie dem Wandel von 2-Bett- in 1-Bett-Pflegezimmer.

Vor diesem vielschichtigen Hintergrund sehen sich Investoren zunehmend nach anderen Senioren- sowie Gesundheitsimmobilien um, was sich verstärkt an der Nachfrage aber auch am Transaktionsvolumen sowie möglichen Projektierungen abzeichnet. Hierunter fallen zum Beispiel das Betreute Wohnen, was nicht nur bei Investoren, sondern auch bei potenziellen Nutzern immer mehr an Nachfrage gewinnt. Die heutigen jüngeren Senioren sehen

sich, so lange es der gesundheitliche Zustand zulässt, künftig weniger in klassischen Pflegeeinrichtungen, vielmehr in Häusern für seniorengerechtes Wohnen, sogenanntes Senior-Living, bzw. Betreutes Wohnen.

Zudem zeigte sich in 2023 reges Investoreninteresse an der Klasse der Gesundheitsimmobilien, zu denen Ärztehäuser und Reha-Kliniken gehören. Dies vor allem aufgrund der Krankenhausreform und der Verlagerung der Dienstleistungen in den ambulanten Bereich, da diese Immobilienarten zwischenzeitlich unproblematischer erscheinen als die reinen Pflegeimmobilien.

Hotelimmobilien

Der Investmentmarkt für Hotels erreichte in 2023 ein Transaktionsvolumen von rund 1,5 Milliarden Euro, der niedrigste Wert seit 2011 und ein nochmaliger Rückgang von 25 % im Vergleich zu 2022. Jedoch zeigte sich anhand des relativ guten Transaktionsgeschehens im letzten Quartal 2023, dass das Investmentprodukt Hotel aufgrund der erfreulichen Geschäftsentwicklung der Betreiber zunehmend wieder an Attraktivität gewinnt.

Grundlage für diese geänderte Einschätzung ist, dass die Hotellerie die Coronakrise nahezu überwunden hat, die doch sehr unter den Maßnahmen und Auswirkungen der Pandemie litt. Mit den Lockerungen der Reisebeschränkungen ab Mitte 2022 und den damit wieder zunehmenden Geschäftsreisen sowie des Stattfindens von Veranstaltungen verbesserten sich die Auslastungen der Hotels stetig weiter, abhängig natürlich von der Lage des Hotels und der Attraktivität des Standorts und der Umgebung. Teilweise haben die Zimmerraten wieder das Niveau der Zeit vor der Pandemie übertroffen. Teuerungen aus der Inflation wurden teilweise an die Gäste weitergegeben. Insgesamt bewegen sich die Hotelbetreiber wieder auf einem positiven Weg.

Hingegen schwächeln Projektentwickler und Investoren bezüglich der Assetklasse Hotels nach wie vor. Dies liegt vor allem daran, dass sich die Baukosten weiter auf einem hohen Niveau bewegen, Fixpachtverträge mit erforderlichen Pachthöhen nicht mehr von den Betreibern abgeschlossen werden und damit die Banken keine Hotelinvestments oder nur mit erheblichen Einschränkungen finanzieren. Die bankenseitigen Bewertungen sind deutlich nach unten gegangen was dazu führte, dass durch diese veränderte Risikopolitik und die damit einhergehend veränderte Zins- und Preiskalkulation das bislang angesetzte Eigenkapital nicht mehr ausreicht. Denn Projekte wurden grundsätzlich mit dem 21-fachen der Jahresmiete kalkuliert und werden nun maximal mit dem 16- bis 17-fachen gehandelt. Damit erfährt der Investmentmarkt der klassischen Investoren für Hotels keine wirkliche Belebung. Dies zeigte sich auch in dem fortschreitenden Preisfindungsprozess; lagen für langfristige verpachtete Hotels in den Top-5-Städten die Bruttoanfangsrenditen in 2022 noch bei 4,65 %, erhöhte sich die Spitzenrendite in 2023 um 60 Basispunkte auf 5,25 %.

Eher ist es zwischenzeitlich so, dass finanziell gut ausgestattete Hotelbetreiber auf dem Investmentmarkt auftreten und damit auch ein Konzentrationsprozess auf dem Betreibermarkt beginnt. Oftmals ist es so, dass die international agierenden Hotelbetriebskonzerne über so viel Eigenkapital verfügen, dass eine Abhängigkeit von den Banken nicht gegeben ist und damit auf dem zunehmend kauffreundlichen Markt der Hotelimmobilien die Betreiberwelt agiert. Zudem ändert sich das Vertragsumfeld, Fixpachtverträge mit Laufzeiten zwischen 20 und 30 Jahren werden nahezu gar nicht mehr abgeschlossen. Pachtverträge mit variablen Komponenten oder Managementverträge stellen den Standard da, was jedoch wiederum eine weitere Erschwernis für Bankenfinanzierungen bedeutet, die Fixpachtverträge fordern.

Ergänzend steuert die EU-Taxonomie mit den ESG-Anforderungen ihren Teil dazu bei, dass die Bankeninstitute die Hotelfinanzierung weiterhin kritisch betrachten, vor allem bei Hotels die in die Jahre gekommen sind, bzw. hohe Energiekosten ausweisen. Die schwierige Finanzierung von Hotelimmobilien ist jedoch nicht nur bei aktuellen Projektierungen sowie bei neu errichteten Objekten, sondern auch bei guten bis sehr guten Bestandsobjekten festzustellen. Eine Re- oder Anschlussfinanzierung ist bereits deshalb äußerst kritisch zu sehen, da die Banken empfindliche Preisabschläge zwischen 10 % und 30 % für die Risikoeinschätzung einer etwaigen Kreditvergabe sehen. Dies zeichnet sich auch bei Hoteleigentumsstrukturen ab, die keinem finanziellen Druck ausgesetzt sind. Die Eigentümer, die nicht über den finanziellen Spielraum für das Einbringen von zusätzlichem Eigenkapital verfügen und der Objekt-Cashflow keine höheren Zins- und Tilgungsbelastungen verkraftet, werden gezwungen sein, das Hotelinvestment bei Fehlen von alternativen Finanzierungsmöglichkeiten zu beenden, sprich zu äußerst niedrigen Faktoren zu veräußern. Diese Situation dürfte jedoch wiederum der Motor sein für ein Anziehen des künftigen eigenkapitalstarken Investmentmarktes der Assetklasse Hotels in den kommenden zwei bis drei Jahren.

■ Geschäftsverlauf der STINAG Stuttgart Invest AG

Die Wachstumsstrategie der STINAG Stuttgart Invest AG in zukunftsorientierte Investments, unter der stetigen Beachtung der Risikostreuung, setzte sich im Geschäftsjahr 2023 im Bereich der Bestandsobjekt-Revitalisierung weiter fort. Anfang 2023 wurden im Rahmen eines Share-Deals 100 % der Anteile an einer Immobilien-gesellschaft übernommen, die das Gebäude Tübinger Straße 6, in bes-ter Stuttgarter Citylage, im Eigentum hält. Der Zugangswert lag bei 12,7 Millionen Euro, davon wurden 7,0 Millionen Euro mit einem Bankdarlehen finanziert. Direkt nach Übergang der Anteile erfolgte ein Rechtsformwechsel in eine GmbH & Co. KG, entsprechend der üblichen Rechtsformstruktur im STINAG-Konzern. Diese revitalisie-rungsbedürftige Immobilie soll als Geschäftshaus neu ausgerichtet werden, weshalb bereits im vergangenen Sommer mit der Entmie-tung begonnen wurde, die Mitte 2024 abgeschlossen sein wird; bereits im Frühherbst 2023 wurde ein Bauantrag hierzu gestellt. Ebenso konnte, nach Abschluss eines langfristigen Mietvertrages, mit der Sanierungsplanung des kleineren Bestandsobjektes Rote-bühlplatz 18 in Stuttgart begonnen werden. Infolge der mittel- und langfristigen Beurteilung eines Immobilienengagements wurde der strategische Verkauf des sich seit 2013 im Portfolio befindenden Light Industrial Gebäudes (Produktions- und Verwaltungsgebäude) in Dornstetten (Nordschwarzwald,) nach Eintritt von Änderungen auf der Mieterseite sowie notwendig werdender Sanierungs-maßnahmen, durchgeführt und hieraus ein Verkaufserlös von 4,35 Millionen Euro generiert.

Die Vermietungsaktivitäten waren von verkaufs- und revitalisie-rungsbedingten Rückgängen auf der einen Seite und von vertrag-lich ausgelösten Indexerhöhungen und insbesondere der deutlich verbesserten Auslastung der Hotels am Flughafen Stuttgart, mit der Rückführung von vereinbarten Mietstundungen aus der Coronaphase, sowie der Vereinnahmung von Umsatzpachten auf der anderen Seite positiv geprägt. Die konsequente Umsetzung der frühzeitig identifizierten strategischen Maßnahmen innerhalb unseres Immo-biliengeschäftes, führte zu einer äußerst erfreulichen Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Geschäftsjahr 2023 der STINAG-Holding, die über dem Niveau der für 2023 aufgestellten Prognosen lag.

Umsatz und Ergebnis

Im Geschäftsjahr 2023 zeigte die Geschäftsentwicklung der beiden Hotels am Flughafen Stuttgart eine weiter verbesserte Tendenz auf, so dass erstmals Umsatzpachterlöse generell und damit auch für die bei der STINAG Stuttgart Invest AG bilanzierte Hotelausstattung angefallen sind. Diese lagen zum Ende des Berichtsjahres bei 0,3 Millionen Euro, die auch der Grund für die Erhöhung der gesamten Pachterlöse bezüglich der Hotelausstatt-ung auf 1,3 Millionen Euro (Vorjahr: 1,0 Millionen Euro) waren. Verkaufs- und entwicklungsbedingt verminderten sich die Miet-erlöse der eigens im Bestand gehaltenen Immobilien um 0,2 Mil-lionen Euro auf 1,8 Millionen Euro. Zwar konnten vertraglich vereinbarte Indexerhöhungen vorgenommen werden, die jedoch die Rückgänge der Mieterlöse in Höhe von 0,1 Millionen Euro,

bezogen auf das im August 2023 veräußerte Light Industrial Gebäude in Dornstetten (bis August 2023 betrugten die Mieter-löse für dieses Objekt 0,2 Millionen Euro, im Gesamtjahr 2022 lagen diese bei 0,3 Millionen Euro) sowie auf das entmietete und zu sanierende Haus Rotebühlplatz 18 in der Stuttgarter City von 0,2 Millionen Euro, nicht kompensieren konnten. Insgesamt lagen damit die Mieterlöse mit 3,1 Millionen Euro auf dem Niveau des Jahres 2022. Die Erlöse aus Mietnebenkosten in Höhe von 0,6 Mil-lionen Euro verzeichneten eine Steigerung von 0,2 Millionen Euro, vor allem bei den beiden Hotels aufgrund höherer Vorauszahlun-gen und Vorjahresabrechnungen. Die Erlöse aus Konzernumlagen der Tochtergesellschaften zeigten einen Anstieg auf 0,9 Millionen Euro (Vorjahr: 0,8 Millionen Euro). Damit verbesserten sich die ge-samten Umsatzerlöse zum 31. Dezember 2023 auf 4,7 Millionen Euro nach 4,3 Millionen Euro in 2022.

Der strategische Verkauf des Light Industrial Gebäudes im August 2023 zu einem Verkaufspreis von 4,35 Millionen Euro, wurde auf-grund des in den nächsten Jahren auslaufenden Mietvertrages und der damit bevorstehenden Sanierungsmaßnahmen, vor allem aus energetischer Sicht, vorgenommen. Hierdurch wurde ein Buchgewinn in Höhe von 1,2 Millionen Euro erzielt, so dass die sonstigen betrieblichen Erträge bei 1,6 Millionen Euro, nach 0,4 Millionen Euro im Vorjahr, lagen. Für den Substanzerhaltungsanspruch beider Hotelimmobilien fielen wie im Vorjahr 0,3 Millionen Euro Erträge an, wesentliche Auflösungserträge aus Rückstellungen sowie Wertber-ichtigungen sind im Berichtsjahr nicht verzeichnet worden.

Kurzgefasste Ergebnisrechnung

in Mio. EUR	2023	2022
Umsatzerlöse	4,7	4,3
Sonstige betriebliche Erträge	1,6	0,4
	6,3	4,7
Abschreibungen	-1,6	-1,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4,7	-4,1
Operatives Ergebnis (EBIT)	0,0	-1,0
Zins- und Finanzergebnis	9,0	8,6
Ergebnis vor Steuern	9,0	7,6
Ertragsteuern und sonstige Steuern	-1,7	-1,3
Jahresüberschuss	7,3	6,3

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen in Höhe von 1,6 Millionen Euro lagen auf Vorjahres-niveau. Rund 57 % oder 0,9 Millionen Euro davon betreffen die Assetklasse Hotels.

Die Aufwendungen für den Betrieb betrugten im abgelaufenen Geschäftsjahr 0,7 Millionen Euro und waren um 0,1 Millionen Euro über dem Vorjahr, was vor allem auf erhöhte Betriebskosten,

infolge der verbesserten Auslastung der beiden Hotels und auf gestiegene Instandhaltungsaufwendungen, bedingt durch die Entmietung und Abbruchmaßnahmen für das Objekt Rotebühlplatz 18, zurückzuführen ist. Zudem führten die im Rahmen der weiteren Expansionsphase vorgenommenen Aktivitäten zu einer Steigerung der Aufwendungen für die Verwaltung um 0,5 Millionen Euro auf 3,8 Millionen Euro. Diese erstreckten sich auf erhöhte Dienstleistungsaufwendungen bezüglich des Personaleinsatzes der zentral agierenden Tochtergesellschaft STINAG Real Estate GmbH infolge allgemeiner Gehaltssteigerungen sowie des Ausbaus des Personalbestandes (0,2 Millionen Euro), auf die für künftige Investments abgeschlossenen Zinssicherungen die einer Drohverlustrückstellung bedurften (0,2 Millionen Euro) sowie auf höher anfallenden Rechts- und Beratungsaufwendungen im Rahmen des im Januar 2023 vorgenommenen Abschlusses des Share Deal Vertrages, des angeschlossenen Formwechsels und weiterer aktien- und kapitalmarktrechtlicher Fragestellungen.

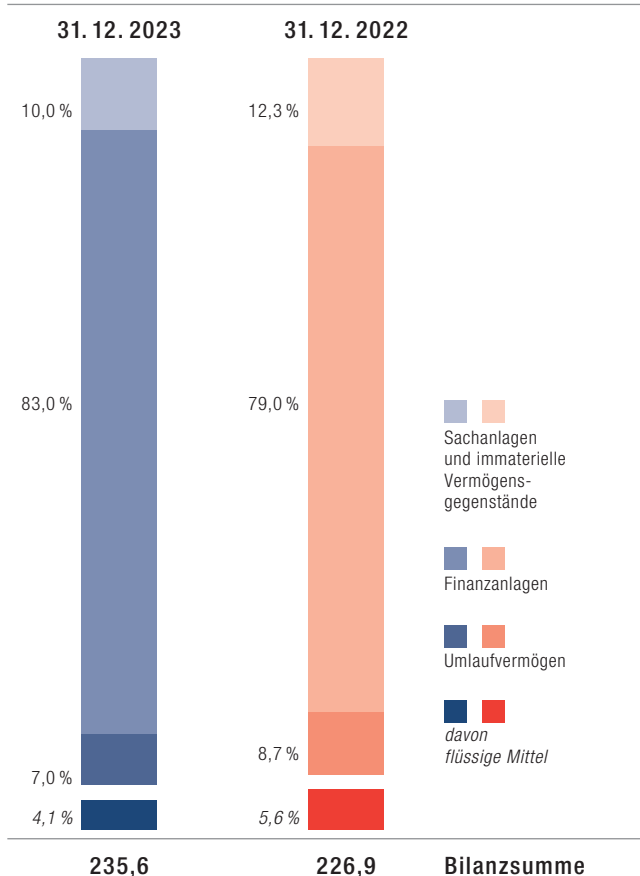
Insgesamt führte die positive Entwicklung der Umsatzerlöse, vor allem aber der Veräußerungsgewinn aus dem Immobilienverkauf, trotz erhöhter betrieblicher Aufwendungen zu einem deutlich

verbesserten EBIT zum 31. Dezember 2023 im Vergleich zum Vorjahr (+ 1,0 Millionen Euro).

Das Zins- und Finanzergebnis steigerte sich im Geschäftsjahr 2023 auf 9,0 Millionen Euro, nach 8,6 Millionen Euro in 2022. Dabei konnten die Immobilientergesellschaften insgesamt Jahresergebnisse aus 2023 in Höhe von 10,1 Millionen Euro und damit rund 1,0 Millionen Euro mehr an die Muttergesellschaft, die STINAG Stuttgart Invest AG, ausschütten. Zu diesem deutlichen Anstieg trugen vor allem der positive Verlauf der Geschäftsentwicklung der Hotels mit einem Plus von rund 1,4 Millionen Euro und die erstmals ganzjährige Vereinnahmung der Mieten des Ende 2022 neu ausgerichteten und vermieteten Geschäftshauses Marktstraße 6 in Stuttgart mit einer Erhöhung um 0,2 Millionen Euro bei. Infolge der Zinserhöhungen wurden Festgeldzinsen vereinnahmt, die zu wachsenden sonstigen Zinserträgen von rund 0,1 Millionen Euro führten. Der Ertragsseite stehen Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsaufwendungen von 1,2 Millionen Euro gegenüber, die ausschließlich auf Finanzierungen des Immobilienbestandes zurückzuführen sind. Dabei lagen die Zinsen für bislang bestehende Bankdarlehen bei

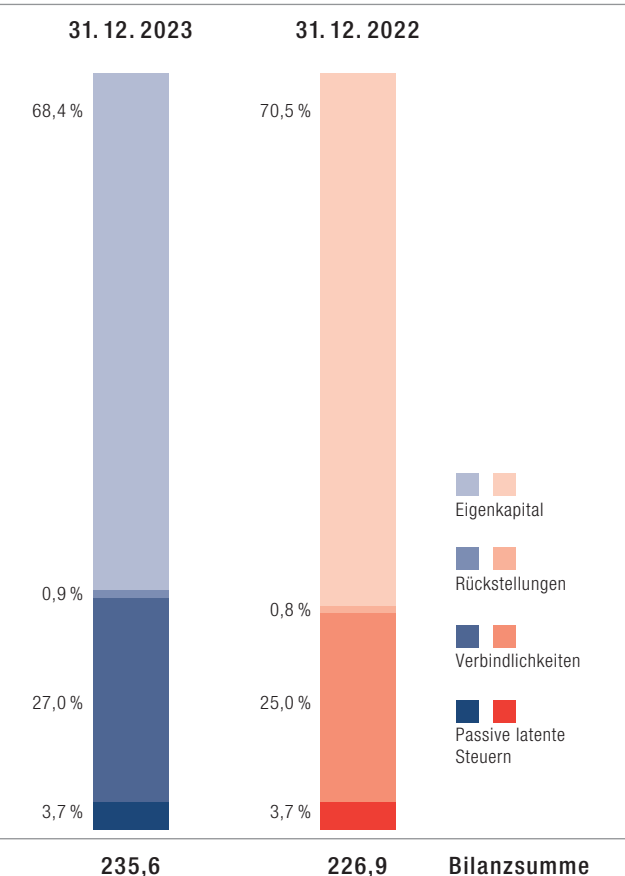
Vermögensstruktur

(in Mio. EUR)



Kapitalstruktur

(in Mio. EUR)



0,4 Millionen Euro, für die Neuaufnahme des Darlehens die Immobilie Tübinger Straße 6 in Stuttgart betreffend bei 0,2 Millionen Euro und für die erstmalig ganzjährig angefallenen Zinsaufwendungen aus der im Vorjahr vorgenommenen Refinanzierungen von drei bislang vollständig eigenkapitalfinanzierter Bestandsobjekte bei 0,5 Millionen Euro.

Unter Berücksichtigung der Ertragssteuern sowie sonstigen Steuern in Höhe von 1,7 Millionen Euro (Vorjahr: 1,3 Millionen Euro), wurde ein um 1,0 Millionen Euro höherer Jahresüberschuss von 7,3 Millionen Euro im Geschäftsjahr 2023 erzielt. Die Prognose aus dem Vorjahr wurde damit mehr als erreicht.

Vermögens- und Finanzlage sowie Kapitalentwicklung

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2023 erhöhte sich um 8,7 Millionen Euro auf 235,6 Millionen Euro (Vorjahr: 226,9 Millionen Euro). Holdingtypisch zeigte sich diese Entwicklung in der Erhöhung der Finanzanlagen, die mit 195,4 Millionen Euro ausgewiesen wurden (Vorjahr: 179,3 Millionen Euro) und damit nun 83,0 % der Bilanzsumme ausmachen. Zu diesem Anstieg von 16,1 Millionen Euro haben vor allem der Erwerb der Geschäftsanteile an der 100%igen Tochtergesellschaft der STINAG Tü6 Geschäftshaus GmbH & Co. KG mit einem Zugangswert von 12,7 Millionen Euro geführt, die das zu revitalisierende Gebäude Tübinger Straße 6 in der Stuttgarter City im Bestand hält. Zudem wurde bei der STINAG CarlsCube GmbH & Co. KG eine Kapitalerhöhung von 0,5 Millionen Euro vorgenommen. Damit lagen die Anteile an verbundenen Unternehmen bei 86,7 Millionen Euro (Vorjahr: 73,4 Millionen Euro). Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen nahmen leicht von 105,9 Millionen Euro auf 108,7 Millionen Euro zu, was auf die Kapitalausstattung der Tochter-Objektgesellschaften im Rahmen der vorgenommenen Investitionen zurückzuführen ist. Hingegen verringerten sich die Sachanlagen um 4,1 Millionen Euro auf 23,5 Millionen Euro als Folge der Veräußerung des Light Industrial Gebäudes (Buchwert Abgang von 3,0 Millionen Euro) sowie von planmäßig vorgenommenen Abschreibungen. Das gesamte Anlagevermögen lag damit zum Geschäftsjahresende 2023 bei 219,0 Millionen Euro, nach 207,2 Millionen Euro im Vorjahr.

Das Umlaufvermögen verringerte sich zum Bilanzstichtag um 3,0 Millionen Euro auf 16,6 Millionen Euro. Die Stundungen auf Mietforderungen aus der Coronaphase in Höhe von 0,9 Millionen Euro, die im Wesentlichen die der beiden Hotels betreffen (0,8 Millionen Euro), wurden seitens des Pächters planmäßig, das Geschäftsjahr 2023 betreffend, entsprechend den vertraglichen Regelungen in Höhe von 0,4 Millionen Euro rückgeführt. Das zum 31. Dezember 2023 bestehende restliche Stundungsvolumen in Höhe von 0,8 Millionen Euro soll bis Ende 2026 komplett getilgt sein, wobei in 2024 rund 0,3 Millionen Euro als Rückführung vereinnahmt werden können. Unter Beachtung eines Pächterwechsel im Objekt Rotebühlplatz 18 im Jahr 2023, lagen die gesamten Mietforderungen bei 0,9 Millionen Euro, nach 1,1 Millionen Euro in 2022.

Infolge der in 2023 getätigten Investitionen sowie Desinvestitionen, des geringeren Volumens an Darlehensaufnahmen, der konstant gebliebenen für 2022 vorgenommenen Dividendenausschüttung sowie der verringerten Liquiditätsentwicklung aufgrund des rückläufigen Cashpoolings für die Tochtergesellschaften lag die Liquidität zum 31. Dezember 2023 um 2,9 Millionen Euro unter dem Vorjahr und damit bei 9,7 Millionen Euro.

Die Passivseite betrachtet, erhöhte sich damit das Eigenkapital zum Bilanzstichtag auf 161,1 Millionen Euro leicht über Vorjahresniveau, die Eigenkapitalquote betrug 68,4 %. Parallel nahmen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitute um 6,9 Millionen Euro auf 50,2 Millionen Euro als Folge der im Geschäftsjahr 2023 durchgeführten Investitionsaktivität zu. Diese vorgenommene Darlehensaufnahme erfolgte zu nochmals günstigen Zinskonditionen. Der Kreditbestand umfasst nahezu ausschließlich endfällige Darlehen mit Laufzeiten bis längstens 2033, so dass der Anteil des langfristigen Kreditvolumens bei 98,8 % liegt, der durchschnittliche Zinssatz beträgt 2,16 %. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen zeigen mit 12,8 Millionen Euro ein nahezu konstantes Niveau zum Vorjahr mit 12,9 Millionen Euro auf. Damit lagen die Verbindlichkeiten bei 63,7 Millionen Euro, nach 56,7 Millionen Euro in 2022.

Cashflow Entwicklung

Im Geschäftsjahr 2023 zeigte der Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit aufgrund eines Sondereffektes im Vorjahr einen deutlichen Rückgang um 4,7 Millionen Euro auf 10,6 Millionen Euro auf. So wurde zur Vermeidung von Negativzinsen in den vergangenen Jahren ein gezieltes Cashmanagement zwischen der STINAG-Holding und den Tochtergesellschaften geführt. Mit Erlangung von Festgeldzinsen konnte im Jahr 2022 das Cashpooling wieder bei der STINAG-Holding zentralisiert werden, was zu der außerordentlichen Erhöhung der übrigen Passiva auf 5,6 Millionen Euro im Vorjahr führte. Das mit 7,3 Millionen Euro verzeichnete Jahresergebnis 2023 verbesserte sich um rund 1,1 Millionen Euro, was vor allem auf den in 2023 angefallenen Veräußerungsgewinn einer Immobilie in Höhe von 1,2 Millionen Euro zurückzuführen ist.

Im Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 13,1 Millionen Euro zeigte sich in Fortsetzung der Jahre zuvor, dass die Nettoinvestitionen in das Immobilienportfolio weiter gewachsen sind. So lagen die Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen bei 18,4 Millionen Euro (Vorjahr: 31,0 Millionen Euro), Einzahlungen wurden durch die Desinvestition, Light Industrial Objekt Dornstetten, in Höhe von 4,3 Millionen Euro erzielt.

Der negative Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von -0,5 Millionen Euro, im Vorjahr 14,1 Millionen Euro, berücksichtigt neben der Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 6,3 Millionen Euro auch Zinszahlungen aus Krediten von 1,2 Millionen Euro (Vorjahr: 0,6 Millionen Euro) sowie eine Kreditaufnahme von 7,0 Millionen Euro, den Geschäftsanteilsenerwerb das Geschäftshaus Tübinger Straße 6 betreffend.

Eckdaten der STINAG Aktie

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

Kennzahlen je Aktie

		2023	2022
Anzahl ausgegebener Aktien	Stück	15.000.000,00	15.000.000,00
./. Eigene Aktien	Stück	-113.342,00	-113.342,00
Ausgegebene Aktien ohne eigene Aktien	Stück	14.886.658,00	14.886.658,00
Grundkapital	EUR	39.000.000,00	39.000.000,00
Höchster Börsenkurs im Geschäftsjahr	EUR/Aktie	16,90	20,00
Niedrigster Börsenkurs im Geschäftsjahr	EUR/Aktie	12,30	16,00
Börsenkurs am Jahresende	EUR/Aktie	13,10	16,60
Marktkapitalisierung (ohne eigene Anteile)	Mio. EUR	195,02	247,12
Dividende	EUR/Aktie	0,48	0,42
Ausschüttungsrendite	%	3,66	2,53
Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV)		26,73	39,52
Ergebnis (ohne eigene Aktien)	EUR/Aktie	0,49	0,42
Cashflow nach DVFA (ohne eigene Aktien)	EUR/Aktie	0,61	0,53

■ Geschäftsverlauf im STINAG Konzern

Geschäftsaktivitäten Immobilien

Die Lage auf dem Immobilienmarkt verschlechterte sich seit Anfang 2023 nochmals deutlich. Immobiliengesellschaften verspürten diesen erheblichen Marktdruck, sei es bei der Finanzierung geprägt von hohen Zinskosten und einer steigenden Eigenkapitalquote oder sogar einer Nichtfinanzierung seitens der Banken. Ebenfalls bei der Flächennachfrage im Rahmen der Vermietung, bei der Erzielung von entsprechend den anfallenden Projektentwicklungs- und Baukosten angemessenen Verkaufspreisen oder bei der Objektbewertung, mit einem zum großen Teil erheblichen Abwertungsbedarf. Statt Expansion und Wachstum war und ist die Immobilienbranche eher gekennzeichnet von Konsolidierung und Existenzsicherung, in nicht wenigen Fällen von einer Insolvenzgefahr.

Entgegen all diesen kritischen Gegebenheiten auf dem Immobilienmarkt sowie den weiter anhaltenden negativen Auswirkungen der geopolitischen Krisen, zeigte der STINAG-Konzern im Geschäftsjahr 2023 eine weiter positive Entwicklung bei den Immobilienaktivitäten. Zum einen aufgrund eines stabilen, risikodiversifizierenden und auf die Zukunft ausgerichteten Immobilienportfolios, zum anderen spiegelten sich die in den vergangenen zwei bis drei Jahren vorgenommenen Investments, mit einer Mischung von Revitalisierung von Bestandsobjekten, Erwerb von Neubauten sowie Erwerb von zu revitalisierenden Immobilienbeständen und dessen Neuausrichtung, allesamt in Bestlagen, wider.

Zum Ende des Berichtsjahres konnte damit eine Erhöhung der Nettomieterlöse um rund 14,1 % (+3,1 Millionen Euro) auf 25,1 Millionen Euro erwirtschaftet werden. Maßgeblich für diese deutliche Steigerung waren vor allem die Auswirkungen in den Assetklassen Büros und Hotels, mit den erstmals ganzjährig angefallenen Mieten für den im Oktober 2022 in den Bestand genommenen Büroneubau CarlsCube am Standort Karlsruhe und mit der im Jahr 2023 planmäßig verbesserten Auslastung des Airport- und auch des Kongresshotels mitsamt der seit Beginn der Coronakrise erstmals wieder abgerechneten Umsatzpachten für die Jahre 2021, 2022 und insbesondere 2023. Insgesamt erhöhte sich zum 31. Dezember 2023 der Anteil Büros auf 35 % (Vorjahr: 33 %), der Anteil Hotels auf 29 % (Vorjahr: 26 %), die weiteren Assetklassen bewegten sich weitestgehend auf Vorjahresniveau. Daneben zeigte sich eine verbesserte Situation der Nettomieterlöse im Vergleich zum Geschäftsjahr 2022 auch in den weiteren Immobilienklassen, vor allem infolge der weiteren Schaffung von optimierten Mieterstrukturen in einzelnen Objekten im Rahmen von Neuvermietungen (Marktstraße 6 in Stuttgart), des Flächenbezugs neu ausgebauter Gastronomieräumlichkeiten im 2021 revitalisierten Geschäftshaus Königstraße 45 durch den Mieter Block House und der Auslösung von Indexmieten bestehender Mietverhältnisse.

Zudem waren investitions- und desinvestitionsbedingt ebenfalls Auswirkungen auf die Mieterlös- und Nutzflächensituation des STINAG-Immobilienbestandes zu verzeichnen.

So wurde im Januar 2023 das Geschäftshaus Tübinger Straße 6 in Stuttgart zu einem Kaufpreis von 12,25 Millionen Euro mit der Zielsetzung einer kompletten Kernsanierung, Mieterneustrukturierung und damit Neuvermietung erworben. Das Gebäude in zentraler Stuttgarter City-Lage auf einer Grundstücksfläche von 884 m² erstreckt sich über fünf oberirdische Geschosse und ein Untergeschoss. Im Rahmen der Projektierung sollen rund 3.600 m² Mietfläche nach modernsten Gegebenheiten geschaffen werden. Mit der Nutzungsperspektive von neun Büroeinheiten zwischen 200 m² und 400 m² in den Obergeschossen eins bis vier und zwei Einzelhandelsflächen im Erd- und Untergeschoss, wird, unter Berücksichtigung des alteingesessenen Kinos (das älteste Kino Baden-Württembergs) mit rund 500 m², eine Jahresmiete von 1,0 Millionen Euro und damit eine Bruttoanfangsrendite von über 5 % generiert werden können. Sämtliche Bestandsmietflächen sind bis spätestens 30. Juni 2024, mit Ausnahme des Kinos das bestehen bleibt, entmietet, so dass im Sommer 2024 mit der Entkernung begonnen werden kann. Der Bauantrag wurde im September 2023 eingereicht. Ziel ist es, dass das Gebäude ab Mitte 2026 in Betrieb gehen kann. Die Vermarktung der Flächen wird ab Mitte 2024 beginnen, diverse Flächennachfragen liegen bereits zur Sondierung vor. Der Erwerb dieses Bestandsgebäudes zeigte sich im Berichtsjahr zugleich in der Erhöhung der Nutzflächen in den Bereichen Büro und Einzelhandel.

Des Weiteren erfolgte im August 2023 die Veräußerung des sich seit 2014 im Bestand befindenden Light Industrial Gebäude in Dornstetten zu einem Verkaufspreis von 4,35 Millionen Euro. Diese Maßnahme wurde aus strategischen Gründen ergriffen, nachdem die Perspektive der mittelfristig stabilen Vermietung als kritisch beurteilt werden musste, vor allem auch im Kontext der notwendigen energetischen Ertüchtigungen und des damit hohen Instandhaltungsbudgets, was nicht im Verhältnis zu der aktuellen aber auch künftigen Vermietungssituation stand. Infolge dieser Desinvestition verminderte sich die Nutzflächen der Klasse Produktion von 10.070 m² im Vorjahr auf 5.700 m² zum 31. Dezember 2023, der Flächenanteil lag bei 5 %, nach 9 % in 2022.

Aufgrund der in 2023 vorgenommenen Investition in das Geschäftshaus Tübinger Straße 6 bei gleichzeitigem Verkauf des Light Industrial Gebäudes, betrug die Nutzflächen des gesamten Immobilienportfolios der STINAG-Gruppe wie im Vorjahr rund 117.000 m². Die Leerstandsquote bewegte sich weiter bei unter einem Prozent, unter Einbeziehung der entwicklungs- und revitalisierungsbedingt leerstehenden Flächen bei rund 6 %, was vor allem in den Entwicklungsprojekten Tübinger Straße 6, Tübinger Straße 17b sowie Königstraße 51 begründet liegt. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2023 circa 19,6 Millionen Euro für die Projektierungen sowie für den Objekterwerb investiert, nach 56,3 Millionen Euro im Vorjahr. Dieser Rückgang ist vor allem der schwierigen Angebotslage auf dem Immobilienmarkt geschuldet; Investoren sind noch nicht bereit zu aufgerufenen Kaufpreisen

Investments zu tätigen, zudem wurden attraktive Objekte von der Verkäuferseite noch nicht auf den Markt gebracht.

Die STINAG-Immobilieninvestitionsstrategie wurde trotz eines ausschließlich angebotsbedingt geringen Investitionsvolumens weiter fortgesetzt. Unabhängig davon, ob es sich bei den Investments um neu errichtete oder zu projektierende Gebäude handelt, sind diese ausschließlich in nachfragestarken sowie zukunftsorientierten und damit wertsteigernden Citylagen gelegen und zeugen von einer optimalen, stabilen sowie ausgewogenen Mieterstruktur. Diese sind ausgestattet mit langfristigen Mietverträgen und bieten eine beste Drittvermietbarkeit wie auch eine hohe Gebäudequalität, gekennzeichnet vom Einsatz hochwertiger Materialien, der Schaffung einer flexiblen mieterorientierten Flächenstruktur und der Beachtung von Nachhaltigkeitsaspekten wie Energieeffizienz, E-Mobilität, etc.

So zeigten die Entwicklungsprojekte Tübinger Straße 17b sowie Königstraße 51 weiterhin gute Fortschritte bei den Entkernungs-, Abriss- und Planungsmaßnahmen. Allerdings führten bei beiden Projekten während des Jahres 2023 die unwägbareren Behördenprozesse zu einem noch nicht klar abschätzbaren Zeithorizont in Bezug auf die Baugenehmigungserteilung.

Für das denkmalgeschützte Geschäftshaus Tübinger Straße 17b wurde bereits im Dezember 2022 der Bauantrag eingereicht. Die Entkernung des Gebäudes ist bis auf die im Frühjahr 2024 entmietete Fläche erfolgt, die entsprechenden Maßnahmen für die Restflächen werden bis zum Zeitpunkt der Genehmigungserteilung umgesetzt sein; zum Ende des Berichtsjahres lag leider noch keine behördliche Genehmigung vor. Über die sechs oberirdischen Geschosse des historischen Gebäudes werden im Rahmen der Revitalisierung rund 2.600 m² an Mietfläche mit 14 nach modernen Standards ausgestattete Wohneinheiten, vier hochwertige Büros und eine Retailfläche entstehen. Erste Nachfragen nach Anmietungen liegen bereits vor, Start der generellen Vermarktung der Flächen der Immobilie ist ab Frühjahr 2024 vorgesehen, abhängig von der Genehmigungslage. Die jährlich erzielbare Miete soll bei rund 0,9 Millionen Euro, die Bruttorendite bei über 5 % liegen.

Für die Projektentwicklung Königstraße 51 in der Stuttgarter City wurde der Bauantrag im September 2023 eingereicht, nachdem sämtliche planungs- und baurechtlich relevanten Aspekte mit dem Stadtplanungs- und Baurechtsamt abgestimmt wurden. Die Abrissaktivitäten starteten Ende 2023 und sind Ende Februar 2024 abgeschlossen. Mit der Realisierung dieses modernen Geschäftshauses entstehen rund 1.900 m² Mietflächen über fünf Obergeschosse, nutzbar als Büro- oder Praxisflächen, die den aktuellsten Anforderungen entsprechen und damit hochwertig ausgestattet sind. Zudem umfasst das Gebäude eine kleinteilige Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss sowie vier Untergeschosse, von denen zwei Ebenen einer hochwertigen Clubnutzung zugeführt werden sollen. Eine Ebene verfügt über ca. 190 m², also Flächengrößen, die in der derzeitigen Bürowelt aufgrund einer

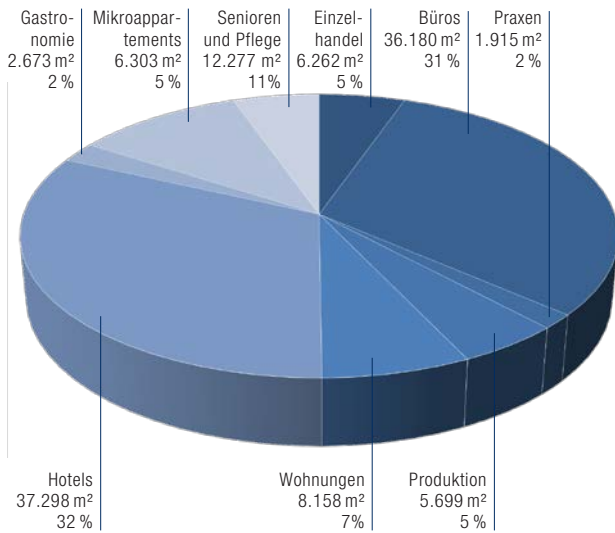
hohen Nachfrage gut vermietbar sind. Die Gesamtmiete des revitalisierten Geschäftshauses soll bei prospektiv 1,0 Millionen Euro und ebenfalls eine Bruttoanfangsrendite von 5 % liegen.

Die im Rahmen eines Forward Deals Ende 2021 gesicherte Wohnimmobilienentwicklung „Neue Mitte Bickenbach“ mit einem Investitionsvolumen von 36,0 Millionen Euro sollte aller Voraussicht nach Mitte der zweiten Jahreshälfte 2024 fertiggestellt sein. Die Übernahme des Gebäudes und die Kaufpreiszahlung werden auch erst zu diesem Zeitpunkt erfolgen. Den Baufortschritt betrachtet, konnten die Erd- und Verbauarbeiten Ende 2023 abgeschlossen werden, die Rohbauarbeiten stehen Ende Februar 2024 vor Fertigstellung. Aktuell schreiten die Ausbauarbeiten weiter voran. Die Vermarktungsaktivitäten sind in Vorbereitung, so dass nach Fertigstellung der Musterwohnung ab Mitte des zweiten Quartals 2024 von der Verkäuferseite mit der Vermietung begonnen werden kann; eine Vollvermietung ist bis Mitte 2025 geplant. Ergänzend ist mit dem Verkäufer eine Vermietungsgarantie für eine Dauer von 17 Monaten nach dem Übergabezeitpunkt vereinbart.

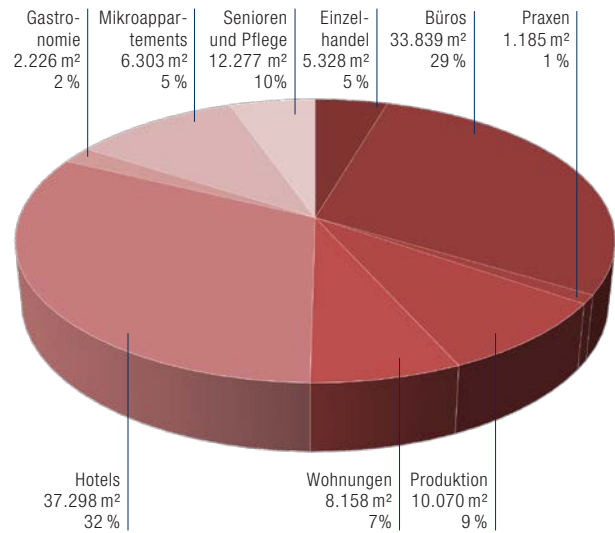
Für das kleinere Bestandsobjekt aus unserem Immobilienportfolio, das denkmalgeschützte Gebäude Rotebühlplatz 18 in Stuttgart, wurde im Jahr 2023 mit der Planung einer kompletten Sanierung begonnen, nachdem im Sommer 2023 ein langfristiger Mietvertrag mit dem künftigen Gastronomienutzer abgeschlossen werden konnte. Das Objekt verfügt über eine Mietfläche von insgesamt rund 550 m². Das Unter-, Erd- und erste Obergeschoss werden einer Gastronomienutzung zugeführt, das zweite und dritte Obergeschoss umfasst je drei Wohneinheiten. Die Entkernung konnte zum Ende des Jahres 2023 beendet werden. Die vermietungsrelevanten Ausbauarbeiten sollten im Sommer 2024 umgesetzt sein, so dass die Innenausbauarbeiten und damit der Mieterbezug ab diesem Zeitpunkt begonnen werden können.

All diese aufgezeigten aktuellen Projektierungen erfüllen die Anforderungen unserer Investitionsstrategie in Gänze. Zusammen mit dem von Werthaltigkeit geprägten Bestands-Immobilienportfolio ist damit die gesunde Basis für den Ausbau der Substanz- und Ertragskraft des STINAG-Immobiliengeschäftes und damit dessen weitere Wertsteigerung gegeben.

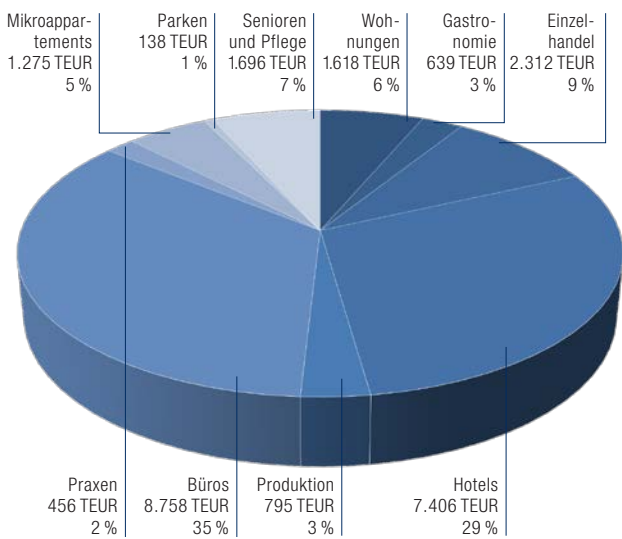
Immobilienbestand 2023 der STINAG-Gruppe
(Nutzfläche 2023: 116.765 m²)



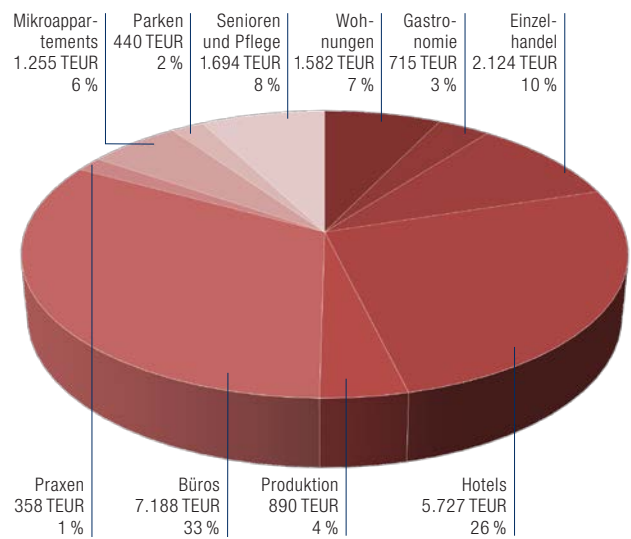
Immobilienbestand 2022 der STINAG-Gruppe
(Nutzfläche 2022: 116.683 m²)



Immobilienbestand 2023 der STINAG-Gruppe
(Nettomietertlöse 2023: 25,1 Millionen EUR)



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



Umsatz und Ergebnis

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im Geschäftsjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 3,7 Millionen Euro auf 28,1 Millionen Euro. Dabei konnten erstmals ganzjährig die Mieten des im Oktober 2022 in den Bestand genommenen Bürogebäudes CarlsCube in Karlsruhe vereinnahmt werden, was zu einer Steigerung um 1,4 Millionen Euro führte. Die erfreuliche Entwicklung der Geschäftstätigkeit beider Hotels am Flughafen Stuttgart zeigte sich seit der Coronapandemie nun wieder in der Erwirtschaftung von Umsatzpachten (inklusive der Pachten für die Hoteleinrichtung) für die Jahre 2021 bis 2023 von rund 1,7 Millionen Euro, die sich Ende 2023 positiv in der Konzernergebnisrechnung zeigten. Mit Einzug des Steakhauses „Block House“ und Eröffnung der Gastronomieflächen im Geschäftshaus Königstraße 45 in Stuttgart im April 2023, wurden zeitanteilige Pachten von 0,2 Millionen Euro erwirtschaftet. Das Bestandsgebäude Tübinger Straße 6 in Stuttgarter Citylage wurde im Januar 2023 im Rahmen eines Share-Deals erworben; hieraus wurden im Berichtsjahr Mieterlöse von 0,2 Millionen Euro erzielt, die jedoch von Entmietungsaktivitäten im Rahmen einer bevorstehenden Revitalisierung verringert beeinflusst waren. Das in 2022 neu in Bezug auf die Mieterstruktur ausgerichtete Geschäftshaus Marktstraße 6 in Stuttgart generierte erstmals in 2023 ganzjährige Mieterlöse, was sich in einer Steigerung um 0,1 Millionen Euro zeigte. Zudem führten mietvertraglich vereinbarte Indexauslösungen beim Bürogebäude Pariser Platz in Stuttgart sowie dem Wohnobjekt De La Paz in München zu einer Verbesserung um 0,2 Millionen Euro. Gegenläufige Effekte, hervorgerufen durch den Verkauf des Light Industrial Gebäudes Dornstetten, die projektentwicklungsbedingte Entmietung des Objektes Königstraße 51 in Stuttgart sowie die deutlich rückläufige Vermietungsquote des Parkhauses Stuttgart-Weilimdorf, führten zu Mieterückgängen von insgesamt 0,7 Millionen Euro. Damit verzeichneten die Mieterlöse einen Anstieg von 3,1 Millionen Euro auf 25,1 Millionen Euro. Des Weiteren lagen die Mietnebenkostenerlöse ebenfalls bei einem Plus von rund 0,6 Millionen Euro und damit bei 2,6 Millionen Euro in 2023, was insbesondere auf das Bürogebäude in Karlsruhe für erstmals ein komplettes Jahr mit einem Anstieg von 0,3 Millionen, auf die periodenfremden Betriebskostenabrechnungen diverser Objekte sowie auf die Abrechnung der Grundbesitzabgaben für die Jahre 2020 bis 2022 das Objekt Mikroapartmenthaus in Böblingen betreffend, ebenfalls von gesamt 0,3 Millionen Euro, zurückzuführen ist.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Geschäftsjahr 2023 wie im Vorjahr bei 2,0 Millionen Euro. Diese waren im Wesentlichen von dem Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf des Light Industrial Gebäudes Dornstetten in Höhe von 1,2 Millionen Euro beeinflusst. Der Sondereffekt aus der steuerlich induzierten Wertaufholung des Bürogebäude Pariser Platz betreffend, lag in 2023 lediglich bei einem Restbetrag von 0,1 Millionen Euro, nach 1,1 Millionen Euro in 2022; damit sind nun die hieraus resultierenden Zuschreibungen ab dem Geschäftsjahr 2024 gänzlich abgeschlossen. Die Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen verminderten sich ein weiteres Jahr infolge auf 0,3 Millionen Euro,

nach 0,5 Millionen Euro im Vorjahr, was mit einer geringeren Risikoeintrittswahrscheinlichkeit begründet ist.

Die Materialaufwendungen mit 1,5 Millionen Euro lagen mit 0,2 Millionen Euro über dem Niveau des Geschäftsjahres 2022. Hierzu beigetragen haben die nochmaligen Indexerhöhungen der Erbpachten für das Airport Hotel und das Kongresshotel sowie die erstmals für ein volles Geschäftsjahr angefallene Erbpacht der Büroimmobilie „CarlsCube“. Aufgrund allgemeiner Gehaltssteigerungen sowie einer Aufstockung des Personalbestandes erhöhten sich die Personalaufwendungen um 0,1 Millionen Euro auf 2,2 Millionen Euro.

Insbesondere die im Berichtsjahr nun erstmals ganzjährig angefallenen Abschreibungen für das Büroobjekt CarlsCube (+0,6 Millionen Euro) sowie für das im Januar 2023 in den Bestand genommene Gebäude Tübinger Straße 6 (+0,1 Millionen Euro), ließen die Gebäudeabschreibungen auf 7,5 Millionen Euro (Vorjahr 7,3 Millionen Euro) ansteigen. Zugleich wurde jedoch ein Abschreibungsrückgang infolge des zeit-, projektierungs- und verkaufsbedingten Endes der Abschreibungsdauer hinsichtlich der Bestandsimmobilien Gymnasiumstraße 1, Königstraße 51 sowie Tübinger Straße 17b und der im August 2023 veräußerten Light Industrial Liegenschaft von gesamt 0,55 Millionen Euro verzeichnet. Unter Berücksichtigung der Abschreibungen für die Betriebs- und Geschäftsausstattung (-0,3 Millionen Euro) sowie der Abschreibungen für die immateriellen Vermögensgegenstände (+0,3 Millionen Euro) erhöhte sich der Gesamtabschreibungsbetrag um 0,2 Millionen Euro auf 9,1 Millionen Euro.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen zeigten eine Steigerung von rund 4,8 % auf 6,0 Millionen Euro, was vor allem auf die Entwicklung der Betriebs- und Verwaltungsaufwendungen zurückzuführen ist. Dabei verzeichneten die Aufwendungen für den Betrieb einen Anstieg um 0,6 Millionen Euro auf 4,2 Millionen Euro, als Folge der erhöhten Betriebskosten (+0,5 Millionen Euro) für das ganzjährig abgerechnete Karlsruher Objekt (+0,4 Millionen Euro) und die Nachberechnung von Gebühren das Mikroapartmenthaus betreffend (+0,1 Millionen Euro), die teilweise durch rückläufige Aufwendungen, das Bürogebäude Pariser Platz und das Parkhaus Weilimdorf betreffend, mit 0,2 Millionen Euro kompensiert wurden. Die Verwaltungskosten zeigten eine Erhöhung um 0,3 Millionen Euro auf 1,6 Millionen Euro, die vor allem auf transaktions- und entwicklungsbedingten Aktivitäten sowie leicht erhöhten veraltungstechnischen Gegebenheiten beruhen. Deutlich rückläufig war der Abschreibungs- und Einzelwertberichtigungsbedarf, vor allem die Mietforderungen die beiden Hotels betreffend, aufgrund deren positiver Geschäftsentwicklung, die sich in ersten Umsatzpachtrechnungen sowie der Erfüllung der Rückzahlungsverpflichtungen aus den coronabedingten Stundungsvereinbarungen zeigten.

Insgesamt lag das operative Ergebnis (EBIT) rund 3,0 Millionen Euro über dem Vorjahr und damit bei 11,3 Millionen Euro zum 31. Dezember 2023.

Das Zins- und Finanzergebnis betrug zum Ende des Berichtsjahres -2,9 Millionen Euro, nach -2,0 Millionen Euro in 2022. Dabei wirkten sich die Zinsaufwendungen aus der Finanzierung des Anfang 2023 erworbenen Gebäudes Tübinger Straße 6 sowie aus den im Vorjahr abgeschlossenen Darlehen für die Immobilie CarlsCube und die Bestandsobjekte Calwer Straße, Marktstraße, Gymnasiumstraße im Rahmen einer Refinanzierung mit einer Erhöhung von gesamt 0,9 Millionen Euro im Geschäftsjahr 2023 aus. Die Anhebung des Festgeldzinssatzes führte zu Zinserträgen aus Geldanlagen von 0,1 Millionen Euro.

Unter Berücksichtigung der Ertragssteuern in Höhe von 1,2 Millionen Euro (Vorjahr: 0,6 Millionen Euro) sowie der sonstigen Steuern von 0,8 Millionen Euro (Vorjahr: 0,6 Millionen Euro) wurde zum Stichtag 31. Dezember 2023 ein um 1,2 Millionen Euro höheres Konzernjahresergebnis von 6,3 Millionen Euro erwirtschaftet. Mit dieser Entwicklung zeigen sich die positiven Auswirkungen der in den vergangenen Jahren vorgenommenen Immobilieninvestitionen und der prospektiv ausgerichteten Vermietungsaktivitäten des Immobilienbestandes.

Ergebnisentwicklung STINAG Stuttgart Invest AG Konzern

in Mio. EUR	2023	2022
Umsatzerlöse	28,1	24,4
Sonstige betriebliche Erträge	2,0	2,0
	30,1	26,4
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1,5	-1,3
Personalaufwand	-2,2	-2,1
Abschreibungen	-9,1	-8,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6,0	-5,8
Operatives Ergebnis (EBIT)	11,3	8,3
Zins- und Finanzergebnis	-2,9	-2,0
Ergebnis vor Steuern	8,4	6,3
Ertragsteuern und Sonstige Steuern	-2,1	-1,2
Konzernjahresüberschuss	6,3	5,1

Vermögens- und Finanzanlage sowie Kapitalentwicklung

Die Bilanzsumme zum Stichtag 31. Dezember 2023 erhöhte sich auf 323,5 Millionen Euro, nach 316,4 Millionen Euro in 2022. Diese Entwicklung resultiert vor allem aus den weiter getätigten Immobilieninvestments in 2023 in Höhe von 19,6 Millionen Euro. Dabei entfielen für den Erwerb des Geschäftshauses Tübinger Straße 6 rund 14,6 Millionen Euro inklusive aller Erwerbsnebenkosten sowie des Firmenwerts aus der Zugangsbewertung, circa 2,3 Millionen Euro für die Grunderwerbsteuerzahlung das Bürogebäude CarlsCube

betreffend und rund 2,0 Millionen Euro für den Innenausbau der Erdgeschossflächen des Geschäftshauses Königstraße 45 (inklusive des gewährten Baukostenzuschusses an den Gastronomiepächter Block House). Daneben fielen noch rund 0,9 Millionen Euro für die aktuellen Projektierungen der Innenstadtobjekte Königstraße 51, Tübinger Straße 17b, Tübinger Straße 6 sowie Rotebühlplatz 18 an. Die Veräußerung des Light Industrial Gebäudes in Dornstetten zeigte sich mit einem Netto-Abgangswert von 3,0 Millionen Euro. Die Anlagenquote lag damit bei 90,9 %.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände bewegten sich mit 15,3 Millionen Euro auf dem Vorjahresniveau. Dabei verringerten sich die mittelfristigen Mietforderungen um 1,3 Millionen Euro, vor allem als Folge von Mietstundungsleistungen des Betreibers der beiden Hotels (0,9 Millionen Euro). Zugleich führte die erfreuliche Geschäftsentwicklung der Hotelbetriebe zu Umsatzpachten von 1,1 Millionen Euro, so dass sich die kurzfristigen Mietforderungen um 1,2 Millionen Euro auf 3,0 Millionen Euro erhöhten; die Zahlung dieser ausstehenden Umsatzpachten erfolgt bis Anfang des zweiten Quartals 2024. Keine wesentliche Veränderung zeigten die Sonstigen Vermögensgegenstände, die wie im Vorjahr bei 9,6 Millionen Euro lagen. Hierin enthalten sind insbesondere die bislang geleisteten Zahlungen der Erwerbsnebenkosten das Projekt Bickenbach betreffend in Höhe von 3,6 Millionen Euro und die Substanzerhaltungsansprüche aus den Hotels von 3,2 Millionen Euro. Unter Berücksichtigung der flüssigen Mittel von 13,4 Millionen Euro (Vorjahr: 13,9 Millionen Euro) verzeichnete das Umlaufvermögen einen leichten Rückgang von 0,5 Millionen Euro auf 28,8 Millionen Euro.

Auf der Passivseite lag das Eigenkapital bei 151,3 Millionen Euro und damit auf Vorjahresniveau. Die Eigenkapitalquote zeigte einen leichten Rückgang auf 46,8 %. Im Geschäftsjahr 2023 wurden Sonstige Rückstellungen in Höhe von 1,3 Millionen Euro in Anspruch genommen, Rückstellungszuführungen erfolgten mit 1,4 Millionen Euro. Damit lagen die Sonstigen Rückstellungen bei 4,2 Millionen Euro (Vorjahr: 4,3 Millionen Euro). Steuerrückstellungen waren marginal zu verzeichnen, so dass zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 ein Gesamtbetrag an Rückstellungen von 4,2 Millionen Euro ausgewiesen wurde.

Vor allem bedingt durch den in 2023 getätigten Immobilienerwerb, dessen teilweiser Fremdfinanzierung (7,0 Millionen Euro) sowie der weiteren Darlehensaufnahme im Rahmen der Projektierung des Innenstadtobjektes Tübinger Straße 17b (2,6 Millionen Euro), bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Tilgungsleistungen im Geschäftsjahr 2023 (4,3 Millionen Euro), erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 5,3 Millionen Euro auf 154,1 Millionen Euro. Die Darlehensverbindlichkeiten mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren (131,8 Millionen Euro) machen einen Anteil von rund 86 % aus. Das gesamte Kreditvolumen betreffend, liegt der Durchschnitt des Fremdkapitalzinssatzes inklusive Marge bei 1,98 %.

Cashflow Entwicklung

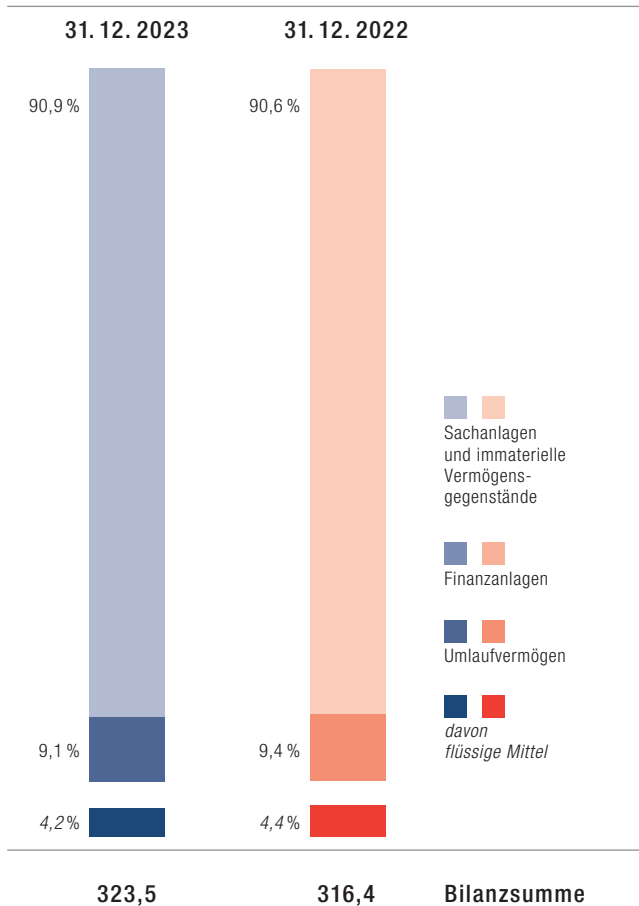
Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wies einen Anstieg um 5,5 Millionen Euro auf 16,6 Millionen Euro zum 31. Dezember 2023 auf. Diese Entwicklung ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass sich der Konzernjahresüberschuss um 1,2 Millionen Euro auf 6,3 Millionen Euro erhöhte und die im Vergleich zum Vorjahr relativ konstant verlaufenden Bilanzpositionen des Umlaufvermögens (ohne Mietforderungen) sowie die deutlich verringerte Veränderung der Lieferantenverbindlichkeiten, zu einer Cashflow-Verbesserung von rund 5,0 Millionen Euro führten.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit mit -13,3 Millionen Euro (Vorjahr: -55,1 Millionen Euro) umfasst vor allem die in 2023 getätigten Immobilieninvestitionen Tübinger Straße 6, die Grunderwerbsteuerzahlung für CarlsCube, den Innenausbau der Erdgeschossfläche der Immobilie Königstraße 45 sowie die Investitionsauszahlungen im Rahmen der aktuell laufenden Projektierungen von insgesamt 17,8 Millionen Euro. Desinvestitionen wurden in Höhe von 4,3 Millionen Euro im Rahmen des Verkaufs des Light Industrial Objektes in Dornstetten vorgenommen.

Diese vorgenannten Investitionen sowie die weiteren Projektierungskosten für das zu revitalisierende Objekt Tübinger Straße 17b führten aufgrund der teilweisen Kreditfinanzierung zu Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten von 9,6 Millionen Euro (Vorjahr: 54,3 Millionen Euro). Unter Berücksichtigung der Tilgungszahlungen für Kredite (4,3 Millionen Euro), Zinsaufwendungen (3,1 Millionen Euro) sowie der in der Hauptversammlung 2023 für das Geschäftsjahr 2022 beschlossenen Dividendenausschüttung von 6,3 Millionen Euro, lag der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit bei -4,0 Millionen Euro, nach 41,4 Millionen Euro in 2022. Insgesamt lag der Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2023 bei 13,5 Millionen Euro und damit leicht unter dem Vorjahr mit 14,0 Millionen Euro.

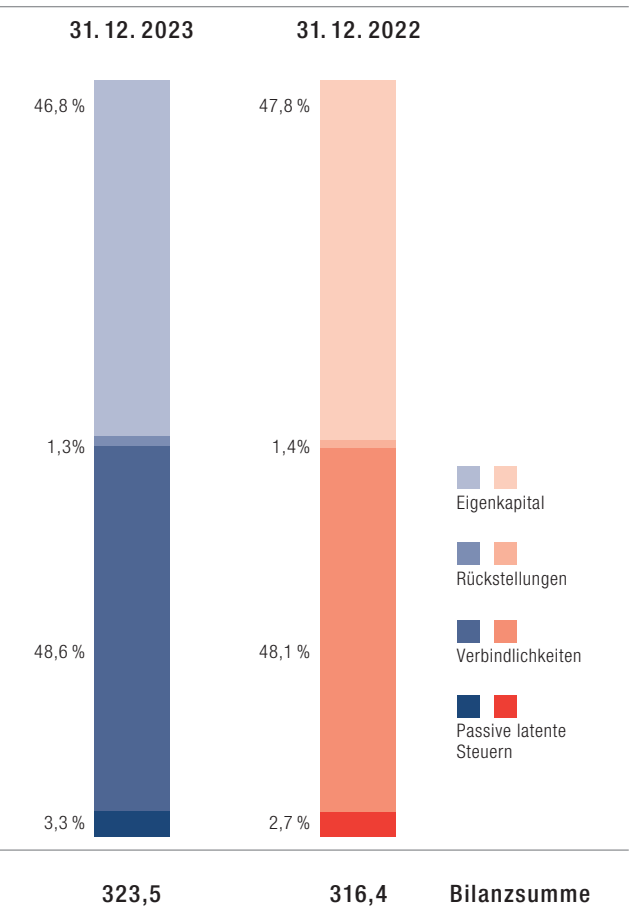
Vermögensstruktur

(in Mio. EUR)



Kapitalstruktur

(in Mio. EUR)



■ Sonstige Erläuterungen und Angaben

Risikomanagementsystem

Für die STINAG Stuttgart Invest AG und für sämtliche Tochtergesellschaften bedeutet Risikomanagement die Sicherung bestehender und den Ausbau künftiger Erfolgspotenziale mit dem Ziel der Wahrung und Fortentwicklung einer soliden nachhaltigen Ertragsbasis bei gleichzeitiger Sicherung einer hohen und kontinuierlichen Rendite für die Anteilseigner und damit eine Steigerung des Unternehmenswertes. Dabei basiert die Strategie auf der Wahrung der unternehmerischen Unabhängigkeit als Voraussetzung für eine zielgerichtete und nachhaltige Unternehmensperformance. Im Fokus stehen hierbei ein gesundes Rendite-Risiko-Verhältnis, ein wachsender Ertrags- und Substanzwert und damit verbunden eine steigende Marktkapitalisierung. Aufbauend auf dieser strategischen Ausrichtung strebt die Gesellschaft immer vorausschauend nach machbaren Visionen und deren Realisierung. Die Konzentration auf den Ausbau und die Erschließung renditestarker und zukunftsfähiger Immobilien-Assetklassen zur Risikodiversifikation sichern eine gesunde Unternehmenssubstanz. Die zielgerichtete Optimierung des eigenen Immobilienportfolios mittels eigener Projektentwicklungen, dem Erwerb von Projektentwicklungen sowie Bestandsgebäuden bilden die zentrale Geschäftstätigkeit.

Das eingerichtete Überwachungssystem umfasst für die STINAG Stuttgart Invest AG und für alle wesentlichen Beteiligungsgesellschaften die an den Unternehmenszielen und der Unternehmensstrategie ausgerichteten relevanten Risikofelder und deren Integration in die einzelnen Geschäftsprozesse, Aktivitäten sowie Geschäftsvorfälle, die bestandsgefährdend sein oder wesentliche Einflüsse auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben können. Die konzernweite Risikovorsorge sowie das Risikomanagement werden von der STINAG Stuttgart Invest AG zentral gesteuert und kontrolliert.

Im Rahmen des Risikomanagementsystems ist eine Risikokultur innerhalb des Konzerns geschaffen worden. Diese wird insbesondere durch die grundsätzliche Einstellung und den gelebten Verhaltensweisen der Unternehmensleitung beim Eintritt kritischer Risikosituationen, z. B. Krisenereignissen wie die Coronapandemie, geopolitischen Verwerfungen, Wirtschafts- und Finanzkrisen oder wirtschaftlichen Problemen und beim Umgang mit Risiken sowohl im täglichen Geschäft als auch bei bedeutsamen unternehmerischen Entscheidungen, geprägt. Neben der Unternehmensleitung sind die Mitarbeiter ebenfalls tragender Bestandteil einer Risikokultur. Nur wenn diese die richtige Einstellung gegenüber Risiken jeglicher Art haben, kann ein Unternehmen auf lange Sicht Bestand haben. Daher besteht der Grundsatz ein solches Risikobewusstsein bei den Mitarbeitern durch Gespräche und Schulung stetig zu schaffen und aufrechtzuerhalten und dies insbesondere im Kernbereich der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft, im Immobiliensektor. Die Risiken sowie die einzuhaltenden Regelungen und die jeweiligen

Verantwortlichen werden dabei offen und transparent mit sämtlichen Mitarbeitern kommuniziert, denn nur erkannte Risiken können gesteuert werden. Zudem werden die erkannten Risiken bereits zu einem Frühstadium dem Aufsichtsrat transparent erläutert und Lösungsvorschläge unterbreitet. Die Risiken und Maßnahmen werden vollständig, also lückenlos, dokumentiert. Dokumentation meint dabei Erfassung und geordnete Speicherung mit der Möglichkeit der Wiederzugänglichmachung. Darüber hinaus erhalten die Mitarbeiter einen Risikomeldebogen. In diesem können erkannte Risiken eingetragen und an die verantwortliche Person übermittelt werden. Dadurch sind auch ad-hoc Berichterstattungen bei neu auftretenden Risiken oder bei Verschärfung bestehender Risiken möglich. Gegenüber dem Aufsichtsrat werden die erkannten Risiken in der jeweiligen Berichterstattung der Sachverhalte im Rahmen einer entsprechenden Vorlage dokumentiert. Ein offener und bewusster Umgang mit Risiken spielt in einem Risikomanagementsystem eine tragende Rolle. Es ist entscheidend, dass festgestellte Risiken rechtzeitig, zutreffend und vollständig an die jeweils verantwortliche Person übermittelt werden. Dabei ist ein Risiko nicht mit Fehlverhalten gleichzusetzen. Bei der Übermittlung eines Risikos geht es darum, dessen Eintritt zu verhindern oder die Auswirkungen zu minimieren.

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

Im Rahmen der Risikoanalyse sind die potenziellen Risiken in mehrere Risikofelder gegliedert, die sich aus der Geschäftstätigkeit und der Organisation der STINAG Stuttgart Invest AG und deren Tochtergesellschaften ergeben. Bei den Risiken wird zwischen markt- und betriebsbezogenen Risiken sowie unternehmensstrategischen Risiken unterschieden. Daraus ergeben sich folgende wesentliche Risikofelder:

Immobilien

- Bestandsrisiken
- Vermietungs-, Bonitäts- und Ausfallrisiken
- Betriebsrisiken Instandhaltung und Umwelt
- Projektrisiken
- Revitalisierung von Bestandsobjekten
- ESG

Finanzen, Rechnungswesen und Steuer

- Ergebnisausfallrisiken im Beteiligungsbereich
- Liquiditäts- und Forderungsausfallrisiken
- Geldanlage- und Liquiditätsrisiken
- Zinsänderungs- und Kreditrisiken

Rechtssituation

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

IT und Gesamtorganisation

- Innerbetriebliche Risiken / Externe Risiken
- Systemausfallrisiken
- Cyberkriminalität
- Personal

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

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

Hinzu kommen die prozessintegrierten und prozessunabhängigen Überwachungsmaßnahmen, zu denen im Wesentlichen die

maschinellen IT-Prozesskontrollen sowie das "Vier-Augen-Prinzip" als manuelle Prozesskontrollen gehören. Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem ermöglicht - durch die bei der STINAG-Gruppe festgelegten Organisations-, Kontroll- und Überwachungsstrukturen - die vollständige Erfassung, Aufbereitung und Würdigung von unternehmensbezogenen Sachverhalten sowie deren sachgerechte Darstellung in der Rechnungslegung. Nach unseren Erkenntnissen aus der Analyse der vorstehend genannten Risikofelder sind derzeit Entwicklungen, die den Fortbestand des Unternehmens und des Konzerns akut gefährden könnten, nicht vorhanden. Soweit notwendig, wurde für konkrete Risikosituationen Vorsorge getroffen.

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 den nach § 312 AktG notwendigen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erteilt und darin folgende Schlussfolgerung abgegeben:

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

Prognosebericht mit den wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung

Für 2024 ist ein merklicher Wirtschaftsaufschwung in Deutschland nicht zu erwarten, vielmehr sehen viele Experten eine weitere Eintrübung, im positivsten Fall geht man von einem Wachstum von 0,9 % aus, die Mehrheit rechnet jedoch mit einer weiteren Rezessionsphase. Das makroökonomische Umfeld wird gekennzeichnet sein von einem schrittweisen Rückgang der Inflation (im Jahresdurchschnitt 2024 von 2,7 %), was im besten Fall zu einer leichten Verbesserung der Kaufkraft infolge der Reallohnsteigerungen führen sollte. Erst in der zweiten Jahreshälfte 2024 wird die EZB aller Voraussicht nach den Kurs ihrer restriktiven Geldpolitik mit der schrittweisen Absenkung des Leitzinses verlassen, so dass gegebenenfalls Ende 2024 dieser bei rund 4 % liegen könnte.

Die Einflüsse dieser Wirtschaftsentwicklung für 2024 sind vielfältig. Aus politischer Sicht wird nicht von nachlassenden, sondern eher von sich ausweitenden geopolitischen Risiken wie dem Krieg im Gazastreifen, dem Nahostkonflikt, der weiteren mit äußerster Vorsicht zu beobachtenden Intensionen Russlands sowie dessen Zusammenarbeit mit kommunistischen asiatischen Staaten, dem

Ausgang der US-Wahlen sowie der Uneinigkeit innerhalb Europas ausgegangen. Ebenso wird die wirtschaftspolitische Lage zu keiner Entspannung führen. Eine große Ungewissheit herrscht bezüglich der Auswirkungen der Präsidentschaftswahlen auf die US-Wirtschafts- und Handelspolitik. Hinzu kommt, dass die USA wie auch der wichtige Handelspartner China mit einem geringen Wachstum rechnen und ihre autarke Handelspolitik weiter forcieren. Betrachtet man die europäische Lage, so geht die Mehrheit der Länder der Eurozone von einem Nullwachstum aus. Damit werden in Deutschland in den Jahren 2024 und 2025 die doch so wichtigen Ex- und Importe im besten Fall auf einem niedrigen Niveau liegen, wenn nicht sogar schrumpfen, was die Auftragslage der global agierenden deutschen Unternehmen empfindlich treffen wird. Seitens der Politik sind Investitionsimpulse, Bürokratieabbau und Maßnahmen für einen stabilen Arbeitsmarkt samt der Gewinnung von den doch so notwendigen Fachkräften erforderlich.

Folglich ist die Stimmung auf Unternehmerseite eher als pessimistisch einzustufen. Entsprechend spezifischer Indikatoren, rechnen Experten für das Jahr 2024 aufgrund dessen mit einem Anstieg der Insolvenzzahlen um 30 %; Deutschland liegt damit deutlich über dem weltweiten Schnitt. Diese Entwicklung ist nur zu einem geringen Anteil mit den Nachholeffekten aus der Coronazeit als Folge der auslaufenden Unterstützungen zu erklären. Vielmehr ist das Zusammenspiel zwischen geringer Auftragslage, mangelnder Wettbewerbsfähigkeit im Vergleich zur ausländischen Konkurrenz, dem durch die demografische Entwicklung hervorgerufenen und nicht frühzeitig erkannten und nicht gegengesteuerten Fachkräftemangel, deutlich steigenden Personalkosten und digitalen sowie bürokratischen Hürden für die Unternehmen der unterschiedlichsten Größenklassen toxisch und damit der Zukunftsfähigkeit Deutschlands nicht zuträglich. Der Wirtschaftsstandort Deutschland ist somit einem in der Vergangenheit nie dagewesenen Stresstest ausgesetzt. Die Standortverlagerungen deutscher Unternehmen ins Ausland nehmen weiter zu, da das Ausland wettbewerbsfähiger ist in den Bereichen Energiekosten, Fachkräfteverfügbarkeit, schnellere Genehmigungsverfahren, geringere staatliche Abgaben und Steuern sowie vorteilhaftere Bedingungen für Forschung und Produktion.

Die prognostizierte leichte Konjunkturbelebung in 2024 ist nur dann zu erlangen, wenn durch die adäquaten Lohn- und Gehaltserhöhungen der private Konsum angekurbelt, aber nicht parallel die sogenannte Lohn-Preis-Spirale aktiviert und damit die Inflationsrate wieder erhöht wird. Hinzu kommt, dass eine verlässliche mittelfristige Geld- und Zinspolitik der EZB mit einer angemessenen realistischen Senkung des Zinssatzes erforderlich ist, um potenzielle Investitionsentscheidungen der Unternehmen wie auch der privaten Haushalte in eine positive Richtung zu steuern. Die Hoffnung auf eine verfrühte Zinssenkung in Frühjahr 2024 dürfte jedoch äußerst kritisch gesehen werden, vielmehr sind erste Zinssenkungen aller Voraussicht nach im Spätsommer

2024 zu erwarten. Gesamtbetrachtet ist das allgegenwärtige Inflationsproblem leider noch nicht wirklich gelöst, um damit eine dauerhafte Reduzierung der Inflationsrate in den nächsten Jahren zu erlangen. Vor allem die CO₂-Preisanhebungen, die gestiegene Mehrwertsteuer im Gastronomiebereich, die Steuer- und Abgabenerhöhungen auf Gas, Strom sowie Flüge und die allgegenwärtigen Tariflohnabschlüsse werden dazu führen, dass sich die Inflation bei rund 2 % bis 3 % einpendeln wird und damit ein gutes Stück von der fixierten 2-%-Marke der EZB entfernt liegt. Der private Konsum wird auf Basis dieser Gegebenheiten sowie der Unsicherheit hinsichtlich der Arbeitsplatzsituation die finanziellen Spielräume weiter einschränken, da die Einkommenszuwächse von der Inflation bzw. von einem nach wie vor hohem Zinsniveau nahezu aufgezehrt werden. Damit sollte der für das Bruttoinlandsprodukt wichtige Indikator, der private Konsum, erst 2025 aller Voraussicht nach wieder das Niveau von 2019 erreichen können.

Trotz dieser vielfältigen Probleme, denen Deutschland und damit die Bevölkerung und Unternehmen gegenüberstehen, darf eine pessimistische Sichtweise die Werte, die Chancen und die Zukunftsaussichten, über die Deutschland verfügt, nicht fehlleiten oder sogar zunichtemachen. Die vielfältigen Krisen in der Vergangenheit haben gezeigt, wie Deutschland gewisse Herausforderungen meistern kann. Die politischen Entscheidungsträger müssen jedoch die Grundlagen dafür schaffen, dass Deutschland hinsichtlich Innovationen, Infrastruktur und Demografie, wieder zur zeitgemäßen Schnelligkeit, Flexibilität und damit zur unternehmerischen Freiheit und zum Mut zurückfindet, um global wieder eine Vorreiterrolle einzunehmen. Eine einseitige Politik, die lediglich einzelne Bevölkerungsteile unterstützt, kann damit Deutschland weiter schwächen und das Bild vom „kranken Mann Europas“ verfestigen.

Nicht zu unterschätzen ist die Welle der generellen Unzufriedenheit und wirtschaftlichen Verschlechterung der unteren und mittleren Bevölkerungsschichten. Diese zeichnet sich an dem hohen Streikpotenzial ab, unabhängig welcher Branche zugehörig. Weitaus bedrohlicher ist das hierdurch verursachte Hervorrufen und zugleich die Gewinnung an Zuspruch ideologischer rechter und linker Parteien sowie Gruppen. Deutschland, seine Bevölkerung und die Politik müssen gemeinsam alles daransetzen, die alles tragenden demokratischen Werte besonders zu beachten und hervorzuheben. Nur eine fundamentale Demokratie kann die Basis für die Rückkehr Deutschlands zur stabilen wirtschaftlichen Stärke sein.

Marktentwicklung Immobilien

Ab dem Jahr 2024 könnte der Immobilienmarkt in seinen Aktivitäten wieder anlaufen, sprich im Rahmen der Bereinigungsphase die Basis schaffen, ab 2025 schrittweise eine grundlegende Stabilisierung zu erlangen. Dies hängt jedoch davon ab, ob und wann die EZB erste Zinssenkungen veranlasst, nachdem

bereits seit September 2023 der Leitzins bei 4,5 % stabil gehalten wurde. Aller Voraussicht nach sollte es in der zweiten Jahreshälfte 2024 zu einer Entscheidung der EZB in Richtung leichte Zinssatzsenkung kommen. Gerade in der ersten Jahreshälfte werden auf Basis auslaufender Finanzierungen und damit erforderlich werdender Refinanzierungen Immobilien auf den Markt zum Kauf angeboten werden als Folge von weiteren Bewertungsabschlägen seitens der Bankenwelt. Welche Preisabschläge und damit Faktorrückgänge dies jedoch zur Folge haben wird ist fraglich, zumal in den vergangenen beiden Jahren deutliche Rückgänge zu verzeichnen waren. Experten gehen nur noch von einer leichten Senkung aus.

Was die Assetklasse Büroimmobilien betrifft, wird der Bürovermietungsmarkt erst dann positive Entwicklungen aufnehmen, wenn sich die deutsche Wirtschaft zurück auf dem Wachstumspfad befindet. Zwingend notwendig hierfür ist es, dass Deutschland sich seine Vorreiterrolle im Hinblick auf die Wettbewerbsfähigkeit erkämpft. Die Spitzenrenditen im Büromarkt können in 2024 – noch bis zu Beginn der zweiten Jahreshälfte – im positivsten Fall mit einem weiteren Anstieg auf rund 5,25 % rechnen, vielmehr scheint jedoch eine Seitwärtsbewegung als wahrscheinlich. Damit wird es sowohl im Vermietungs- als auch im Transaktionsmarkt zumindest im ersten Halbjahr 2024 eine Phase des Abwartens geben. Die Nachfrage nach neuwertigen Büroflächen in zentralen Lagen sollte sich aufgrund eines grundlegenden Bürobeschäftigungswachstums von etwa 0,8 % weiter erhöhen, was schwerpunktmäßig durch die Revitalisierung des älteren Bürobestandes bedient werden soll. Denn rund 69 % der Büroimmobilien in Deutschland sind von einer Veralterung bedroht, was zugleich aber Projektentwicklern die Chance bietet, hochwertige neue Büroflächen im Sinne des ESG-orientierten Immobilienlebenszykluses zu schaffen. Generell ist ein nochmaliger Anstieg der Leerstandsquoten um 40 Basispunkte auf 6,5 % zu erwarten. Zudem werden aus Nutzersicht die Immobilienqualität sowie die Höhe der Betriebskosten immer wichtiger für die Entscheidung einer Anmietung. Insgesamt erwartet der Markt für 2024 eine leichte Steigerung des Spitzenmieten und damit eine Stabilisierung der Kapitalwerte von Core-Objekten.

Die Belastungen im Bereich Handel scheinen auch in 2024 kein Ende zu nehmen. Zeigten sich zunächst bis zur Coronakrise die strukturellen Änderungen im Rahmen der allgemeinen Trendentwicklungen im stationären Einzelhandel negativ, war es danach die Coronapandemie mit den fortlaufenden Schließungen selbst, die zu hohen Einbußen führte. Kaum war Anfang 2022 eine leichte Erholung festzustellen, trat der Ukrainekrieg in das Bewusstsein der Menschen und wirkte sich aufgrund der Unsicherheit, Lieferengpässe und damit steigenden Inflation äußerst bedrückend auf den Konsum aus. Selbst der Lebensmitteleinzelhandel und der während der Coronaphase boomende Versandhandel nahmen infolge der rückläufigen

Kaufkraft der privaten Haushalte massiv ab. Die Konsumkraft wird, abhängig von der generellen Erholung Deutschlands in 2024, nur leicht aufflackern. Ein substanzieller Aufschwung des privaten Konsums wird abhängig von der Entwicklung der Teuerungsrate und den damit einhergehenden Reallohnsteigerungen frühestens in 2025 eintreten, was jedoch eine potenzielle Stabilisierung der Wirtschaftslage in Deutschland erfordert. Vielmehr wird es zu einer Umschichtung des Konsums in Richtung preisgünstige Einzelhandelsbereiche kommen. Neben dieser rückläufigen Umsatzentwicklung ist der Handel durch die Mieten und deren Indexierungen sowie steigender Personal- und Energiepreise und der Rückzahlung der Coronahilfen stark belastet. Dies hat zur Folge, dass mit weiteren Insolvenzen und Geschäftsschließungen in 2024 gerechnet werden muss, was unweigerlich einen Stellenabbau zur Folge hat. Die Spitzenmieten haben bis ins Jahr 2023 ihren Tiefpunkt erreicht, ob es zu einem nochmaligen Rückgang kommen wird ist abhängig davon, wie sich die Konsumlaune entwickelt. Generell wird es zu einer weiteren Reduzierung der Verkaufsflächen kommen, großflächige Vermietungen wird es künftig nicht mehr geben, das Filialnetz der Einzelhändler dünnt sich zunehmend aus, zudem strukturiert sich der Einzelhandel weiter neu. Dennoch hat der innerstädtische Handel, trotz der peripheren Einkaufs- und Outletcenter sowie des E-Commerce, eine Zukunft, allerdings zu geänderten Bedingungen. In Konsequenz dessen haben Einzelhandelsimmobilien zwischenzeitlich eine Rendite von 5,5 % erreicht, Geschäftshäuser mit Einzelhandelsnutzung liegen bei 4,8 %. Anhand dieser Entwicklung zeigt sich, dass der Einzelhandelsimmobilienmarkt aufgrund der finanziellen Lage der Händler, des zumeist weniger zukunftsorientierten Mieterbesatzes, der als gering eingeschätzten Mieterhöhungen und den kurzen Mietvertragslaufzeiten weiter unter Druck steht. Umnutzungen der entsprechenden Einzelhandelsflächen, vor allem der sogenannten innerstädtischen Einkaufszentren, sind die Folge. Zur Unterstützung des stationären Einzelhandels und der Attraktivitätssteigerung von Investments in Einzelhandelsimmobilien müssen zwingend City-Konzepte entwickelt werden, die es für die Menschen wieder interessant macht in die Innenstadt zu gehen und dort auf ein entsprechendes Einkaufserlebnis zu stoßen, flankierend um die weiteren Erledigungen des täglichen Bedarfs.

Was den Wohnungsmarkt anbelangt, wird sich die Nachfrage nach Mietwohnungen auch in 2024 und 2025 stetig weiter nach oben bewegen, was vor allem daran liegt, dass der Erwerb von Wohneigentum für viele in der Bevölkerung seit den deutlichen Zinserhöhungen ab Mitte 2022 und den erheblichen Unsicherheiten hinsichtlich des eigenen Arbeitsplatzes nicht mehr finanziell tragbar ist. Flankiert wird das Ganze zudem durch die immer weiter wachsende Anzahl der Single-Haushalte in den unterschiedlichsten Altersgruppen. Zudem wird die Zuwanderung nach Deutschland eine zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum auslösen. Allerdings kann



Wohnimmobilie, De La Paz, München



dieser zunehmende Mietwohnungsbedarf aktuell aufgrund der hohen Zinsen und Baukosten auf der einen Seite sowie der doch in gewissem Rahmen begrenzten Mieten und der politisch forcierten Mietpreisbremsen auf der anderen Seite nicht gedeckt werden. Damit überhaupt wirtschaftlich gebaut werden kann – und hier geht es nicht um die Generierung von hohen Renditemargen der Investoren, sondern um eine angemessene Deckung des Investments – sind neben Zinssatzsenkungen auch verbesserte und vor allem verlässliche Förderungs- und Abschreibungsmöglichkeiten sowie steuerliche Entlastungen erforderlich. Ohne entsprechende Maßnahmen wird der Wohnungsneubau weiter zurückgehen und sich die Lage weiter zuspitzen. Das Ziel der Bundesregierung, jährlich 400.000 Wohnungen auf den Markt zu bringen, ist in den vergangenen Jahren gescheitert und auch für 2024 und 2025 rechnet man im optimalsten Fall mit nicht mehr als rund 240.000 Fertigstellungen im Wohnbereich. Damit wird in Deutschland im Jahr 2024 der stärkste Anstieg der Wohnungsmieten um 5 % bis 6 % befürchtet. Der Wohnungsmangel und die nahezu nicht mehr bezahlbaren Wohnungsmieten treffen leider zunehmend die mittleren Bevölkerungsschichten, was wiederum gesamtwirtschaftlich negative Einflüsse zur Folge hat. Damit Wohnungsbauunternehmen sowie Investoren im Wohnungssegment überhaupt die Möglichkeit haben Neubauten zu errichten, bzw. Bestandsgebäude der unterschiedlichsten Richtungen in eine Wohnnutzung zu revitalisieren, ist es zwingend notwendig, dass zwischen Politik und Wirtschaft die zukunftsweisenden und kurzfristig die finanziellen Anreize geschaffen werden.

Die Pflegebranche steckt seit wenigen Jahren in einer tiefen Krise, so dass namhafte Betreiber der unterschiedlichsten Größenklassen in finanzielle Schwierigkeiten geraten, bzw. in Insolvenz gegangen sind. Diese Entwicklung führt natürlich zu einer massiven Verunsicherung auf der Eigentümer-, Investoren- und Bankenseite. Re- oder Neufinanzierungen werden äußerst kritisch betrachtet, denn die Pflegeimmobilie als Investment-Selbstläufer, aufgrund der bislang als unproblematisch beurteilten langfristigen Mietverhältnisse und den sehr guten Fundamentaldaten – so war bisher die Argumentationsgrundlage des Immobilienmarktes sowie der Bankenwelt – ist nicht mehr gegeben. Das Pflegesystem steht aufgrund von explodierenden Kostenentwicklungen sowie eines Mangels an Pflegekräften und damit als Folge eines unwirtschaftlichen Betriebes unter Druck. Einrichtungen, die vor 20 bis 25 Jahren errichtet wurden, sind schon heute in Bezug auf Seniorenwohnungen, Wohngruppen, betreutes Wohnen, Tages- und Kurzzeitpflege sowie ergänzenden Angeboten nicht mehr wettbewerbsfähig. Zum einen kommt hinzu, dass das klassische Konzept der Pflegeheime in den kommenden 10 bis 15 Jahren nur noch zu einem geringen Anteil den Bedürfnissen der heutigen jüngeren Senioren entspricht, zum anderen ein mittel- bis langfristiges Ausfallrisiko besteht und damit die Finanzierbarkeit des bestehenden Pflegesystems, ohne grundlegende Reform

aufgrund des Missverhältnisses zwischen der Anzahl der Pflegebedürftigen und der immer geringer werdenden Zahl der Steuer- und Beitragszahler, nicht mehr gesichert ist. Fazit ist, dass neue Pflegekonzepte geschaffen werden müssen, die ohne staatliche Subventionen und Bürokratie auskommen. Insgesamt sind die klassischen Pflegeheime und damit die stationäre Pflege zugunsten der ambulanten Konzepte aus Nachfrage-, Kosten- und Fachkräftesicht nicht mehr in dem Umfang zu halten wie es bislang der Fall war. Künftige Senioren haben den Wunsch, dass auch nach Eintritt in das Rentenalter weiterhin die vertikalen und horizontalen Lebensabschnitte gewährleistet werden. Die Eigenständigkeit gewinnt damit immer mehr an Bedeutung, weshalb die Pflege zu Hause, wie Senioren-WG's, Mehrgenerationenhäuser, Co-Housing, etc., in Kombination mit innovativen digitalen Ambulanzkonzepten die Zukunft darstellen werden und damit eine gewisse Unabhängigkeit ermöglichen. Künftige Immobilieninvestments im Bereich „Pflege“ sollten daher berücksichtigen, dass sich Wohnen und Pflege immer weiter verflechten, sprich ein mögliches integriertes Wohnen von Studenten, Singles, Silver Surfer und pflegebedürftigen Senioren gewährleistet werden kann und vor allem der Anteil an klassischer stationärer Pflege geringgehalten wird.

Der Hotelinvestmentmarkt wird die abwartende Haltung des Immobilieninvestmentmarktes in der ersten Jahreshälfte 2024 widerspiegeln. Eine erste Aufhellung sollte aller Voraussicht nach ab dem Zeitpunkt eintreten, zu dem sich die Inflationsentwicklung auf einem niedrigen Niveau stabilisiert, damit die ersten Zinssenkungen der EZB umgesetzt werden und letztendlich dann die Wirtschaft in Deutschland wieder Schritt für Schritt in Fahrt kommt. Insgesamt rechnet man ab dem dritten Quartal 2024 mit einer leichten Belebung des Marktes, ab 2025 wird der Eintritt einer Boomphase prognostiziert. Bis zu Beginn der Änderungen dieser Rahmenbedingungen werden noch weitere Bewertungsanpassungen und damit Renditesteigerungen auf bis zu 5,5 % bis 5,75 % eintreten, was vor allem daran liegen wird, dass Hotelprojekte oder Bestandsobjekte aufgrund der bankenseitigen Markteinschätzung entweder nur zu hohen Finanzierungsbedingungen und einer umfassenden Eigenkapitalausstattung mit weiteren Sicherungsmaßnahmen mit Fremdkapital finanziert oder aber, dass Neu- bzw. Anschlussfinanzierungen überhaupt nicht genehmigt werden. Beide Szenarien können zu insolventen Hotelinvestments führen. Genau hier treten sodann die Hotelbetreiber auf dem Investmentmarkt als Käufer solcher notleidenden Hotels auf, die zumeist über ausreichendes Eigenkapital verfügen und damit Hotelimmobilien auch ohne Fremdkapital erwerben können. Denn viele Betreiber haben die Marktsituation erkannt und setzen auf einen eigenen Expansionskurs, da es keine oder zu wenige Projektentwicklungen gibt, in die die Hotelbetreiber einsteigen könnten. Solche Immobilientransaktionen schaffen wieder die Basis für ein Vertrauen in angemessene Hotelimmobilienaktivitäten.

Ausblick

Die seit mehr als einem Jahr vorhandene „Schockstarre“ auf dem Immobilienmarkt hat unabhängig von den Immobilienaktivitäten der Projektentwickler, Bestandshalter und Investoren sowie Assetklassen zum Teil tiefe negative Spuren hinterlassen. Mit dem massiven Rückgang des Transaktionsvolumens sind Angebote von Bestandsobjekten oder Projektentwicklungen im „off-market“ oder „on-market“ unglaublich rar geworden, dies insbesondere im bei der STINAG-Gruppe im Investitionsfokus stehenden Core-Bereich. Risikoreiche Investments zu weiterhin hohen Kaufpreisen gelangen auf den Markt, die grundsätzlich nicht den von der STINAG geforderten Investitionskriterien entsprechen. Damit lagen im Geschäftsjahr 2023 die konzernweiten Investitionsaktivitäten mit 19,6 Millionen Euro deutlich unter dem Vorjahr (56,3 Millionen Euro). Trotz der erheblichen Marktverwerfungen, die vor allem von einem hohem Zinsniveau und letztendlich marktumfassenden Immobilienabwertungen gekennzeichnet waren und sind, zeigte sich im Rahmen der Investmentaktivitäten im STINAG-Konzern nahezu keine Notwendigkeit der Anpassung wesentlicher Investitionsanalyse- und -entscheidungsparameter.

Entsprechend unserer Strategieausrichtung bei Immobilieninvestments müssen sich die Gebäude in Top-Lagen befinden und ein Umfeld mit mittel- und langfristig positiver Perspektive bieten, wobei der Schwerpunkt in Stuttgart und Umgebung, Baden-Württemberg sowie Ballungszentren im süddeutschen Raum liegt. Einhergehend mit einer Vollvermietung, alternativ hoher Vermietungsquote, spielen stabile Mieterstrukturen hinsichtlich finanzieller Gegebenheiten sowie zukunftsfähige Mieterkonzepte eine tragende Rolle. Ein hoher Grad an Flexibilität bei den Mietflächen samt deren hochwertige Ausstattung und die immer wichtiger werdende Energieeffizienz im gesamten Lebenszyklus einer Immobilie sind im ESG-Zeitalter von großer Bedeutung. Ergänzend kommt hinzu, dass eine Risikodiversifikation hinsichtlich der Gewichtung der jeweiligen Assetklassen innerhalb des Portfolios stets gegeben ist. All diese Sollkriterien münden in einem auskömmlichen Cashflow und letztendlich einer aktuell mindestens 5%igen Bruttoanfangsrendite des Objektes, was gerade bei steigenden Zinsbelastungen und unklaren Marktlagen elementar für die Werthaltigkeit des Investments ist. Genau bei diesen Investitionskriterien hat sich durch die Umbrüche auf dem Immobilienmarkt und damit für unsere Investitionsaktivitäten im Vergleich zu den Vorjahren grundlegend nichts geändert und dies aus zweierlei Gründen. Zum einen, weil die STINAG-Gruppe einen Immobilieninvestor darstellt, der die Investitionen für das eigene Portfolio vornimmt und die Objekte langfristig im Bestand hält. Zum anderen positioniert sich die STINAG strategisch frühzeitig hinsichtlich der Entwicklung von langfristigen Markttrends im Rahmen der Zukunftsoptimierung des Immobilienportfolios. Zudem zeigt sich eine hohe konzernweite Eigenkapitalausstattung, damit ein gesundes und zugleich angemessenes Eigenkapital-/Fremdkapitalverhältnis und zugleich auf der Fremdkapitalseite die

langfristige Bindung günstiger Finanzierungsbedingungen. Genau diese strategische Ausrichtung zeigt den deutlichen Unterschied zu den Marktakteuren, seien es Projektentwickler oder Bestandshalter, die bei solchen Marktverwerfungen, die seit mehr als einem Jahr andauern, zum Teil erheblich in Schieflage geraten.

Der aktuell und künftig weitere Ausbau des STINAG Immobilienportfolios um zukunftsorientierte Investments im Rahmen dieser gesetzten Investitionsstrategie und -ziele, bietet die Basis für ein stetiges Umsatz-, Ergebnis- und Cashflow-Wachstum des STINAG-Konzerns. Dabei wird auf eine kurz-, mittel- und langfristige Investitionspipeline mit Investitionen in reine Bestandserwerbe, in Bestandserwerbe mit angeschlossener Revitalisierung oder in Projektentwicklungen geachtet, um eine stetige Performancesteigerung zu erreichen.

Die solide Umsetzung der konzernweiten Wachstumsstrategie in den Jahren 2020 bis 2022 zeigte sich bereits mit einem positiven Effekt im aktuellen Berichtsjahr. Konzernweit konnten die Umsatzerlöse um 3,7 Millionen Euro auf 28,1 Millionen Euro, das Konzernjahresergebnis um 1,2 Millionen Euro auf 6,3 Millionen Euro und der operative Cashflow um 5,5 Millionen Euro auf 16,6 Millionen Euro gesteigert werden. Die Perspektive in den Jahren 2024 bis 2026 erstreckt sich auf die derzeitige Investitionspipeline mit der Revitalisierung der Geschäftshäuser Tübinger Straße 6 sowie Tübinger Straße 17b in Stuttgart, der Projektentwicklung und den Neubau der Königstraße 51 in Stuttgart, der Übernahme der fertiggestellten Wohnimmobilienentwicklung Neue Mitte Bickenbach sowie der Neuausrichtung des Gebäudes Rotebühlplatz 18 in Stuttgart.

So wird das im Januar 2023 erworbene Bestandsgebäude, die Tübinger Straße 6 an der Ecke zur Königstraße / Eberhardtstraße, bis auf die angemietete Fläche des Kinobetreibers ab dem Zeitpunkt der Beendigung sämtlicher Mietverhältnisse, damit ab Mitte 2024, einer Entkernung und nach Vorlage der Baugenehmigung, voraussichtlich im August 2024, einer Revitalisierung unterzogen. Geplant ist eine komplette Neuausrichtung des Gebäudes mit der Schaffung hochwertiger Büromietflächen, flexibel aufteilbar zwischen 200 m² und 550 m² und nutzbar als Open-Space-Büros oder als Zellenbüros. Insgesamt werden sich die maximal neun Büroeinheiten über 2.450 m² vom ersten bis zum fünften Obergeschoss erstrecken. Im Erd- und Untergeschoss sind Einzelhandels- oder Gastronomieflächen über zwei Einheiten (circa 400 m²) vorgesehen. Zudem wird die gesamte Haustechnik entsprechend der künftigen energetischen sowie digitalen Anforderungen erneuert. Nach Sanierung verfügt das Gebäude über eine Gesamtmietfläche von rund 2.900 m², die jährliche Miete wird bei Minimum 0,95 Millionen Euro liegen. Abhängig von der tatsächlichen Erteilung der Baugenehmigung ist von einer Fertigstellung im März 2026 und einem Bezug ab April 2026 auszugehen. Eine rege Nachfrage zeichnet sich bereits ab, so dass erste mögliche Vermietungsgespräche und damit die Vermarktung ab März 2024 beginnen kann.

Der Siegerentwurf des Wettbewerbsverfahrens für die Immobilie Königstraße 51 in Stuttgart musste bis zur Bauantragsstellung im September 2023, nach einer Vielzahl von Abstimmungen mit den städtischen Behörden, angepasst werden. Schlussendlich wird das Gebäude über sechs oberirdische und vier unterirdische Geschosse (davon zwei für die Haustechnik) verfügen. Eine Aufstockung der Anzahl der Ebenen war damit abschließend mit Verweis auf den derzeit gültigen B-Plan nicht möglich, trotz des umliegend höher gebauten Gebäudebestandes. Der Abriss des Altgebäudes konnte im Februar 2024 abgeschlossen werden. Die Baugenehmigung für den repräsentativen Neubau, mit einer Mietfläche von 1.235 m² Büro- und Praxisflächen, 216 m² Retailnutzung im Erdgeschoss sowie rund 485 m² Flächen im ersten und zweiten Untergeschoss und damit einer gesamten Mietfläche von rund 1.900 m², wird aller Voraussicht nach erst im Laufe des Herbstes 2024 vorliegen. Parallel zum Baubeginn soll auch die Vermarktung der jeweiligen Flächen anlaufen. Die Inbetriebnahme des Gebäudes ist für August 2026 geplant. Die jährliche Miete für das komplette Gebäude, auf Basis des heutigen Kenntnisstandes, liegt nach unseren Schätzungen bei 0,6 Millionen Euro.

Trotz der Bauantragsstellung hinsichtlich der Komplettsanierung und Neuausrichtung des denkmalgeschützten Objektes Tübinger Straße 17b im Dezember 2022, lag zum Berichtszeitpunkt noch keine Baugenehmigung vor. Die Entkernung der Flächen der ehemaligen Hotelnutzung wurde in 2023 abgeschlossen. Offen ist aktuell noch der Bereich der Casinonutzung, die Entmietung ist hier frühestens zum Ende des ersten Quartals 2024 vorgesehen, bzw. flexibel zum Zeitpunkt der vorliegenden Baugenehmigung. Die Immobilie wird künftig über rund 2.600 m² an vermietbarer Fläche verfügen, davon circa 850 m² für 13 hochwertige kompakte Stadtwohnungen auf den Ebenen zwei bis fünf, eine Penthousewohnung im sechsten Obergeschoss, 1.600 m² für flexible Büronutzung im Erdgeschoss sowie ersten und zweiten Obergeschoss und eine Retailfläche von 150 m² im Erdgeschoss. Mit der Fertigstellung dieser Revitalisierung ist erst Ende 2026, aufgrund der Verzögerung in der Genehmigungserteilung, zu rechnen.

Das sich derzeit in Realisierung befindende Wohnensemble „Neue Mitte Bickenbach“, das als Projektentwicklung im November 2021 im Rahmen eines Forward-Deals gesichert wurde, wird im Herbst 2024 fertiggestellt sein. Die Kaufpreiszahlung in Höhe von 36,0 Millionen Euro erfolgt erst zum Zeitpunkt der Übernahme der Entwicklung. Mit der Vermietung der 74 Wohnungen (6.508 m²) sowie der drei Gewerbeeinheiten (832 m²) wird nun spätestens im Frühjahr 2024 begonnen, eine Vollvermietung sollte Mitte 2025 erreicht sein. Als Vermietungssicherheit liegt der STINAG eine Mietgarantie über 17 Monate vor. Die jährliche Miete wird bei rund 1,5 Millionen Euro liegen.

Zusammengefasst werden aus diesen aktuellen Projektierungen anteilige Beiträge zu den Mieterlösen, Jahrergebnissen sowie Cashflows frühestens ab Mitte 2026 vereinnahmt werden können. Um eine konstante jährliche Optimierung der Ergebnisperformance zu erlangen, ist eine klare strategische Ausrichtung dahingehend wichtig, dass die jeweilige Projektpipeline um den Erwerb von mittel- und langfristig vermieteten Bestandsimmobilien ohne Sanierungsnotwendigkeit ergänzt wird, die sofort zur Ergebnis- und Cashflowsteigerung beitragen. Dieses Vorgehen wurde bereits im Oktober 2022 mit dem Erwerb des neuerbauten Bürogebäudes CarlsCube gehandhabt. Dabei sollen sich die parallel zu den Projektentwicklungen möglichen Bestandskäufe vor allem auf die Assetklassen Pflege- und Seniorenimmobilien, Ärtzhäuser sowie Geschäftshäuser mit einer Mischnutzung konzentrieren. Ziel ist es, in den kommenden zwei bis drei Jahren hierfür ein Investitionsvolumen von 60 bis 70 Millionen Euro einzusetzen. Zugleich wird damit auch wiederum eine risikooptimierte Ausgewogenheit zwischen den Immobilienklassen im STINAG-Portfolio geschaffen werden können. Aller Voraussicht nach werden sich damit die Mieterlöse jährlich um rund 3,9 Millionen Euro erhöhen, die Ergebnis- und Cashflowsteigerung sollte zwischen 10 % und 15 % konzernweit liegen.

Die im Geschäftsjahr 2023 vorgenommenen Entmietungsmaßnahmen im Rahmen der Projektierungen, insbesondere die Tübinger Straße 17b sowie Tübinger Straße 6 betreffend, der Verkauf des Light Industrial Objektes im August 2023 und die stark gesunkene Vermietungsquote des Parkhauses in Weilimdorf werden rückläufige Auswirkungen auf die Mieterlöse des Jahres 2024 aufweisen. Zugleich werden sich die erstmalig ganzjährige Vereinnahmung der Mieten aus der Vermietung der Erdgeschossfläche im Geschäftshaus Königstraße 45, die Neuvermietung des Gebäudes Rotebühlplatz 18, nach dessen umfangreicher Sanierung ab Mitte der zweiten Jahreshälfte 2024 und vor allem die nochmalig verbesserten Pachterlöse aus den beiden Hotels am Flughafen Stuttgart, hervorgerufen durch die erfreuliche Entwicklung der Umsatzpachten aufgrund der steigenden Auslastungsquote und des vermehrten Stattfindens von Messen sowie Veranstaltungen, positiv auswirken, so dass im Konzern aller Voraussicht nach im Geschäftsjahr 2024 mindestens nahezu gleichbleibende Umsatzerlöse wie im Jahr 2023 verzeichnet werden können. Positive Sondereffekte, wie Veräußerungsgewinne aus Immobilien, sind derzeit aufgrund des optimierten Immobilienbestandes nicht vorgesehen. Infolge einer verringerten und damit optimierten Struktur der sonstigen Aufwendungen sollte unter Berücksichtigung der positiven Effekte aus Immobilienbestandskäufen für die Jahre 2024 und 2025 eine leichte Verbesserung bei den konzernweiten Kennzahlen Umsatz, Ergebnis und Cashflow erreicht werden können.

Die STINAG Stuttgart Invest AG, die im Rahmen ihrer Holdingfunktion eine geringfügige Anzahl von Objekten im Bestand hält und deren Immobilieninvestmentaktivitäten sich in der Regel über Objektgesellschaften dargestellt, wird nahezu gleichbleibende Mieterlöse wie im Jahr 2023 verzeichnen (abgesehen von vertraglich vereinbarten Indexerhöhungen). Die Ergebnisentwicklung wird abhängig sein von den jeweiligen Auskehrungen der Tochtergesellschaften; das Jahresergebnis 2024 vor verkaufsbedingten Sondereffekten wird leicht unter dem Geschäftsjahr 2023 liegen.

Insgesamt wird durch das Vermietungsgeschäft in den jeweiligen Assetklassen des STINAG-Portfolios im Konzern in den kommenden Jahren bis zur Fertigstellung der jeweiligen Projektierungen eine angemessen wachsende Entwicklung der Umsatz-, Ergebnis- und Liquiditätssituation erwartet. Vor allem ab 2025 dürften sich mit erfolgreicher Fertigstellung und kompletter Vermietung des Wohnbauprojektes Bickenbach erfreuliche Effekte bei den Mieterlöse ergeben; die Jahresmiete wird sich hieraus bei rund 1,5 Millionen Euro bewegen, für 2025 abhängig von der Vermietungsquote. Auch mit steigenden Umsatzpachten für die Hotels ist ab 2025 aufgrund der stetig stabiler werdenden Geschäftslage des Hotelbetreibers zu rechnen. Insgesamt dürften die Umsatzerlöse auf rund 29,0 Millionen Euro ansteigen. Zugleich ist hinsichtlich des Wohnprojektes Bickenbach mit erstmals ganzjährig anfallenden Abschreibungen sowie Zinsaufwendungen aus der Fremdfinanzierung zu rechnen, wengleich aus Ergebnissicht in den Anfangsjahren die Mieterlöse in einem wesentlichen Teil kompensiert werden.

Ab 2026 sollten neben den jährlich anfallenden Indexauswirkungen der Bestandsmietverträge erstmals anteilige Mieterlöse aus den Projektierungen von rund 1,0 Millionen Euro generiert werden können, die sich unter Berücksichtigung erhöhter Abschreibungen, sonstigen betrieblichen Aufwendungen sowie Zinsaufwendungen – bezogen auf die neu ins STINAG-Immobilienportfolio aufgenommenen Objekte – ebenfalls deutlich positiv auf Ergebnis und Cashflow auswirken. Im Geschäftsjahr 2027 zeigen sich aller Voraussicht nach die Mieterlöse nochmals mit einem deutlichen Plus von rund 2,0 Millionen Euro aufgrund der erstmalig ganzjährigen Einbeziehung der in 2026 realisierten und vermieteten Projekte, so dass die Umsatzerlöse bei über 30,0 Millionen Euro erwartet werden, die zu einer weiteren Verbesserung des Jahresergebnisses und Cashflows führen werden.

Stuttgart, 21. März 2024

Vorstand

H. Barth



Kongresshotel, Flughafen Stuttgart

A photograph of a modern building at dusk. The building is on the left side of the frame, with a grid of windows. Some windows are lit from within, and some have external lighting. In the foreground, a tall street lamp with several glowing light fixtures is visible. The sky is a deep, clear blue. The overall mood is calm and professional.

Jahresabschluss

2

■ Bilanz der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	31.12.2023 EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2022 TEUR
AKTIVA					
Anlagevermögen	(1)				
Immaterielle Vermögensgegenstände			89.396,03		275
Sachanlagen			23.523.608,80		27.650
Finanzanlagen			195.382.153,48		179.316
Summe Anlagevermögen				218.995.158,31	207.241
Umlaufvermögen					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(2)		6.848.528,09		6.923
Wertpapiere	(3)		69.490,00		80
Flüssige Mittel			9.653.812,14		12.636
Summe Umlaufvermögen				16.571.830,23	19.639
Bilanzsumme				235.566.988,54	226.880
PASSIVA					
Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	(4)	39.000.000,00			39.000
Eigene Anteile	(4)	-294.689,20			-295
			38.705.310,80		38.705
Kapitalrücklage	(5)		1.050.193,52		1.050
Gewinnrücklagen	(6)		83.940.689,20		83.941
Bilanzgewinn	(7)		37.379.923,42		36.309
				161.076.116,94	160.005
Rückstellungen	(8)			2.032.993,34	1.840
Verbindlichkeiten	(9)			63.730.877,39	56.705
Rechnungsabgrenzungsposten				60.800,87	116
Passive latente Steuern	(10)			8.666.200,00	8.214
Bilanzsumme				235.566.988,54	226.880

■ Gewinn- und Verlustrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	2023 EUR	2023 EUR	2022 TEUR	2022 TEUR
Umsatzerlöse	(11)	4.711.293,85		4.315	
Sonstige betriebliche Erträge	(12)	1.551.676,12		406	
			6.262.969,97		4.721
Abschreibungen	(13)	1.547.659,24		1.592	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(14)	4.673.720,69		4.108	
			6.221.379,93		5.700
Betriebsergebnis			41.590,04		-979
Erträge aus Finanzanlagen und sonstige Zinserträge	(15)	10.182.146,82		9.153	
Aufwendungen aus Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen	(16)	1.172.928,31		572	
			9.009.218,51		8.581
Ergebnis vor Steuern			9.050.808,55		7.602
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(17)		1.674.278,33		1.293
Ergebnis nach Steuern			7.376.530,22		6.309
Sonstige Steuern			53.599,91		54
Jahresüberschuss			7.322.930,31		6.255

■ Anhang der STINAG Stuttgart Invest AG

Grundlagen der Rechnungslegung

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefassten Posten werden gemäß § 265 Abs. 7 Nr. 2 HGB im Anhang gesondert ausgewiesen, um die Klarheit der Darstellung zu verbessern. Aus dem gleichen Grund werden die Angaben zur Mitzugehörigkeit zu anderen Posten und davon-Vermerke im Anhang gemacht. Die Entwicklung des Bilanzgewinnes ist ebenfalls im Anhang dargestellt. Soweit nicht anders vermerkt, sind die Werte in den tabellarischen Aufgliederungen in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten. Die jeweils für das Vorjahr angegebenen Zahlen betreffen das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

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

Für die Ermittlung latenter Steuern aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge, werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastungen mit dem Steuersatz der STINAG Stuttgart Invest AG im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Dabei werden die aktiven latenten Steuern mit den passiven latenten Steuern verrechnet.

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

Erläuterungen zur Bilanz

(1) Anlagevermögen

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel für die STINAG Stuttgart Invest AG auf den Seiten 60 und 61 dargestellt. Der Bestand des Anlagevermögens umfasst die immateriellen Vermögensgegenstände, das Sachanlagevermögen mit sämtlichen Grundstücken und Gebäuden, technischen Anlagen, anderen Anlagen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattungen sowie geleisteten Anzahlungen, Anlagen im Bau und das Finanzanlagevermögen mit Anteilen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen. Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Immobilienobjekt veräußert, was zu einem Veräußerungsgewinn in Höhe von 1.227 TEUR führte. Die im Berichtsjahr erfolgten Veränderungen bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen betreffen den 100%-Anteilserwerb an der STINAG Tü6 Geschäftshaus GmbH & Co. KG (vormals Stuttgarter Geschäftshausbau GmbH) mit Anschaffungskosten in Höhe von 12.744 TEUR und die Kapitalerhöhung der STINAG CarlsCube GmbH & Co. KG (490 TEUR). Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen haben sich um 2.831 TEUR erhöht und waren im Wesentlichen durch weitere Darlehensgewährungen an die STINAG CarlsCube GmbH & Co. KG (+2.200 TEUR) und die

STINAG Kö45 Grundbesitz GmbH & Co. KG (+2.430 TEUR) und gegenläufig durch die Rückführung bei der STINAG CarlsCube GmbH & Co. KG im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung (-490 TEUR) und durch Saldierungen mit Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (-1.106 TEUR) beeinflusst.

Die verpachteten Inventare des Airport Hotels in Stuttgart und des Ende 2019 fertiggestellten Kongresshotels in Stuttgart stehen im rechtlichen und wirtschaftlichen Eigentum der STINAG Stuttgart Invest AG, welche hieraus in beiden Fällen einen Substanzerhaltungsanspruch gegenüber den Pächtern hat. Diese Ansprüche werden über die Pachtdauer unter den sonstigen Vermögensgegenständen aktiviert und auf Basis des bei Pachtbeginn festgelegten Schätzwertes, der jährlich unter Berücksichtigung der Wiederbeschaffungskosten neu zu bewerten ist, um den Wert der Abnutzung erhöht. Für das Inventar des Airport Hotels beträgt zum 31. Dezember 2023 der jährliche Schätzwert 2.199 TEUR, der dem Substanzerhaltungsanspruch nach Erreichen der durchschnittlichen Nutzungsdauer der Pachtgegenstände entspricht. Für das Inventar des Kongresshotels beträgt zum 31. Dezember 2023 der jährliche Schätzwert 2.004 TEUR und der Substanzerhaltungsanspruch 987 TEUR.

Angaben zum Anteilsbesitz

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

Gesellschaft	Eigenkapital TEUR	Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2023 TEUR
STINAG Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	9.209	100	1.135
STINAG Kö45 Grundbesitz GmbH & Co. KG, Stuttgart	8.378	100	123
STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG, Stuttgart	3.663	100	3.859
STINAG Hotel GmbH & Co. KG, Stuttgart	10.432	100	2.024
STINAG Parkhaus Weilimdorf GmbH & Co. KG, Stuttgart	412	100	-64
STINAG Häuser am Markt GmbH & Co. KG, Stuttgart	875	100	481
STINAG Kongresshotel GmbH & Co. KG, Stuttgart	1.399	100	246
STINAG Senioren- und Pflegeimmobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	371	100	388
STINAG Seniorenresidenz Böblingen GmbH & Co. KG, Stuttgart	2.693	94	445
STINAG Microappartements GmbH & Co. KG, Stuttgart	413	100	313
STINAG De La Paz Immobilienverwaltungs GmbH & Co. KG, Stuttgart	3.148	100	917
STINAG Wohnimmobilie Bickenbach GmbH & Co. KG, Stuttgart	-5	100	-7
STINAG Tü17b Geschäftshaus GmbH & Co. KG, Stuttgart	39	100	160
STINAG CarlsCube GmbH & Co. KG, Stuttgart	294	100	1
STINAG Tü6 Geschäftshaus GmbH & Co. KG, Stuttgart	414	100	-19
STINAG Real Estate GmbH, Stuttgart	478	100	21
STINAG New Energy GmbH & Co. KG, Stuttgart	-1.181	100	-5
STINAG Windparks GmbH & Co. KG, Stuttgart	808	100	5

(2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen ausschließlich die Miet- und Pachtaußenstände eigener Objekte. Aufgrund coronabedingter Stundungen haben 657 TEUR (Vorjahr: 988 TEUR) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind überwiegend Liquiditätsverrechnungen mit Immobilientochtergesellschaften enthalten, die wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr haben. Von den sonstigen Vermögensgegenständen haben 3.257 TEUR (Vorjahr: 2.984 TEUR) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

in TEUR	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	945	1.114
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.920	1.767
Sonstige Vermögensgegenstände	3.984	4.042
	6.849	6.923

(3) Wertpapiere

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

in TEUR	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Sonstige Wertpapiere	69	80
	69	80

(4) Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital beträgt, wie im Vorjahr, 39.000.000,00 EUR. Es ist nach wie vor eingeteilt in 15 Millionen nennbetragslose Inhaberstückaktien. Die STINAG Stuttgart Invest AG hat wie bisher 113.342 Stück nennbetragslose eigene Aktien zum Bilanzstichtag im Bestand, deren Anteil am Grundkapital unverändert 0,76 % beträgt. Der höchste Kurs im Geschäftsjahr 2023 betrug 16,90 EUR, der niedrigste 12,30 EUR je Aktie.

(5) Kapitalrücklage

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

(6) Gewinnrücklagen

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

in TEUR	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Gesetzliche Rücklage	2.850	2.850
Freie Rücklage	75.978	75.978
Substanzerhaltungsrücklage	5.113	5.113
	83.941	83.941

(7) Bilanzgewinn

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

in TEUR	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Jahresüberschuss	7.323	6.255
Gewinnvortrag	30.057	30.054
Bilanzgewinn	37.380	36.309

Die Überleitung des Bilanzgewinnes stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Bilanzgewinn Vorjahr	36.309	36.307
Dividendenzahlung	-6.252	-6.253
Gewinnvortrag	30.057	30.054
Jahresüberschuss	7.323	6.255
Bilanzgewinn	37.380	36.309

(8) Rückstellungen

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

in TEUR	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Sonstige Rückstellungen	2.033	1.840
	2.033	1.840

(9) Verbindlichkeiten

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe (50.198 TEUR) durch Grundpfandrechte gesichert.

in TEUR	31. 12. 2023	davon Restlaufzeit			31. 12. 2022	davon Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.198	90	360	49.748	43.288	90	360	42.838
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	71	71	0	0	115	115	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12.825	12.825	0	0	12.942	12.942	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	637	637	0	0	360	360	0	0
	63.731	13.623	360	49.748	56.705	13.507	360	42.838

(10) Passive latente Steuern

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

in TEUR	01.01.2023	Veränderung	31.12.2023
Passive latente Steuern	10.925	401	11.326
Aktive latente Steuern	-2.711	51	-2.660
Saldo passive latente Steuern	8.214	452	8.666

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(11) Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse bestehen aus Mieterlösen eigener Objekte und Konzernumlagen, die ausschließlich im Inland erwirtschaftet werden.

(12) Sonstige betriebliche Erträge

Die Erträge aus Anlagenabgängen beinhalten im Wesentlichen den Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf eines Immobilienobjektes.

in TEUR	2023	2022
Erträge aus Anlagenabgängen und Zuschreibungen	1.251	96
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	28	36
Sonstige Erträge	273	274
	1.552	406

(13) Abschreibungen

Der Ausweis betrifft die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen.

(14) Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

in TEUR	2023	2022
Aufwendungen für den Betrieb	698	592
Aufwendungen für die Verwaltung	3.758	3.217
Buchverluste aus Anlagenabgängen und Abschreibungen auf Umlaufvermögen	103	199
Sonstiges	115	100
	4.674	4.108

(15) Erträge aus Finanzanlagen und sonstige Zinserträge

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

in TEUR	2023	2022
Erträge aus Beteiligungen	10.065	9.119
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>10.065</i>	<i>9.119</i>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	117	34
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	10.182	9.153

(16) Aufwendungen aus Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen resultieren im Wesentlichen aus bestehenden Bankdarlehen. Der Anstieg ist durch die Neuaufnahme eines Darlehens und erstmalig ganzjährig anfallende Zinsaufwendungen verursacht.

in TEUR	2023	2022
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.173	572
<i>davon an verbundene Unternehmen</i>	<i>12</i>	<i>7</i>
	1.173	572

(17) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beinhalten Körperschaftsteuer in Höhe von 1.222 TEUR, die im Vergleich zum Vorjahr gestiegen ist. Daneben enthält die Position passive latente Steueraufwendungen von 453 TEUR (siehe hierzu die Erläuterungen unter (10) Passive latente Steuern).

Kapitalflussrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	2023	2022
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	7.323	6.255
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.548	1.592
Veränderung Rückstellungen	193	214
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.233	-7
Veränderung der übrigen Aktiva	75	1.133
Veränderung der übrigen Passiva	1.620	5.554
Zinserträge	-117	-14
Zinsaufwendungen	1.157	571
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.566	15.298
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	5.217	3.182
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-18.394	-31.018
Erhaltene Zinsen	117	14
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-13.060	-27.822
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlung aus der Aufnahme von Krediten	7.000	21.000
Auszahlung für die Tilgung von Krediten	-90	-90
Gezahlte Zinsen	-1.157	-571
Gezahlte Dividenden	-6.252	-6.252
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-499	14.087
Finanzmittelbestand am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-2.993	1.563
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	12.716	11.153
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	9.723	12.716
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Flüssige Mittel	9.654	12.637
Wertpapiere des Umlaufvermögens	69	79
	9.723	12.716

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Es bestehen zum 31. Dezember 2023 Bürgschaftsvereinbarungen mit zwei Banken für zwei Tochtergesellschaften in Höhe von insgesamt 27.000 TEUR. Das Risiko einer Inanspruchnahme aus der Bürgschaft für die Verbindlichkeiten der zwei Tochtergesellschaften wird aufgrund deren guter Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als gering eingeschätzt.

Außerbilanzielle Geschäfte

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus einem Mietvertrag mit Dritten mit einer Laufzeit bis 30. November 2027. Der jährlich zu entrichtende Mietzins beläuft sich auf 299 TEUR. Weitere sonstige wesentliche finanzielle Verpflichtungen, die nicht aus der Bilanz ersichtlich sind, bestehen bei der STINAG Stuttgart Invest AG nicht. Außerdem bestand zum 31. Dezember 2023 kein wesentliches Bestellobligo.

Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung des Zinsrisikos für Darlehen über nominal 27.400 TEUR bestehen Zinsswap-Vereinbarungen in gleicher Höhe und übereinstimmenden Laufzeiten von 30.06.2030 bis 31.12.2032, für die Bewertungseinheiten gebildet wurden. Die Bewertung der Zinsswap-Vereinbarungen erfolgte nach der Mark-to-Market-Methode. Die positiven Marktwerte dieser Vereinbarungen belaufen sich zum Bilanzstichtag auf insgesamt 963 TEUR. Die gegenläufigen Änderungen der Zahlungsströme von Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich durch das betrags-, währungs- und fristenkongruent gewählte Sicherungsinstrument (Zinsswap) vollständig aus (hundertprozentige Effektivität). Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehungen wird die Critical-Term-Match-Methode angewendet.

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

Für die bestehenden Zinsswap-Vereinbarungen ohne Bewertungseinheiten von insgesamt 4.300 TEUR beläuft sich der negative Marktwert zum Bilanzstichtag auf -170 TEUR, wofür eine Drohverlustrückstellung gebildet wurde.

Außerdem bestehen Forward-Zinsswaps ab 2024 in Höhe von insgesamt 8.000 TEUR mit einer Laufzeit von 10 Jahren und einem negativen Marktwert zum Bilanzstichtag von -392 TEUR. Diese Zinnsicherungsgeschäfte werden für zukünftige Immobilieninvestitionen zur Verfügung stehen.

Beschäftigte

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

Organe

Mitglieder des Vorstands

Heike Barth, Leonberg, Diplom-Ökonomin

Mitglieder des Aufsichtsrates

Walter Schoefer, Weissach, Volljurist
Aufsichtsratsvorsitzender (seit 23.05.2023)

Philipp Neuhaus, Königstein im Taunus, Geschäftsführer
stv. Aufsichtsratsvorsitzender (seit 23.05.2023)

Robin von Gemmingen, Zürich, Diplom-Kaufmann
Vermögensverwalter

Professor Christoph Ehrhardt, Stuttgart, Geschäftsführer
Aufsichtsratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:
· AIF Kapitalverwaltungs-AG, Stuttgart, Vorsitzender
· Flughafen Düsseldorf GmbH, Düsseldorf
· GIEAG Immobilien AG, München, Vorsitzender
Verwaltungsratsmitglied bei folgender Gesellschaft:
· Klinikum der Landeshauptstadt Stuttgart gKAöR, Stuttgart

Wolfgang Elkart, Stuttgart, Diplom-Kaufmann
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
Aufsichtsratsvorsitzender (bis 23.05.2023)
Aufsichtsratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:
· MAHLE Behr Verwaltung GmbH, Stuttgart, stv. Vorsitzender

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

Organbezüge

Die Gesamtbezüge des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2023 betragen 0,5 Millionen Euro. Die Vorstandsvergütung setzt sich aus einer Grundvergütung und einer variablen Vergütung, die sich an dem Geschäftserfolg (entsprechend der Unternehmensziele, der Wertsteigerung und dem Ergebnis) orientiert, zusammen.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen 105 TEUR.

Prüfungs- und Beratungsgebühren

Das für das Geschäftsjahr 2023 berechnete Honorar des Abschlussprüfers ist in die Angaben im Konzernabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG, Stuttgart, einbezogen.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Geschäftsjahr 2023 wurde folgendes wesentliches Geschäft zu nicht marktüblichen Bedingungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen durchgeführt: Es besteht ein zinslos gewährtes Darlehen an eine 94%-ige Tochtergesellschaft mit einem Saldo per 31.12.2023 von 3.211 TEUR.

Konzernverhältnisse

Die STINAG Stuttgart Invest AG stellt einen Konzernabschluss für den kleinsten und größten Teil der Unternehmen auf, dieser wird durch Einstellung in das Unternehmensregister veröffentlicht.

Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

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

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

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

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

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

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

Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die wesentliche finanzielle Auswirkungen haben.

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG zum 31. Dezember 2023 weist einen Bilanzgewinn von 37.379.923,42 EUR aus. Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Hauptversammlung folgende Gewinnverwendung vor:

	EUR je Aktie	EUR
Dividende je Stückaktie	0,48	7.145.595,84
	0,48	7.145.595,84

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

Bei Annahme dieses Ausschüttungsvorschlages entfällt auf das am 31. Dezember 2023 dividendenberechtigte Grundkapital von 38.705.310,80 EUR eine Ausschüttungssumme von insgesamt 7.145.595,84 EUR; der auf neue Rechnung vorzutragende Gewinnanteil beträgt 30.234.327,58 EUR.

Stuttgart, 21. März 2024

Vorstand

H. Barth

■ Entwicklung des Anlagevermögens der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	01.01.2023	Anschaffungs- und Herstellungskosten		
		Zugänge	Abgänge	31.12.2023
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte	703	49	0	752
	703	49	0	752
Sachanlagen				
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	28.254	0	3.820	24.434
Technische Anlagen und Maschinen	1.895	0	81	1.814
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.025	70	0	14.095
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0	184	0	184
	44.174	254	3.901	40.527
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	117.549	13.235	0	130.784
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	105.871	4.855	2.024	108.702
	223.420	18.090	2.024	239.486
Anlagevermögen	268.297	18.393	5.925	280.765



	Abschreibungen			Buchwert		
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
	428	235	0	663	89	275
	428	235	0	663	89	275
	4.945	417	771	4.591	19.843	23.309
	1.131	89	63	1.157	657	764
	10.448	807	0	11.255	2.840	3.577
	0	0	0	0	184	0
	16.524	1.313	834	17.003	23.524	27.650
	44.104	0	0	44.104	86.680	73.445
	0	0	0	0	108.702	105.871
	44.104	0	0	44.104	195.382	179.316
	61.056	1.548	834	61.770	218.995	207.241

Kaminlounge,
Airport Hotel,
Flughafen
Stuttgart





Geschäftshaus, Königstraße 45, Stuttgart

■ Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die STINAG Stuttgart Invest AG

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG, Stuttgart – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der STINAG Stuttgart Invest AG, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst wurde, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

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

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

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

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

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

Stuttgart, 21. März 2024

EY GmbH & Co. KG,
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Maurer
Wirtschaftsprüfer

Engel
Wirtschaftsprüfer



1-Zimmerapartment, Mikroapartmenthaus, Böblingen Flugfeld

3

Konzernabschluss



■ Konzernbilanz der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	31.12.2023 EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2022 TEUR
AKTIVA					
Anlagevermögen	(1)				
Immaterielle Vermögensgegenstände			3.307.085,87		2.097
Sachanlagen			290.807.042,68		284.447
Finanzanlagen			1,00		0
Summe Anlagevermögen				294.114.129,55	286.544
Umlaufvermögen					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(2)		15.259.273,39		15.256
Wertpapiere	(3)		69.490,00		80
Flüssige Mittel			13.446.447,16		13.920
Summe Umlaufvermögen				28.775.210,55	29.256
Rechnungsabgrenzungsposten				629.514,39	639
Bilanzsumme				323.518.854,49	316.439
PASSIVA					
Eigenkapital	(4)				
Gezeichnetes Kapital		39.000.000,00			39.000
Eigene Anteile		-294.689,20			-295
			38.705.310,80		38.705
Kapitalrücklage			1.050.198,22		1.050
Gewinnrücklagen			105.872.271,55		105.872
Konzernbilanzgewinn			5.464.928,87		5.421
Nicht beherrschende Anteile			215.354,39		225
				151.308.063,83	151.273
Rückstellungen	(5)			4.167.971,66	4.550
Verbindlichkeiten	(6)			157.324.747,48	152.013
Rechnungsabgrenzungsposten				90.451,52	149
Passive latente Steuern	(7)			10.627.620,00	8.454
Bilanzsumme				323.518.854,49	316.439

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

	Anhang	2023 EUR	2023 EUR	2022 TEUR	2022 TEUR
Umsatzerlöse	(8)	28.076.397,57		24.354	
Sonstige betriebliche Erträge	(9)	2.044.122,76		1.979	
			30.120.520,33		26.333
Aufwendungen für bezogene Leistungen		1.467.082,24		1.340	
Personalaufwand	(10)	2.255.385,55		2.076	
Abschreibungen	(11)	9.086.495,39		8.899	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(12)	6.035.822,24		5.760	
			18.844.785,42		18.075
Betriebsergebnis			11.275.734,91		8.258
Erträge aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinserträge	(13)	136.215,83		47	
Aufwendungen aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen	(14)	3.065.790,31		1.976	
			-2.929.574,48		-1.929
Ergebnis vor Steuern			8.346.160,43		6.329
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(15)		1.222.770,86		565
Ergebnis nach Steuern			7.123.389,57		5.764
Sonstige Steuern	(16)		809.086,65		621
Konzernjahresüberschuss			6.314.302,92		5.143
Nicht beherrschenden Anteilen zustehendes Konzernjahresergebnis			-18.027,80		-21
Konzernergebnisvortrag			-831.346,25		-1.701
Entnahme aus Gewinnrücklagen			0,00		2.000
Konzernbilanzgewinn			5.464.928,87		5.421

■ Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	Eigenkapital des Mutterunternehmens						
	(korrigiertes) Gezeichnetes Kapital			Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB	Rücklagen		
	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Summe		gesetzliche Rücklagen	Gewinnrücklagen	
	Stammaktien	Stammaktien			andere Gewinnrücklagen		
Stand 31.12.2021	39.000	-295	38.705	1.050	2.855	105.017	
Entnahme aus Rücklagen	0	0	0	0	0	-2.000	
Ausschüttung	0	0	0	0	0	0	
Konzernjahresüberschuss	0	0	0	0	0	0	
Stand 31.12.2022	39.000	-295	38.705	1.050	2.855	103.017	
Entnahme aus Rücklagen	0	0	0	0	0	0	
Ausschüttung	0	0	0	0	0	0	
Konzernjahresüberschuss	0	0	0	0	0	0	
Stand 31.12.2023	39.000	-295	38.705	1.050	2.855	103.017	



Summe	Summe Rücklagen	Gewinn-/Verlustvortrag	Konzernjahresüberschuss, der dem Mutterunternehmen zuzurechnen ist	Summe Eigenkapital des Mutterunternehmens	Nicht beherrschende Anteile		Summe	Konzern-eigenkapital Summe
					Nicht beherrschende Anteile vor Jahresergebnis	Auf nicht beherrschende Anteile entfallene Gewinne/Verluste		
107.872	108.922	9	4.542	152.178	192	41	233	152.411
-2.000	-2.000	2.000	0	0	0	0	0	0
0	0	-6.252	0	-6.252	-29	0	-29	-6.281
0	0	0	5.122	5.122	0	21	21	5.143
105.872	106.922	299	5.122	151.048	163	62	225	151.273
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	-1.130	-5.122	-6.252	-27	0	-27	-6.279
0	0	0	6.296	6.296	0	18	18	6.314
105.872	106.922	-831	6.296	151.092	136	80	216	151.308

Seniorenresidenz, Böblingen Flugfeld



■ Konzern-Kapitalflussrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	2023	2022
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Konzernjahresüberschuss	6.314	5.143
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	9.087	8.899
Zuschreibungen auf Finanzanlagen und Sachanlagen	-78	-1.125
Veränderung der Rückstellungen	-132	856
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.233	-5
Veränderung der übrigen Aktiva	-343	-2.417
Veränderung der übrigen Passiva	-96	-1.957
Zinserträge	-136	-47
Zinsaufwendungen	3.055	1.976
Ertragsteueraufwand	1.223	565
Ertragsteuerzahlungen	-1.085	-825
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit*	16.576	11.063
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	4.299	1.169
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen*	-5.032	-56.305
Auszahlungen aus dem Kauf von konsolidierten Unternehmen	-12.744	0
Erhaltene Zinsen	136	47
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-13.341	-55.089
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	9.631	54.300
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-4.305	-4.685
Gezahlte Zinsen	-3.055	-1.976
Gezahlte Dividende	-6.252	-6.252
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-27	-29
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.008	41.358
Finanzmittelbestand am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-773	-2.668
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung des Finanzmittelbestandes	289	0
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	14.000	16.668
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	13.516	14.000
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Flüssige Mittel	13.446	13.920
Wertpapiere des Umlaufvermögens	70	80
	13.516	14.000

*Davon für immaterielle Vermögensgegenstände in Höhe von 1.050 TEUR.

■ Konzernanhang der STINAG Stuttgart Invest AG

Grundlagen der Rechnungslegung

Das Mutterunternehmen ist unter der Firma STINAG Stuttgart Invest AG mit Sitz in Stuttgart im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter der Nummer HRB 66 eingetragen. Der vorliegende Konzernabschluss wurde gemäß §§ 290 ff. HGB und den ergänzenden Bestimmungen des Aktienrechtes aufgestellt.

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

Die in der Konzernbilanz und in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefassten Posten werden gemäß § 265 Abs. 7 Nr. 2 i. V. m. § 298 Abs. 1 HGB im Konzernanhang gesondert ausgewiesen, um die Klarheit der Darstellung zu verbessern. Aus dem gleichen Grund werden die Angaben zur Mitzugehörigkeit zu anderen Posten und davon-Vermerke ebenfalls im Konzernanhang gemacht. Soweit nicht anders vermerkt, sind die Werte in den tabellarischen Aufgliederungen in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten. Die jeweils für das Vorjahr angegebenen Zahlen betreffen das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022.

Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss umfasst neben der STINAG Stuttgart Invest AG 18 (Vorjahr: 17) vollkonsolidierte, inländische Tochtergesellschaften. Im Berichtsjahr wurden 100 % der Anteile an der Stuttgarter Geschäftshausbau GmbH erworben, die mittels Formwechselvertrag in die STINAG Tü6 Geschäftshaus GmbH & Co. KG umgewandelt wurde. Bei der erstmaligen Einbeziehung der STINAG Tü6 Geschäftshaus GmbH & Co. KG wurden die in den Konzernabschluss aufgenommenen Vermögensgegenstände, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten im Rahmen der Kaufpreisallokation neu bewertet, respektive angesetzt. Hierbei führen insbesondere die stillen Reserven im Anlagevermögen zu einer Höherbewertung gegenüber dem Jahresabschluss des Tochterunternehmens. Zusätzlich wird ein Geschäfts- oder Firmenwert in der Konzernbilanz als Vermögensgegenstand angesetzt.

Konsolidierungsgrundsätze

Im Rahmen der Kapitalkonsolidierung nach der sogenannten Erwerbsmethode wird der Wertansatz der dem Mutterunternehmen gehörenden Anteile an einem Tochterunternehmen mit dem auf diese Anteile entfallenden Betrag des Eigenkapitals des Tochterunternehmens verrechnet. Das Eigenkapital wird mit dem Betrag

angesetzt, der dem zum Konsolidierungszeitpunkt beizulegenden Zeitwert der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten entspricht. Ein nach der Verrechnung verbleibender Unterschiedsbetrag wird, wenn er auf der Aktivseite entsteht, als Geschäfts- oder Firmenwert und, wenn er auf der Passivseite entsteht, unter dem Posten "Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung" nach dem Eigenkapital ausgewiesen. Der für die Bestimmung des Zeitwertes der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten und für die Kapitalkonsolidierung maßgebliche Zeitpunkt ist grundsätzlich der, zu dem das Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist. Die Kapitalkonsolidierung für Gesellschaften oder zugekaufte Kapitalanteile, die vor dem 01. Januar 2010 erstmalig konsolidiert wurden, wurde nach der Buchwertmethode zum Erwerbszeitpunkt vorgenommen. Unterschiedsbeträge wurden soweit wie möglich den betreffenden Aktivposten zugeordnet, der Restbetrag wurde als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen.

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

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert. Den Abschreibungen liegen bei den beweglichen Anlagen Nutzungsdauern von 3 bis 15 Jahren, bei Gebäuden Nutzungsdauern bis zu 60 Jahren

zugrunde. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Netto-Einzelwert von 250,00 EUR sind im Jahr des Zugangs als Aufwand erfasst worden. Geringwertige Anlagegüter ab einem Netto-Einzelwert von mehr als 250,00 EUR bis 800,00 EUR wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens werden im Übrigen zeitanteilig vorgenommen.

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

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

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

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

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

Fremdwährungsforderungen oder -verbindlichkeiten bestehen nicht.

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

wendet die sogenannte "Einfrierungsmethode" an, bei der die sich ausgleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko nicht bilanziert werden.

Erläuterungen zur Konzernbilanz

(1) Anlagevermögen

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist im Konzern-Anlagespiegel für die STINAG Stuttgart Invest AG auf den Seiten 80 und 81 dargestellt.

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

Für den Geschäfts- oder Firmenwert der im Jahr 2023 erworbenen STINAG Tü6 Geschäftshaus GmbH & Co. KG wird in Anlehnung an das Entwicklungspotenzial für zukunftsfähige Vermietungsflächen mit mittel- bis langfristigen Mietvertragslaufzeiten eine Nutzungsdauer von 10 Jahren zugrunde gelegt.

Die Grundstücke, grundstücksgleichen Rechte und Bauten beinhalten einen Konzernkreiszugang mit Anschaffungskosten in Höhe von 13.874 TEUR für das Objekt Tübinger Straße 6 in Stuttgart. Die weiteren Zugänge betreffen im Wesentlichen nachträgliche Anschaffungsnebenkosten des Objektes CarlsCube in Karlsruhe über 2.265 TEUR und weitere Ausbaukosten des Objektes Königstraße 45 inklusive der Umbuchung in Höhe von insgesamt 1.028 TEUR.

Die verpachteten Inventare des Airport Hotels in Stuttgart und des Ende 2019 fertiggestellten Kongresshotels in Stuttgart stehen im rechtlichen und wirtschaftlichen Eigentum der STINAG Stuttgart Invest AG, welche hieraus in beiden Fällen einen Substanzerhaltungsanspruch gegenüber den Pächtern hat. Diese Ansprüche werden über die Pachtdauer unter den sonstigen Forderungen aktiviert und auf Basis des bei Pachtbeginn festgelegten Schätzwertes, der jährlich unter Berücksichtigung der Wiederbeschaffungskosten neu zu bewerten ist, um den Wert der Abnutzung erhöht. Für das Inventar des Airport Hotels beträgt zum 31. Dezember 2023 der jährliche Schätzwert 2.199 TEUR, der dem Substanzerhaltungsanspruch nach Erreichen der durchschnittlichen Nutzungsdauer der Pachtgegenstände entspricht. Für das Inventar des Kongresshotels beträgt zum 31. Dezember 2023 der jährliche Schätzwert 2.004 TEUR und der Substanzerhaltungsanspruch 987 TEUR.

Angaben zum Anteilsbesitz

Gesellschaft	Anteil am Kapital in %
STINAG Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG Kö45 Grundbesitz GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG Hotel GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG Parkhaus Weilimdorf GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG Häuser am Markt GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG Kongresshotel GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG De La Paz Immobilienverwaltungs GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG Senioren- und Pflegeimmobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG Seniorenresidenz Böblingen GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	94
STINAG Microappartements GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG Wohnimmobilie Bickenbach GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG CarlsCube GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG Tü17b Geschäftshaus GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG Tü6 Geschäftshaus GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG New Energy GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG Windparks GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG Real Estate GmbH, Stuttgart	100
Nicht konsolidierte Unternehmen bzw. Beteiligungen	
EuroCape Romania Ltd., Nikosia, Zypern	20

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

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

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

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

(2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

in TEUR	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.627	5.617
Sonstige Vermögensgegenstände	9.632	9.639
	15.259	15.256

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind im Wesentlichen aufgrund sich ausgleichender Effekte aus Rückführungen von coronabedingten Stundungen und Erhöhungen aus Umsatzpachtabrechnungen der Hotels nahezu unverändert. Angemessene Einzelwertberichtigungen sind berücksichtigt. In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben 3.181 TEUR (Vorjahr: 4.446 TEUR) und in den sonstigen Vermögensgegenständen 3.257 TEUR (Vorjahr: 2.984 TEUR) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

(3) Wertpapiere

in TEUR	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Sonstige Wertpapiere	69	80
	69	80

(4) Eigenkapital

Die Entwicklung der einzelnen Komponenten des Eigenkapitals in den Jahren 2023 und 2022 ist im Konzerneigenkapitalspiegel ersichtlich.

Gezeichnetes Kapital

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

Die STINAG Stuttgart Invest AG hatte im Geschäftsjahr 2023 unverändert 113.342 Stück nennbetragslose eigene Aktien zum Bilanzstichtag im Bestand gehabt. Der Anteil der eigenen Aktien am Grundkapital beträgt unverändert 0,76 %. Der höchste Kurs im Geschäftsjahr 2023 betrug 16,90 EUR, der niedrigste 12,30 EUR je Aktie.

Kapitalrücklage

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

Gewinnrücklagen

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

(5) Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Berichtsjahr insbesondere Aufwendungen für Instandhaltungsverpflichtungen, ausstehende Lieferantenrechnungen, die allgemeine Risikoversorge aus vertraglichen Verpflichtungen sowie aus drohenden Verlusten aus schwebenden Geschäften.

in TEUR	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Steuerrückstellungen	3	256
Sonstige Rückstellungen	4.165	4.294
	4.168	4.550

(6) Verbindlichkeiten

in TEUR	31. 12. 2023	davon Restlaufzeit			31. 12. 2022	davon Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	154.119	4.539	17.796	131.784	148.793	4.462	17.608	126.723
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.259	1.259	0	0	1.540	1.540	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	1.947	1.137	178	632	1.680	1.020	197	463
<i>davon aus Steuern</i>	836	836	0	0	572	572	0	0
	157.325	6.935	17.974	132.416	152.013	7.022	17.805	127.186

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe von 154.119 TEUR durch Grundpfandrechte gesichert.

(7) Passive latente Steuern

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

Die latenten Steuern haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	01.01.2023	Veränderung	31.12.2023
Passive latente Steuern	9.517	2.279	11.796
Aktive latente Steuern	-1.063	-105	-1.168
Saldo passive latente Steuern	8.454	2.174	10.628

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

(8) Umsatzerlöse

in TEUR	2023	2022
Netto-Mieterlöse	25.093	21.973
Erlöse aus Mietnebenkosten	2.623	1.977
Sonstige Erlöse	360	404
	28.076	24.354

Der Anstieg der Mieterlöse resultiert insbesondere aus den Mieteinnahmen der erworbenen oder fertiggestellten Objekte, die erstmalig zeitanteilig oder ganzjährig angefallen sind und den erstmalig angefallenen Umsatzpachten der Hotels, die periodenfremde Anteile für die Jahre 2021 und 2022 in Höhe von 1.126 TEUR enthalten. Sämtliche Umsätze in 2023 wurden im Inland erwirtschaftet.

(9) Sonstige betriebliche Erträge

Die Erträge aus Anlagenabgängen beinhalten im Wesentlichen den Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf eines Immobilienobjektes.

in TEUR	2023	2022
Erträge aus Anlagenabgängen und Zuschreibungen	1.312	1.147
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	206	191
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	134	333
Sonstige Erträge	392	308
	2.044	1.979

(10) Personalaufwand

in TEUR	2023	2022
Löhne und Gehälter	2.009	1.835
Soziale Abgaben	246	241
	2.255	2.076

(11) Abschreibungen

Der Ausweis betrifft die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen.

(12) Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Der Anstieg bei den Aufwendungen für den Betrieb resultiert im Wesentlichen aus erstmalig ganzjährig anfallenden Betriebskosten der erworbenen Objekte.

Die wesentlichen Einzelpositionen sind aus der nachfolgenden Darstellung ersichtlich.

in TEUR	2023	2022
Aufwendungen für den Betrieb	4.174	3.549
die Verwaltung	1.598	1.309
Buchverluste aus Anlagenabgängen sowie Drohverluste und Abschreibungen auf Umlaufvermögen	145	797
Sonstige Aufwendungen	119	105
	6.036	5.760

(13) Erträge aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinserträge

in TEUR	2023	2022
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	136	47
	136	47

(14) Aufwendungen aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen

in TEUR	2023	2022
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.066	1.976
	3.066	1.976

(15) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Ausweis beinhaltet latente Steuererträge in Höhe von 3 TEUR (Vorjahr: 223 TEUR).

(16) Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern enthalten im Wesentlichen die Grundsteuer.

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Es bestehen zum 31. Dezember 2023 unverändert Bürgschaftsvereinbarungen mit zwei Banken für zwei Tochtergesellschaften in Höhe von insgesamt 27.000 TEUR. Das Risiko einer Inanspruchnahme aus der Bürgschaft für die Verbindlichkeiten der zwei Tochtergesellschaften wird aufgrund deren guter Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als gering eingeschätzt.

Außerbilanzielle Geschäfte

Angabepflichtige außerbilanzielle Geschäfte bestehen zum 31. Dezember 2023 nicht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen belaufen sich auf 1.172 TEUR. Diese Verpflichtungen betreffen einen Mietvertrag mit Dritten mit einer Laufzeit bis November 2027 und zwei Leasingverträge mit Dritten mit Laufzeiten bis Dezember 2024 und August 2025. Zum Stichtag besteht ein Bestellobligo im geschäftsüblichen Rahmen.

Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung des Zinsrisikos für vorhandene Euribor-Darlehen in Höhe von nominal 67.900 TEUR bestehen entsprechend Zinsswap-Vereinbarungen in gleicher Höhe und übereinstimmenden Laufzeiten zwischen 30. Juni 2030 und 31. März 2033, für die Bewertungseinheiten gebildet wurden. Die Bewertung der Zinsswap-Vereinbarungen erfolgte nach der Mark-to-Market-Methode. Der positive Marktwert dieser Vereinbarungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 4.707 TEUR. Die gegenläufigen Änderungen der Zahlungsströme von Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich durch das betrag-, währungs- und fristenkongruent gewählte Sicherungsinstrument (Zinsswap) vollständig aus (hundertprozentige Effektivität). Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehungen wird die Critical-Term-Match-Methode angewendet.

Für die bestehenden Zinsswap-Vereinbarungen ohne Bewertungseinheiten von insgesamt 4.300 TEUR beläuft sich der negative Marktwert zum Bilanzstichtag auf -170 TEUR, wofür eine Drohverlustrückstellung gebildet wurde.

Außerdem bestehen Forward-Zinsswaps ab 2024 in Höhe von insgesamt 8.000 TEUR mit einer Laufzeit von 10 Jahren und einem negativen Marktwert zum Bilanzstichtag von -392 TEUR. Diese Zinssicherungsgeschäfte werden für zukünftige Immobilieninvestitionen zur Verfügung stehen.

Beschäftigte

Im Geschäftsjahr 2023 waren im Jahresdurchschnitt 20 (Vorjahr: 16) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Konzern beschäftigt.

Organbezüge

Die Gesamtbezüge des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2023 betragen 0,5 Mio. Euro. Die Vorstandsvergütung setzt sich aus einer Grundvergütung und einer variablen Vergütung, die sich an dem Geschäftserfolg (entsprechend den Unternehmenszielen, der Wertsteigerung und dem Ergebnis) orientiert, zusammen.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen 105 TEUR.

Honorare des Abschlussprüfers

Das berechnete Honorar des Abschlussprüfers EY GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2023	2022
Abschlussprüfungsleistungen	128	110
Steuerberatungsleistungen	60	69
	188	179

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

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine wesentlichen marktüblichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen oder Personen getätigt.

Konzernverhältnisse

Die STINAG Stuttgart Invest AG stellt einen Konzernabschluss für den kleinsten und größten Teil der Unternehmen auf, dieser wird durch Einstellung in das Unternehmensregister veröffentlicht.

Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die wesentliche finanzielle Auswirkungen haben.

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand des Mutterunternehmens schlägt in Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat vor, den Bilanzgewinn des Mutterunternehmens in Höhe von 37.379.923,42 EUR wie folgt zu verwenden:

	Euro je Aktie	EUR
Dividende je Stückaktie	0,48	7.145.595,84
	0,48	7.145.595,84

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

Bei Annahme dieses Ausschüttungsvorschlages entfällt auf das am 31. Dezember 2023 dividendenberechtigte Grundkapital von 38.705.310,80 EUR eine Ausschüttungssumme von insgesamt 7.145.595,84 EUR, der auf neue Rechnung vorzutragende Gewinnanteil beträgt 30.234.327,58 EUR.

Stuttgart, 21. März 2024

Vorstand

H. Barth

■ Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens der STINAG Stuttgart Invest AG

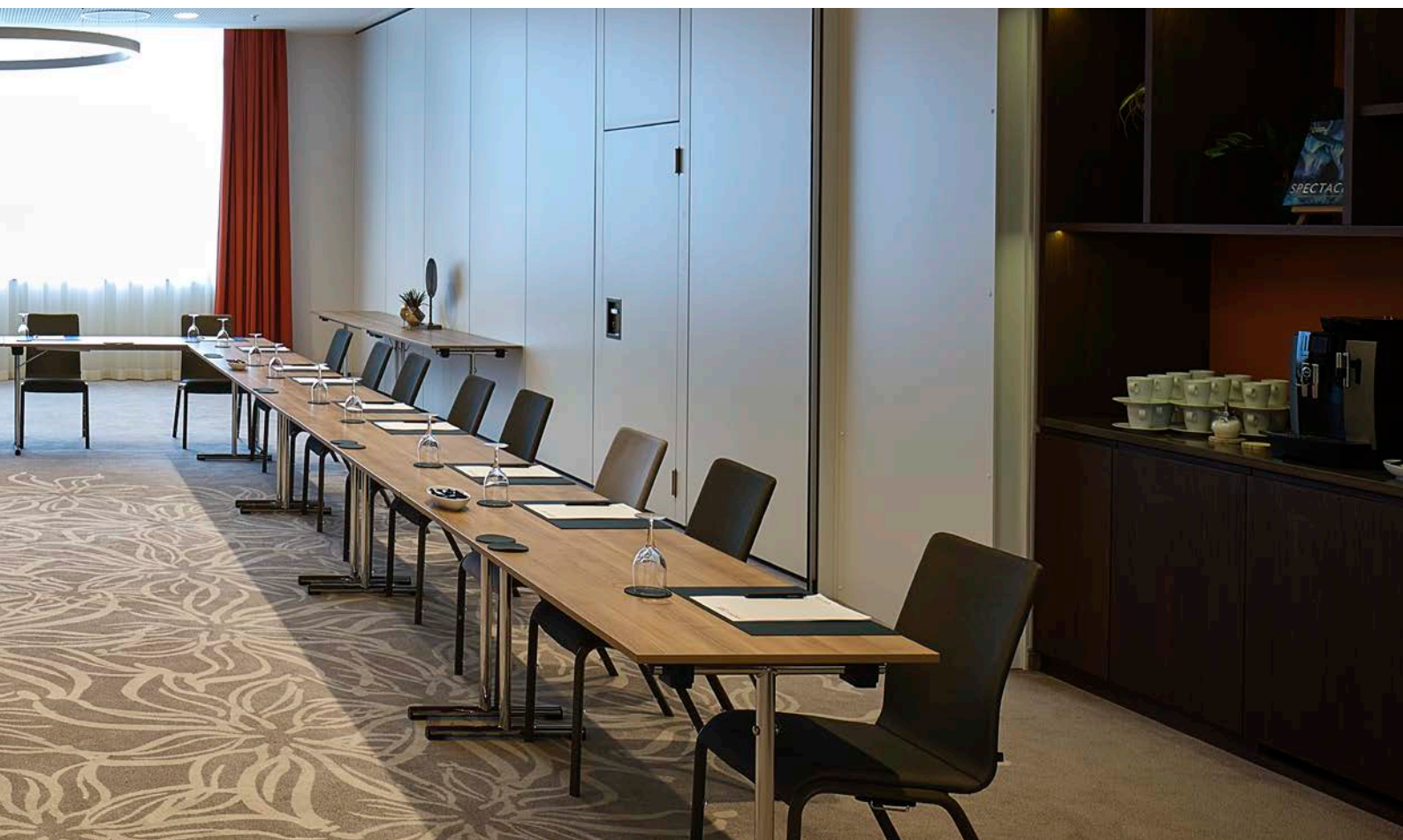
in TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten					31.12.2023
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchung (+/-)	Konzernkreis- veränderungen	
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen	2.133	1.050	0	0	0	3.183
Geschäfts- oder Firmenwert	1.294	0	0	0	739	2.033
	3.427	1.050	0	0	739	5.216
Sachanlagen						
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	385.036	2.500	3.819	831	13.874	398.422
Technische Anlagen und Maschinen	2.278	18	81	0	0	2.215
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.605	70	0	0	0	14.675
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	1.033	1.395	0	-831	0	1.597
	402.952	3.983	3.900	0	13.874	416.909
Finanzanlagen						
Sonstige Beteiligungen	2.039	0	0	0	0	2.039
	2.039	0	0	0	0	2.039
Anlagevermögen	408.418	5.033	3.900	0	14.613	424.164



ENTWICKLUNG DES KONZERN-ANLAGEVERMÖGENS **KONZERNABSCHLUSS**

01.01.2023	Abschreibungen			31.12.2023	Buchwert	
	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen		31.12.2023	31.12.2022
730	375	0	0	1.105	2.078	1.403
600	204	0	0	804	1.229	694
1.330	579	0	0	1.909	3.307	2.097
106.665	7.522	770	-78	113.339	285.083	278.371
1.171	137	63	0	1.245	970	1.107
10.669	849	0	0	11.518	3.157	3.936
0	0	0	0	0	1.597	1.033
118.505	8.508	833	-78	126.102	290.807	284.447
2.039	0	0	0	2.039	0	0
2.039	0	0	0	2.039	0	0
121.874	9.087	833	-78	130.050	294.114	286.544

Konferenzraum, Kongresshotel, Flughafen Stuttgart



■ Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die STINAG Stuttgart Invest AG

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG, Stuttgart, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der STINAG Stuttgart Invest AG, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst wurde, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

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

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

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

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

der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;

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

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

Stuttgart, 21. März 2024

EY GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Maurer
Wirtschaftsprüfer

Engel
Wirtschaftsprüfer





▲ Reception
▲ Restaurant
▲ Conference
▶ Café & Bar
▶ Business Center
◀ Wellness



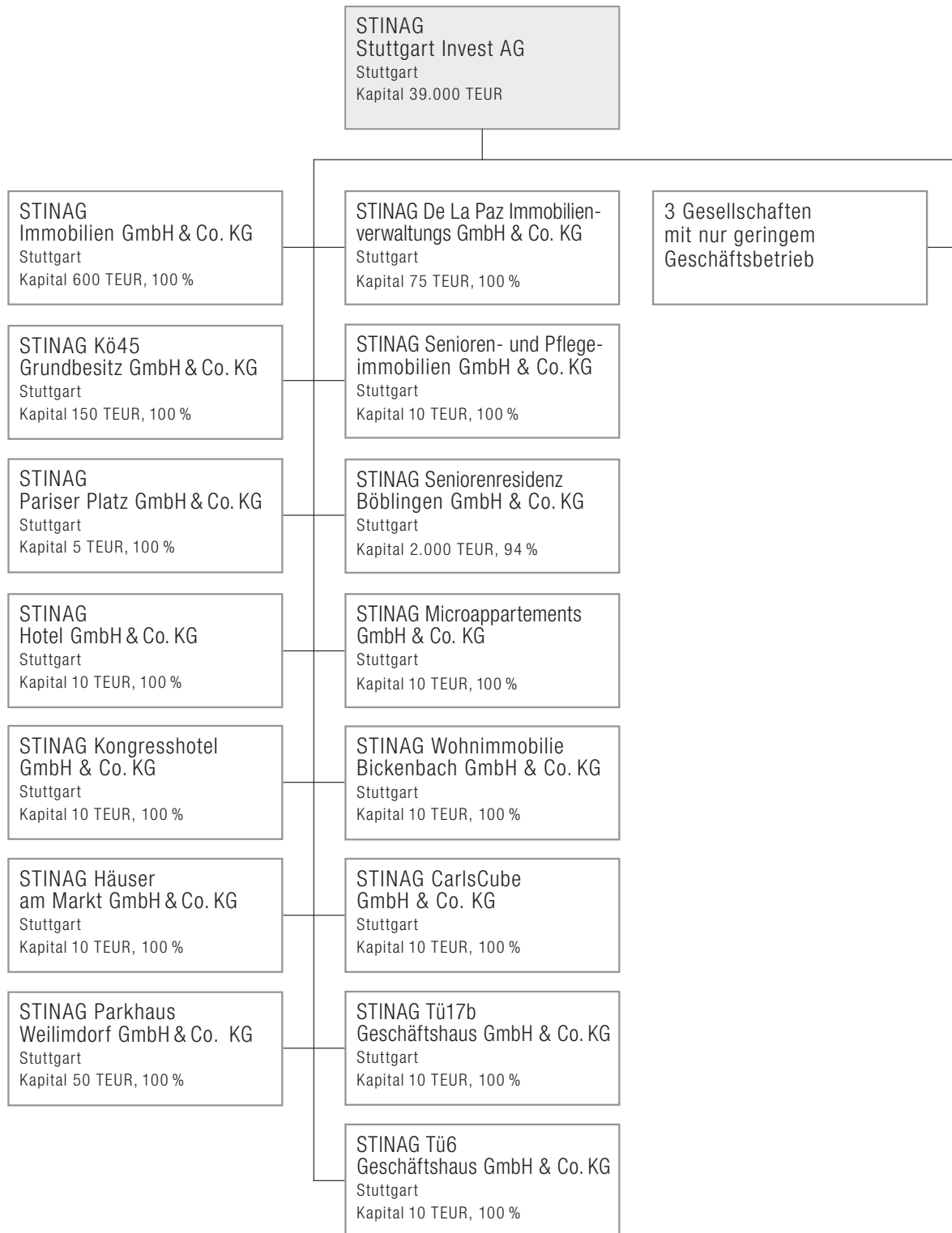
Airport Hotel, Flughafen Stuttgart

Anteilsübersicht

4



ANTEILSÜBERSICHT



Kapitalgesellschaften: Gezeichnetes Kapital
 Personengesellschaften: Festkapitalanteile

Impressum:

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

Gestaltung und Satz:

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

Fotos:

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

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

