

Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2021 der STINAG Stuttgart Invest AG, Stuttgart

WKN 731800; Börsenkürzel STINAG

Inhaltsverzeichnis

1. Konzern-Zwischenlagebericht zum 30. Juni 2021
 - Allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen im Berichtszeitraum
 - Geschäftsaktivitäten Immobilien
 - Bericht zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
 - Mitarbeiter
 - Dividendenausschüttung
 - Chancen- und Risikobericht
 - Ausblick

2. Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2021
 - Konzernbilanz zum 30. Juni 2021
 - Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das 1. Halbjahr 2021
 - Verkürzter Anhang für das 1. Halbjahr 2021

1. Konzern-Zwischenlagebericht zum 30. Juni 2021

Allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen im Berichtszeitraum

Die Normalität in der deutschen Wirtschaft kehrt Schritt für Schritt zurück, die Konjunkturerwartungen bewegen sich aller Voraussicht nach, mit einem prognostizierten Anstieg des Bruttoinlandsproduktes bis Ende 2021, bei 3,2 % und damit auf Vorkrisenniveau. Dennoch bestimmen die Auswirkungen der Coronapandemie diesen Erholungsprozess nach wie vor. Die gesamtwirtschaftlichen Einbußen – der Gesamtschaden der Coronapandemie liegt für die Jahre 2020 und 2021 bei rund 350 Milliarden Euro, dies sind 10 % des Bruttoinlandsproduktes – sowie die negativen Auswirkungen auf die Gesellschaft werden noch lange zu spüren sein. Der Weg bis zur vollständigen Bewältigung der Pandemiefolgen ist noch weit, trotz Impffortschritt sind Rückschläge zu erwarten. Mit den Lockerungen der Beschränkungen konnten in den Bereichen wie z. B. der Gastronomie und im Handel deutliche Umsatzverbesserungen infolge des Nachholeffektes erzielt werden. Aktuell profitiert die deutsche Wirtschaft von der global einsetzenden Erholung in den Bereichen des Maschinenbaus und der Kraftfahrzeugbranche; die Nachfrage resultiert insbesondere aus den USA, Asien und zum Teil auch des Euroraumes. Zugleich muss jedoch das verarbeitende Gewerbe, trotz gefüllter Auftragsbücher, vor allem im Industrie- und Bauwirtschaftssektor, erhebliche Preissteigerungen und Lieferverzögerungen verkraften, so dass wiederum Kurzarbeit angesetzt werden muss. Damit zeigt sich, dass nicht nur die Eindämmung des Infektionsgeschehens, sondern auch die Rohstoff- und Vorleistungsproduktion notwendige Voraussetzungen für eine schnelle und stabile Erholung der deutschen Wirtschaft sind.

Die Rohstoffpreissteigerungen werden aller Voraussicht nach wohl erst Ende 2021 überwunden sein, so dass diese Entwicklung lediglich temporär auf der Wertschöpfungskette lastet und keinen neuen Superzyklus hinsichtlich der Rohstoffnachfrage ankündigt. Auch dies ist davon abhängig, inwieweit die deutsche, europäische wie auch Weltwirtschaft wieder in ein „stop and go“ von Lockdown und Öffnungen gehen muss.

Prinzipiell ist trotz derzeitiger Erholung kein deutlicher Schub für das Potenzialwachstum zu erwarten, so dass im Umkehrschluss das Trendwachstum weiterhin sinken wird. Dies hat zur Folge, dass es zu einer geringeren Arbeitskräftenachfrage und damit geringen Einkommen der Privathaushalte und folglich sinkenden Steuereinnahmen des Staates kommen würde. Damit wäre das Ziel eines ausgeglichenen Bundeshaushaltes nur durch massive Einsparungen des Staates sowie Steuererhöhungen möglich. Solch ein Szenario ist jedoch aus zweierlei Sicht nicht zu befürworten. Einerseits ist die Coronakrise noch lange nicht überwunden, andererseits sind erhebliche strukturelle Veränderungen (Klimawandel, demografische Wende, mögliche weitere Gesundheitskrisen) erforderlich, die auf dem Wachstumspotenzial der deutschen Wirtschaft lasten. Gerade in der jetzigen Situation – Pandemie- und Strukturänderungen – muss der Staat investieren, sprich das Wirtschaftswachstum stimulieren, damit Deutschland seine Standortqualitäten im internationalen Vergleich wieder aufbaut und seine Innovationskraft stärkt.

Allerdings hat die deutsche Politik bislang in den Bereichen Strategiemangement und Krisenbewältigung versagt, wie die Coronakrise zeigte. Die neue Regierung, nach der Bundestagswahl im September 2021, muss sich mit einem Investitionsprogramm sowie einer ausgeglichenen Steuerpolitik auseinandersetzen, damit Deutschland mittel- bis langfristig wieder erstartet aus solchen Krisen hervortreten kann.

Geschäftsaktivitäten Immobilien

Der Immobilieninvestmentmarkt in Deutschland lag zum Ende des ersten Halbjahres 2021 nahezu wieder auf dem Niveau der Boomjahre vor der Krise. Die weiterhin hohe Nachfrage, vor allem hervorgerufen durch die nach wie vor niedrige Zinslandschaft sowie fehlender Alternativinvestitionen, stößt auf ein begrenztes Angebot, so dass die Renditen für Spitzenobjekte immer weiter unter Druck geraten. Es sind bereits jetzt wieder hohe Nachfragen nach Opportunitäts-Investments deutlich zu erkennen. Nach wie vor sind Büroobjekte die meistnachgefragte Assetklasse. Allerdings lag das Transaktionsvolumen per Juni 2021 im Vergleich zum 10-Jahres-Durchschnitt um 25 % darunter, was darauf zurückzuführen ist, dass infolge der Coronapandemie die Entscheidungen von Flächenanmietungen oder Standortverlagerungen von Unternehmen aktuell aber auch für die nächsten zwei bis drei Jahre noch ausstehen. Zudem sind die Spätfolgen der Pandemie noch nicht absehbar und verunsichern damit zusätzlich. Dennoch zeigt sich eindeutig, dass die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Flächen vorhanden ist und die Spitzenmieten auf einem stabilen Niveau liegen. In vielen Städten sind daher kaum noch hochwertige Büroflächen verfügbar. Die Leerstandsquote betrachtet, wies diese deutschlandweit einen leichten Anstieg auf 4,1 %, in Stuttgart auf 3,1 %, auf. Es ist nicht zu verkennen, dass sich durch die Coronapandemie sowie des sich zuvor schon abzeichnenden Strukturwandels, das Büroumfeld in den nächsten Jahren nicht unerheblich ändern wird. Dabei spielt das Thema „Homeoffice“ eine eher untergeordnete Rolle, vielmehr ist die Demografieentwicklung zu beachten, wonach sich bis 2035 die arbeitende Bevölkerung um 5 Millionen Menschen verringern wird. Des Weiteren werden im Rahmen der Digitalisierung zahlreiche Routineaufgaben durch Algorithmen übernommen, so dass gewisse Bürotätigkeiten für die Zukunft wegfallen werden. Insgesamt wird der Flächenbedarf nahezu konstant bleiben, da der Rückgang infolge des mobilen Arbeitens und der demografischen Entwicklung durch die Schaffung von Meeting-, Konferenz- und Kreativflächen kompensiert wird.

Der Ende 2020 bis April 2021 verhängte Lockdown für den Non-Food-Einzelhandel hat das Investitionsgeschehen deutlich negativ beeinflusst, so dass das Transaktionsvolumen per 30. Juni 2021 im Vergleich zum 5-Jahres-Durchschnitt deutlich um 43 % zurück ging.

Der entstandene Schaden für diesen Einzelhandelsbereich war mit einem Umsatzrückgang von Januar bis April 2021 von rund 60 % bzw. der Schließung von Läden erheblich geprägt. Ab Mai 2021 führten zwar die sinkenden Infektionszahlen sowie das höhere Impftempo dazu, dass die Menschen höhere Konsumausgaben aufgrund der aufgestauten Konsumwünsche hatten, die strukturellen Probleme des Einzelhandels, die sich bereits Jahre vor Corona abzeichneten, konnten dennoch nicht aufgehoben werden. Zum einen ist eine Neuausrichtung des Handels im Rahmen der Digitalisierung erforderlich, zum anderen benötigt der innerstädtische Handel deutlich weniger Flächen, so dass Umnutzungs- und Belebungsconzepte seitens der Immobilieneigentümer, der Städte sowie der Politik erforderlich sein werden. Allerdings ist auch hier klar festzustellen, dass diese Neuausrichtung deutlich geringere Mieten sowohl im verbleibenden Handel als auch in den neuen Nutzungskonzepten erzielbar sind und damit bisherige Handelsimmobilien einen Rückgang der Wirtschaftlichkeit verzeichnen werden. Aktuell bewegen sich die Spitzenrenditen in 1A-Lagen zwischen 2,8 % und 3,4 %; diese Situation wird sich mit Mietrückgängen bis zu 50 % ändern.

Der Hotelinvestmentmarkt war und ist infolge der Coronakrise deutlich geschwächt, die Nachfrage nach Investments nach Hotelimmobilien beliefen sich auf niedrigem Niveau. Allerdings waren zum 1. Halbjahr 2021 erste Anzeichen einer langsamen Erholung zu erkennen; die Grundstimmung entwickelt sich anhand des Impfgeschehens sowie des leicht verbesserten Geschäftsreiseverkehrs wieder positiv, wenngleich eine äußerst fragile Situation aufgrund der Coronavarianten und der rückläufigen Impfbereitschaft zu sehen ist. Insgesamt werden bereits jetzt wieder strategische Investments sowie Vermietungen im Hotelimmobilienbereich festgestellt, die mit einer verbesserten Bereitschaft seitens der Banken zur Finanzierung zunehmen werden. Aktuell liegen die Renditen für Investitionen in die Assetklasse Hotels bei rund 4,25 % in Deutschland.

Nachhaltige und konjunktur- sowie krisenunabhängige Immobilieninvestments zeigen sich bei Pflegeimmobilien, kreative Formen des Seniorenwohnens sowie Gesundheitsobjekten. Die Risikoaversion der Anleger erhöhte sich deutlich zu Lasten der krisenabhängigen Assetklassen. Pflege- und Gesundheitsimmobilien bieten einen stabilen und sicheren Cashflow, was auf der Grundlage von langfristigen Mietverträgen, gesicherten Miet- und Pachtzahlungen (soweit die Stabilität des Betreibers gegeben ist) sowie auf die demografische Entwicklung (steigender Anteil der Senioren an der Gesamtbevölkerung) zurückzuführen ist. Eine dynamische Entwicklung zeigt sich vor allem beim betreuten Wohnen in Kombination mit Tagespflege, ambulanter Pflege sowie Senior Living. Die knappe Verfügbarkeit solcher Objekte führte jedoch dazu, dass Core-Investments zu einer maximalen Rendite von nur 4 % getätigt werden können, dies sind rund 0,25 % weniger als zum Vorjahresvergleichszeitraum, was aber dennoch, aufgrund des niedrigen Zinsniveaus, der Sicherheit des Kapitals, des Cashflows sowie der gesellschaftlichen Sinnhaftigkeit akzeptabel erscheint.

Betrachten wir die Assetklasse Wohnen so verzeichneten die Kauf- wie auch Mietpreise einen weiteren Anstieg. Der Wohnungsbedarf bewegt sich weiterhin auf einem hohen Niveau, vor allem hervorgerufen durch die Pandemie ist der Wunsch nach großzügigem Wohnen und damit mehr Fläche deutlich verstärkt. An der Angebotsknappheit hat sich trotz eines verlangsamten Einwohnerwachstums nichts geändert. Zudem ist das Vermietungsrisiko aufgrund der Erholung auf dem Arbeitsmarkt und damit der geringen Arbeitslosenquote relativ gering. Die hierdurch steigenden Preise führten jedoch dazu, dass sich immer mehr Menschen von den Städten in die ländlichen Gegenden orientieren. Dies hat aber im Umkehrschluss wiederum auf dem Land steigende Mieten und Kaufpreise zur Folge. Insgesamt sind damit Wohninvestments mit einer Rendite zwischen 2,5 % und 3,2 %, abhängig von der Lage, ein sicheres Investment.

Die Folgewirkungen der Coronapandemie im 1. Halbjahr 2021 wirkten sich im STINAG-Konzern anhand weiterer Bestandsoptimierungen in Form von bereits vor der Krise konzipierter Projektentwicklungen von Bestandsobjekten, Nutzungsänderungen von Einzelhan-

delsflächen sowie weiterer zukunftsorientierter Investments aus. Betrachten wir die Assetklasse Büro- und Geschäftshäuser, so konnte die Bestandsentwicklung Königstraße 45 in Stuttgart mit ihren Büroflächen vom 1. bis 7. Obergeschoss Ende Juli 2021 planmäßig an den Mieter übergeben werden. Damit werden erste Mietzahlungen ab August 2021 erfolgen und die nachhaltige und deutliche positive Entwicklung der Assetklasse Büros im STINAG-Immobilienportfolio ausbauen. Zuvor handelte es sich bei diesem Objekt um ein Geschäftshaus mit einem nicht unerheblichen Anteil von Einzelhandels-, Gastronomie- und teilweise Büroflächen, die aufgrund des Gebäudealters (Baujahr 1954) nicht mehr den aktuellen Marktanforderungen entsprach. Unter Berücksichtigung der sich schon seit einigen Jahren (2018) vor der Coronakrise abzeichnenden Marktentwicklungen, konzipierten wir diese Bestandsimmobilie im Rahmen einer Komplettsanierung völlig neu in Richtung sehr hochwertige Büro-, Gastronomie- und in geringem Maße Einzelhandelsflächen. Während die Obergeschosse bereits im Mai 2019 komplett an eine Rechtsanwaltskanzlei vermietet wurden, stand bislang die Vermarktung der Erdgeschossflächen aufgrund der Zurückhaltung von potenziellen Mietern wegen der Coronapandemie noch aus. Aktuelle Mietvertragsverhandlungen werden aller Voraussicht nach im 3. Quartal kurzfristig abgeschlossen werden können.

Unsere Objekte mit Einzelhandelsflächen reduzierten sich seit dem Jahr 2013 stetig, so dass der Anteil des Einzelhandels, gemessen an der Mietfläche des Gesamtportfolios, nur noch ca. 9 % Ende 2020 ausmachte. Vor allem durch den Lockdown von Dezember 2020 bis April 2021 mussten Mietstundungen bei den vermieteten Einzelhandelsflächen hingenommen werden. Zum Ende des 1. Halbjahres 2021 konnten wir ein Innenstadtobjekt, das von der Pandemie im Einzelhandelsbereich besonders betroffen war, entmieten, so dass im 3. und 4. Quartal 2021 die Umnutzung zum Arzt- und Dienstleistungssektor erfolgen wird. Damit wird sich die Assetklasse Einzelhandel im STINAG-Portfolio weiterhin vermindern. Ziel ist es, weitere Flächen einer Neukonzipierung zuzuführen.

Die Coronakrise hat nach wie vor eine äußerst stark belastende Auswirkung auf Hotelimmobilien. Hiervon nicht ausgenommen sind unsere beiden Hotels am Flughafen Stuttgart, deren Umsatz- und Ergebnisentwicklung auch im 1. Halbjahr 2021 nicht zufriedenstellend war. Mit dem Hotelbetreiber wurden Vereinbarung hinsichtlich einer reduzierten Miete für das Jahr 2021 sowie die Rückführung der Stundungsbeträge bis zum Jahr 2025 getroffen. Allerdings wird eine deutliche Trendwende erst im Geschäftsjahr 2023/2024 erreicht werden können, so dass sich der Hotelmarkt aller Voraussicht nach erst ab dem Jahr 2025 wieder auf Vorkrisenniveau bewegen wird. Aufgrund der sehr guten Standortqualität, der Nähe zum Messezentrum, zum Flughafen, zur Bahn und Autobahn sowie der hochwertigen Gebäudestruktur, gehen wir von einer mittelfristigen Stabilisierung der Mieterlöse aus.

Unsere weiteren Bestandsobjekte in den Bereichen Pflege, Wohnen, Sozial- und Produktionsimmobilien waren weder in 2020 noch bislang in 2021 von der Coronapandemie betroffen und weisen einen konstant positiven Verlauf auf. Hier hat sich die seit Jahren verfolgte Strategie der Risikodiversifikation in Form von Investments in die unterschiedlichen Assetklassen als richtig erwiesen. In den kommenden 5 bis 10 Jahren werden wir daher, entsprechend der Trendentwicklungen, unsere Investitionsschwerpunkte in den Bereichen Büro, Wohnen, Senior Living, Pflege, Health Care und Produktion setzen. Einzelhandels- und Gastronomieflächen werden im Fall von unseren Projektentwicklungen lediglich ergänzend beigemischt, wobei die wirtschaftliche und finanzielle Stabilität des Mieters von ganz besonderer Bedeutung ist.

Bericht zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Umsatz- und Ergebnislage

Die konzernweite Gesamtleistung lag bei 10,2 Millionen Euro und damit um 0,7 Millionen Euro über dem Vorjahresvergleichszeitraum (9,4 Millionen Euro). Hauptgründe für diese positive Entwicklung im 1. Halbjahr 2021 waren vor allem die erzielten Mieterlöse aus der im Oktober 2020 übernommenen Projektentwicklung „Mikroappartements in Böblingen Flugfeld“ von 0,6 Millionen Euro per 30. Juni 2021 sowie der geringeren Pachterträge der Hotelobjekte am Stuttgarter Flughafen. Leicht gegenläufige Effekte erfolgten im 1. Halbjahr 2021 noch aus coronabedingten Mieterlassen von einzelnen Objektflächen in den Bereichen Einzelhandel und Gastronomie.

Einen deutlichen Anstieg um 0,5 Millionen Euro auf 1,0 Millionen Euro zum 30. Juni 2021 verzeichneten die sonstigen betrieblichen Erträge, was insbesondere auf die Auflösung von nicht mehr erforderlichen Einzelwertberichtigungen auf Mietforderungen von insgesamt 0,8 Millionen Euro zurückzuführen ist. Des Weiteren wurde ein Ertrag von rund 0,1 Millionen Euro aus der Auflösung der Drohverlustrückstellungen für einen bis dahin noch ungedeckten Zinsswap erzielt. Im Vorjahr fiel ein Sondereffekt aus der Korrektur der Abschreibungen für die Einrichtungsgegenstände des Ende 2019 fertiggestellten Kongresshotels in Höhe von 0,3 Millionen Euro an; welcher in der aktuellen Berichtsperiode nicht verzeichnet wurde.

Die Aufwandsseite betrachtet, lagen die Materialaufwendungen mit 0,6 Millionen Euro sowie die Personalaufwendungen mit 0,9 Millionen Euro nahezu auf Vorjahresniveau. Die Abschreibungen erhöhten sich um 0,4 Millionen Euro auf 3,9 Millionen Euro, im Wesentlichen hervorgerufen durch die Abschreibungen für das im Herbst 2020 übernommene Mikroappartementshaus in Böblingen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bewegten sich mit 2,0 Millionen Euro um 0,4 Millionen Euro unter dem Niveau des Vorjahresvergleichszeitraumes (2,4 Millionen Euro). Dabei verminderten sich die Aufwendungen für den Betrieb auf 1,1 Millionen Euro, (-0,2 Millionen Euro), was insbesondere in einem im Vorjahresvergleichszeitraum erhöhten Instandhaltungsaufwand eines Bestandsobjektes begründet liegt. Die Verwaltungsaufwendungen lagen mit 0,1 Millionen Euro über dem 1. Halbjahr 2020 (0,5 Millionen Euro) infolge leicht erhöhter Beratungsleistungen. Hervorgerufen vor allem durch einen Forderungsverzicht hinsichtlich einer Einzelhandelsfläche, für den eine Drohverlustrückstellung von 0,1 Millionen Euro gebildet wurde, sowie eines deutlichen Rückgangs der Zuführung zu Einzelwertberichtigungen auf Mietforderungen (-0,4 Millionen Euro) lagen die Verluste aus Anlagenabgang und Abschreibungen auf Umlaufvermögen lediglich noch bei 0,2 Millionen Euro.

Das Finanzergebnis bewegte sich mit -1,0 Millionen Euro leicht über dem Niveau des ersten Halbjahres 2020, was vor allem auf erhöhte Zinsaufwendungen infolge aufgenommener Darlehen für das sich in der Endphase befindende Projekt Königstraße 45, Stuttgart, sowie der im Oktober 2020 abgeschlossenen Projektentwicklung Mikroappartementshaus in Böblingen zurückzuführen ist. Unter Berücksichtigung der Steuern vom Einkommen und Ertrag sowie der sonstigen Steuern von insgesamt 0,6 Millionen Euro lag das Konzernergebnis zum 30. Juni 2021 bei 2,1 Millionen Euro, nach 1,1 Millionen Euro zum Vorjahresvergleichszeitraum.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme zum 30. Juni 2021 erhöhte sich leicht um 3,0 Millionen Euro auf 254,7 Millionen Euro. Die Vermögenslage verzeichnete insbesondere bei den Sachanlagen einen kumulierten Zuwachs von 3,5 Millionen Euro auf 225,3 Millionen Euro, was im Wesentlichen in der Realisierung der Projektentwicklung Königstraße 45 (6,8 Millionen Euro)

sowie im Beginn der Projektierung des Bestandsobjektes Königstraße 51 (0,1 Millionen Euro) zu sehen ist. Der Anstieg bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen um 2,4 Millionen Euro und damit auf 11,8 Millionen Euro zum Berichtsstichtag resultiert weitestgehend aus dem Kongresshotel, das seit März 2020 nicht in Betrieb ist.

Infolge des Zeitablaufs für eine Anleihe verminderten sich die sonstigen Wertpapiere um 0,5 Millionen Euro auf 1,5 Millionen Euro zum 30. Juni 2021. Ebenso verzeichneten die flüssigen Mittel einen Rückgang um knapp 2,0 Millionen Euro auf 12,9 Millionen Euro infolge der Investitionen im Rahmen der Projektentwicklungen, der Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2020 sowie der Grunderwerbsteuerzahlung für das Mikroapartmenthaus.

Auf der Passivseite verminderte sich das Eigenkapital leicht um 3,3 Millionen Euro auf 149,9 Millionen Euro. Die rückläufige Entwicklung bei den Rückstellungen ergibt sich vor allem aus der Zahlung der Grunderwerbsteuer für das Mikroapartmenthaus in Böblingen im Berichtszeitraum. Die weitere Aufnahme der geplanten Darlehenstranchen für das Projekt Königstraße 45 in Höhe von 8,3 Millionen Euro, bei gleichzeitiger Tilgung von knapp 1,0 Millionen Euro für weitere mit Fremdkapital finanzierte Bestandsobjekte, führten zu einem Anstieg der Verbindlichkeiten um 7,4 Millionen Euro auf 92,5 Millionen Euro.

Mitarbeiter

Der konzernweite Personalbestand zum 30. Juni 2021 lag bei 15, wie auch zum 31. Dezember 2020. Hierbei handelt es sich ausschließlich um die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der STINAG Real Estate GmbH.

Dividendenausschüttung

Die virtuelle Hauptversammlung der STINAG Stuttgart Invest AG am 26. Mai 2021 hat für das Geschäftsjahr 2020, aufgrund der aktuellen Pandemielage, eine Dividendenausschüttung von 5,4 Millionen Euro beschlossen.

Chancen- und Risikobericht

Im 1. Halbjahr 2021 haben sich im Vergleich zum Chancen- und Risikobericht zum 31. Dezember 2020 keine wesentlichen Änderungen ergeben. Das Risikomanagementsystem ist im Geschäftsbericht 2020 auf den Seiten 32 und 33 ausführlich beschrieben. Es liegen derzeit keine Erkenntnisse aus der Analyse unserer Risikofelder vor, wonach sich die Risikolage gegenüber dem Konzernjahresabschluss 2020 verändert hat. Für die Gesellschaft sind keine bestandsgefährdenden Risiken vorhanden oder ersichtlich. Soweit notwendig wurde zur Absicherung erkennbarer Risiken ausreichend Vorsorge getroffen.

Ausblick

Das im letzten Quartal 2020 fertiggestellte und voll vermietet Mikroapartmenthaus in Böblingen wird erstmals im Geschäftsjahr 2021 einen ganzjährigen Umsatz- und Ergebnisbeitrag im STINAG-Konzern erwirtschaften. Sämtliche Obergeschosse der Projektentwicklung Königstraße 45 in Stuttgart wurden planmäßig Ende Juli 2021 an den Mieter übergeben, so dass ab dem Monat August 2021 hieraus Mieterlöse generiert werden. Die Erdgeschossfläche steht kurz vor dem Abschluss eines langfristigen Mietvertrages, so dass dieses Projekt bis Ende 2021 komplett abgeschlossen werden kann. Des Weiteren wurde mit der Planung einer Sanierung bzw. Abriss/Neubau des Bestandsgebäudes Königstraße 51 in Stuttgart begonnen, Anfang 2022 sollte hierzu der Bauantrag gestellt werden.

Betrachten wir die Bestandsimmobilien unseres Portfolios, so mussten nach Lockdown-Ende im Juni 2021 im Einzelhandels- und Gastronomiebereich keine wesentlichen Um-

satzeinbußen mehr verzeichnet werden. Die Assetklasse Einzelhandel, die bislang ohnehin nur einen Anteil von 9 % des Immobilienbestandes ausmacht, konnte im August 2021 mit dem Abschluss von langjährigen Mietverträgen mit Mietern außerhalb des Einzelhandelssektors weiter optimiert werden. Unsere Objekte in den Assetklassen Büro, Pflege, Wohnen und Produktion verzeichneten einen weiterhin positiven Verlauf. Hingegen zeigen unsere beiden Hotels am Flughafen Stuttgart aufgrund des nach wie vor geringen Geschäftsreise- und Flugverkehrs sowie des nicht vorhandenen Messe- und Kongressgeschäftes eine nach wie vor deutlich abgeschwächte Auslastung. Zwar werden die Mietzahlungen für das Airport Hotel entsprechend unserer geschlossenen Vereinbarungen mit dem Pächter in reduzierter Form geleistet, eine angemessene Auslastung wird jedoch erst Ende 2023 eintreten. Wie sich der Verlauf für das restliche Geschäftsjahr 2021 entwickeln wird, ist zum einen abhängig von den weiteren politischen Restriktionen und zum anderen vom Fortgang der Impfquote.

Insgesamt ist mit der Optimierung unseres Immobilienportfolio aller Voraussicht nach eine leicht verbesserte Umsatz-, Ergebnis- und Cashflowentwicklung für das Geschäftsjahr 2021 zu erreichen. Im Rahmen unserer Strategieumsetzung 2025/2030 werden wir bis Ende des Geschäftsjahres 2021 verschiedene Projektentwicklungen sowie Bestandskäufe in den Assetklassen Wohnen, Büro, Pflege sowie Geschäftshaus aller Voraussicht nach beginnen bzw. in unser Portfolio aufnehmen können.

2. Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2021

Konzernbilanz (HGB) zum 30.06.2021

	30.06.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.469.862,84	2.627.026,80
II. Sachanlagen	225.272.900,67	221.779.776,13
III. Finanzanlagen	1,00	1,00
	227.742.764,51	224.406.803,93
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	11.832.846,96	9.458.632,03
II. Wertpapiere	1.546.250,00	2.034.800,00
III. Flüssige Mittel	12.874.230,17	14.829.648,42
	26.253.327,13	26.323.080,45
C. Aktive Rechnungsabgrenzung	659.579,00	666.109,00
	<u>254.655.670,64</u>	<u>251.395.993,38</u>
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	39.000.000,00	39.000.000,00
Eigene Anteile	-294.689,20	-294.689,20
	38.705.310,80	38.705.310,80
II. Kapitalrücklage	1.050.198,22	1.050.198,22
III. Gewinnrücklagen	109.872.271,55	109.872.271,55
IV. Konzernbilanzgewinn	55.369,49	3.368.231,05
V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter	252.466,28	241.459,66
	149.935.616,34	153.237.471,28
B. Rückstellungen	3.694.649,12	4.437.700,03
C. Verbindlichkeiten	92.531.268,75	85.142.808,61
D. Passive Rechnungsabgrenzung	47.016,43	38.893,46
E. Passive latente Steuern	8.447.120,00	8.539.120,00
	<u>254.655.670,64</u>	<u>251.395.993,38</u>

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (HGB) für das 1. Halbjahr 2021

	30.06.2021	30.06.2020
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	10.154.933,81	9.433.384,07
2. Gesamtleistung	10.154.933,81	9.433.384,07
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.038.917,90	486.317,04
	<u>11.193.851,71</u>	<u>9.919.701,11</u>
5. Materialaufwand	614.245,54	587.142,54
6. Personalaufwand	926.087,47	928.583,14
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.921.985,21	3.489.211,27
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.040.956,49	2.381.432,90
9. Betriebsergebnis	3.690.577,00	2.533.331,26
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	907,27
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	17.798,24	31.660,77
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.055.114,30	980.267,62
13. Finanzergebnis	<u>-1.037.316,06</u>	<u>-947.699,58</u>
14. Ergebnis vor Steuern	2.653.260,94	1.585.631,68
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon latenter Steuerertrag TEUR 92 (Vorjahr: TEUR 73)	416.792,92	207.969,59
16. Ergebnis nach Steuern	<u>2.236.468,02</u>	<u>1.377.662,09</u>
17. Sonstige Steuern	179.126,08	232.872,42
18. Konzernergebnis	2.057.341,94	1.144.789,67
19. Anteile anderer Gesellschafter am Konzernergebnis	-11.006,62	-10.910,49
20. Konzerngewinnvortrag	3.368.231,05	11.811.392,92
21. Ausschüttungen	-5.359.196,88	-11.164.993,50
22. Entnahme aus Gewinnrücklagen	0,00	0,00
23. Konzernbilanzgewinn	<u>55.369,49</u>	<u>1.780.278,60</u>

Allgemeine Hinweise

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

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

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

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

Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss umfasst neben der STINAG Stuttgart Invest AG unverändert 14 voll konsolidierte inländische Tochtergesellschaften.

Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** werden bei Zugang zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die zu erwartenden Nutzungsdauern zwischen 3 und 20 Jahren linear abgeschrieben. Geschäfts- oder Firmenwerte einschließlich der Geschäfts- oder Firmenwerte aus der Erstkonsolidierung von Anteilen werden über einen Zeitraum von 10 Jahren abgeschrieben.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert. Den Abschreibungen liegen bei den beweglichen Anlagen Nutzungsdauern von 3 bis 15 Jahren, bei Gebäuden Nutzungsdauern bis zu 50 Jahren zugrunde. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Netto-Einzelwert von 250,00 EUR sind ab 01. Januar 2018 im Jahr des Zugangs als Aufwand erfasst worden. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Netto-Einzelwert von mehr als 250,00 EUR bis 800,00 EUR wurden ab 01. Januar 2018 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 und die sonstigen Ausleihungen grundsätzlich zum Nennwert bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Bei Ausleihungen ist allen risikobehafteten Posten durch die Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen; das allgemeine Kreditrisiko ist durch pauschale Abschläge berücksichtigt.

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

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

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

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

Fremdwährungsforderungen oder -verbindlichkeiten bestehen nicht.

Für die Ermittlung **latenter Steuern** aufgrund von temporären oder quasipermanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten im Konzernabschluss und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Dabei werden auch Diffe-

renzen, die auf Konsolidierungsmaßnahmen gemäß den §§ 300 bis 307 HGB beruhen, berücksichtigt, nicht jedoch Differenzen aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwertes bzw. eines negativen Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung. Aktive und passive Steuerlatenzen werden verrechnet ausgewiesen. Die Aktivierung latenter Steuern nach § 274 HGB unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechts.

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

Erläuterungen zur Konzernbilanz

Anlagevermögen

	30.06.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen	1.582	1.674
Geschäfts- oder Firmenwert	888	953
	<u>2.470</u>	<u>2.627</u>
Sachanlagen		
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	200.869	204.086
Technische Anlagen und Maschinen	703	739
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.946	5.308
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	18.755	11.647
	<u>225.273</u>	<u>221.780</u>
	<u>227.743</u>	<u>224.407</u>

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	30.06.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.438	3.517
Sonstige Vermögensgegenstände	6.395	5.942
	<u>11.833</u>	<u>9.459</u>

Der weitere Anstieg der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist durch die Coronapandemie verursacht. Hierfür wurden angemessene Wertberichtigungen berücksichtigt.

Sonstige Wertpapiere

Der Ausweis betrifft im Wesentlichen Anleiheanlagen mit Laufzeiten bis Juni 2023.

Eigenkapital

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

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

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

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

Rückstellungen

	30.06.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
Steuerrückstellungen	0	682
Sonstige Rückstellungen	3.695	3.756
	<u>3.695</u>	<u>4.438</u>

Verbindlichkeiten

	30.06.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	89.825	82.502
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.738	1.405
Sonstige Verbindlichkeiten	968	1.236
	<u>92.531</u>	<u>85.143</u>

Passive latente Steuern

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

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse beinhalten im wesentlichen Mieterlöse aus eigenen Objekten.

Abschreibungen

Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den erstmals ganzjährig anfallenden Abschreibungen für die STINAG Microapartements.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsaufwendungen betreffen im Wesentlichen die Zinsen auf Bankdarlehen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Ausweis beinhaltet Ertragsteuern und latente Steuern.

Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern enthalten im Wesentlichen die Grundsteuern.

Sonstige Angaben

Mitglieder des Aufsichtsrates

Wolfgang Elkart, Stuttgart,
Diplom-Kaufmann, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, Vorsitzender

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:

- MAHLE Behr Verwaltung GmbH, Stuttgart – stellvertretender Vorsitzender

Erwin R. Griesshammer, Lenzburg, Rechtsanwalt
Stellvertretender Vorsitzender

Robin von Gemmingen, Diplom-Kaufmann

Professor Christoph Ehrhardt, Stuttgart
Geschäftsführer CEO

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:

- AIF Kapitalverwaltungs-AG, Stuttgart, Vorsitzender
- Flughafen Düsseldorf GmbH
- Klinikum der Landeshauptstadt Stuttgart gKAöR, Verwaltungsrat

Vorstand

Heike Barth, Diplom-Ökonomin
Vorsitzende

Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im 1. Halbjahr 2021 wurden keine wesentlichen marktunüblichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen oder Personen getätigt.

Erklärung zur prüferischen Durchsicht

Der Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2021 wurde keiner prüferischen Durchsicht unterzogen.

Stuttgart, 23. August 2021

Der Vorstand