

GESCHÄFTSBERICHT

19

VON DER IDEE
ZUR IMMOBILIE.



Rendering, Mikroapartemethaus, Böblingen Flugfeld



Mikroapartemethaus, Böblingen Flugfeld



Foyer, Kongresshotel, Flughafen Stuttgart



Kennzahlen der STINAG Stuttgart Invest AG

	2019	2018	2017	2016	2015
Jahresüberschuss (Mio. EUR)	11,3	11,3	11,3	11,7	11,7
Ausschüttungssumme (Mio. EUR)	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2
Ergebnis (EUR je Aktie)	0,76	0,76	0,76	0,79	0,79
Dividende (EUR je Aktie)	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75

Kennzahlen des STINAG Stuttgart Invest AG Konzerns

	2019	2018	2017	2016	2015
Umsatz (Mio. EUR)	19,3	28,3	36,3	37,3 ¹⁾	41,1
Eigenkapital (Mio. EUR)	161,7	165,7	172,8	175,1	169,1
Jahresergebnis (Mio. EUR)	7,2	6,8	8,9	17,0	8,6
Investitionen (Mio. EUR)	10,0	29,5	35,6	48,3	8,1
Abschreibungen (Mio. EUR)	7,6	5,9	7,1	7,4	9,7
Mitarbeiter (zum 31. 12.)	15	16	84	87	85

¹⁾ Unter Berücksichtigung der Neudefinition der Umsatzerlöse nach dem Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG).

Brief an die Aktionäre	8
Bericht des Aufsichtsrates	10
Mitglieder des Vorstandes	12
Mitglieder des Aufsichtsrates	13
Zusammengefasster Lagebericht	14
Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung	16
Geschäftsverlauf der STINAG Stuttgart Invest AG	20
Geschäftsverlauf im STINAG Konzern	24
Sonstige Erläuterungen und Angaben	30
Jahresabschluss	34
Bilanz	36
Gewinn- und Verlustrechnung	37
Entwicklung des Anlagevermögens	38
Anhang	42
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	49
Konzernabschluss	52
Konzernbilanz	54
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	55
Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals	56
Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens	58
Konzern-Kapitalflussrechnung	60
Konzernanhang	61
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	70
Anteilsübersicht	74

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Die STINAG-Gruppe hat sich bis heute zu einer reinen Immobiliengesellschaft mit dem Schwerpunkt „Projektierungen und Realisierung von eigenen Objekten für den eigenen Bestand“ entwickelt. Dieser Prozess mit der Bereinigung um die Geschäftsbereiche „Getränke“ und „Erneuerbare Energien“ in den vergangenen Jahren war erforderlich, um das Unternehmen in eine wertsteigernde Zukunft zu führen.

Mit strategischer Voraussicht verfolgten und verfolgen wir konsequent den Weg der Immobilienentwicklungen, was sich auch aufgrund der Gegebenheiten auf dem Immobilienmarkt als richtig erweist. Allein der Erwerb von Bestandsobjekten – unabhängig von der Assetklasse – hätte infolge der Steigerungen der Kaufpreiskriterien zu einer deutlich niedrigeren Rendite des Gesamtportfolios geführt. Eigene Immobilienprojekte verzeichnen in aller Regel eine 1 % bis 2 % höhere Bruttoendrendite als Kaufobjekte. Gerade in der Zeit von einer durchschnittlichen Marktrendite zwischen 2,7 % und maximal 4,5 %, je nach Immobilienart (Bestandsobjekte), führen eigene Projektierungen zu einem verbesserten Ergebnisbeitrag und einer höheren Werthaltigkeit der Immobilie respektive des Immobilienportfolios. Es darf aber nicht verkannt werden, dass Projektentwicklungen einem deutlich höheren Realisierungsrisiko ausgesetzt sind, was sich von der ersten Idee über den Grundstückserwerb bis über die Planung, Mieterauswahl, Bau und Fertigstellung sowie Finanzierung erstreckt. Genau hier beweist die STINAG-Gruppe ihre Stärke, das richtige Objekt in der richtigen Lage zum richtigen Zeitpunkt zu konzipieren und zu realisieren.

Diese Strategie traf auch für die Projektentwicklung des Kongresshotels am Flughafen Stuttgart zu. Das seit mehr als 12 Jahren im Betrieb befindliche Bestandshotel zeigte bereits kurz nach dessen Fertigstellung, dass aufgrund der Entwicklung am und um den Flughafen, mit der Ansiedlung von international agierenden Unternehmen sowie der Etablierung der Messe Stuttgart, weitere Kapazitäten an Konferenz- und Meetingflächen und damit einhergehend an Betten notwendig sind. Eben diese Voraussicht führte bereits im Jahr 2010 zur ersten Projektidee, darauf folgend zur Projektierung und Umsetzung. Zwischenzeitlich aufgetretene Unklarheiten bezüglich Stuttgart 21 ließen sich klären, so dass im Frühjahr/Sommer 2016 die vorverhandelten Verträge mit dem Hotelbetreiber Mövenpick wie auch mit dem Grundstückseigentümer Flughafen Stuttgart abgeschlossen wurden und im September 2016 mit dem Bau begonnen werden konnte. Nach erheblichen Schadensereignissen während der Bauphase sowie unvorhersehbaren Problemen in der Gebäudetechnik im Frühjahr/Sommer 2019 wurde das Hotelgebäude mit einem Jahr Verspätung im Dezember 2019 fertiggestellt und vom Generalunternehmer übernommen. Das Hotel ging Ende Januar 2020 erfolgreich in Betrieb. Mit diesem Kongresshotel verfügt die STINAG-Gruppe über eine weitere Topimmobilie in ihrem Portfolio. Das 55,0 Millionen Euro Objekt wird eine durchschnittliche Rendite von 6,5 % auf mindestens 15 Jahre erzielen. Zusammen mit dem Bestandshotel sind damit in der Assetklasse „Businesshotels“ – über 100,0 Millionen Euro investiert. Künftige Investments in Hotelobjekte sind, aufgrund der Tatsache, dass die Hotelkapazitätslage und deren Preisentwicklung nach oben nahezu ausgereizt sind, je nach Fall kritisch zu beurteilen.

Eine weitere Assetklasse, die in der Zukunft in unserem Immobilienbestand weiter forciert wird, betrifft die Mikro-/Serviceappartements. Vor Jahren noch äußerst kritisch als Revival von Studentenwohnungen beurteilt, zeigen sie jetzt eine Erfolgsgeschichte die ihresgleichen sucht. Der immer größer werdende Anteil von Singlehaushalten in Deutschland und die unbegrenzte internationale Mobilität der heutigen Berufstätigen bilden die Basis für die Realisierung von Mikroappartements. Doch damit nicht genug. Selbst vor der älteren Generation macht dieser Boom keinen Halt. Senioren wollen selbstbestimmt und individuell in ihren eigenen Räumlichkeiten zentrumsnah und mit guter Infrastruktur, mit der Möglichkeit der Pflegebetreuung bei abnehmender körperlicher Mobilität, leben. Dabei sollen jedoch die Wohnungen auf ein Maß, das selbst bewältigt werden kann, reduziert sein. Den Trend zu Mikrowohnungen erkannte die STINAG-Gruppe frühzeitig und begann Ende 2017 mit dem Bau der „Mikroappartements mit angeschlossener Kindertagesstätte“ in Böblingen-Flugfeld. Das Objekt ist zwischenzeitlich seitens des Generalunternehmers fertiggestellt und an die Betreiber übergeben, so dass Anfang 2020 das Objekt ebenfalls in den Bestand genommen werden kann. Das 24 Millionen Euro Projekt wird eine Rendite von ca. 5,8 % über 20 Jahre aufweisen. Mit der integrierten Kindertagesstätte wird zudem gleichzeitig ein sozialer Aspekt, nämlich die Schaffung von dringend benötigten KiTa-Plätzen, erfüllt. Damit zeigt sich, dass Immobilienprojekte mit einem sozialen Hintergrund für die Öffentlichkeit auch eine angemessene Rendite erwirtschaften können.

Wie aus einem alten Bestandsobjekt – das bis vor Kurzem sehr gute Mieterträge erwirtschaftet hat – eine zukunftsorientierte Immobilie wird, die den Marktanforderungen und damit den Ansprüchen der Mieter genügt, zeigt sich in der Königstraße 45 in Stuttgart. Das Objekt wurde 1954 erbaut und unterlag während der Jahrzehnte einiger Umbauten. Eine Vermietung war jedoch unter den aktuellen Marktgegebenheiten absolut nicht mehr möglich, so dass die Konzipierung in 2017 begann und die Entmietung des Gebäudes ab Mitte 2018 bis Anfang 2019 erfolgte. Wünschenswert – aufgrund der unterschiedlichen Umbauten während des Lebenszyklus des Gebäudes – wäre ein totaler Abriss und Neubau des Gebäudes gewesen. Allerdings ließ der aktuell gültige Bebauungsplan einen wirtschaftlich sinnvollen Bau nicht zu. Aus diesem Grund wurde der Bauantrag für eine Revitalisierung des Gebäudes im Oktober 2018 gestellt und die Baugenehmigung im September 2019 erteilt. Zeitgleich erfolgte ab Frühjahr/Sommer 2019 auch die Vermarktung der Mietflächen. Der Bezug des Gebäudes durch die Mieter wird im Sommer 2021 sein. Das Geschäftshaus ist den Schwierigkeiten des totalen Strukturwandels im Einzelhandelsmarkt ausgesetzt. Übertraf noch vor zehn Jahren die Nachfrage der Mieter das Flächenangebot, werden heute von den übrig gebliebenen Retailern nur noch kleine Flächen mit kurzen Mietvertragslaufzeiten und umsatzabhängigen Mieten gefordert. Zu dieser Situation hat das hohe Wachstum im Onlinehandel beigetragen. Zudem hat dieses neue Einkaufsverhalten die Anforderungen der Verbraucher an das „neue Einkaufen“ beflügelt; von den noch bestehenden Händlern wird eine neue Einkaufswelt gewünscht, die die Immobilieninvestoren bei der Projektierung berücksichtigen müssen.

Strategie und Unternehmenswertentwicklung

Insgesamt trug die frühzeitig auf Marktveränderungen neu ausgerichtete strategische Geschäfts- und Investitionspolitik der STINAG-Gruppe mit der Desinvestition von Geschäftsbereichen und einzelnen Bestandsobjekten sowie der Entwicklung zum Immobilienkonzern zur Stärkung der Ertragskraft und schlussendlich der Optimierung der Unternehmensperformance der STINAG-Gruppe bei, was sich in einem Anstieg des Unternehmenswertes und damit der Marktkapitalisierung mit einer Steigerung von über 70 % auf rund 400 Millionen Euro Ende 2019 zeigt. Diese strategische Entwicklung haben wir bereits im Jahr 2013 geplant und in einem ersten Schritt mit der Veräußerung des Geschäftsbereichs Erneuerbare Energien im Rahmen eines Management Buy Outs des Windparkentwicklungsgeschäfts in 2013 und dem erfolgreichen Verkauf des Windparkportfolios in 2016 realisiert. Der zweite Schritt erfolgte parallel ab dem Jahr 2014 mit der Optimierung des Immobilienbestandes im Rahmen der Verkaufsstrategie von Objekten ohne ausreichende Entwicklungsperspektive und fehlendem Wertsteigerungspotenzial. Heutiges Kerngeschäft ist der Ausbau der renditestarken und zukunftsfähigen Assetklassen in Form von Projektentwicklungen, um damit das Immobilienvermögen langfristig mit einem gesunden Investitions- und Renditeverhältnis stetig zu erhöhen, wie wir es bereits in den letzten Jahren erfolgreich umgesetzt haben.

Ob und welchen dauerhaften Einfluss die Corona-Pandemie sowie die sich daraus anbahnende Weltwirtschaftskrise für unsere Strategie haben werden, ist in den kommenden Monaten zu analysieren. Daraufhin sind entsprechende Maßnahmen einzuleiten und umzusetzen.

Dividende

An der Entwicklung der STINAG-Gruppe sollen auch in diesem Jahr unsere Aktionärinnen und Aktionäre in gewohntem Maße partizipieren. Wir werden daher der Hauptversammlung vorschlagen, für das Geschäftsjahr 2019 eine Dividende von 0,75 Euro pro Aktie auszuschütten.

Dank an die Mitarbeiter

Ein besonderer Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der STINAG-Gruppe, die auch im Geschäftsjahr 2019 mit hohem Engagement am zukunftsorientierten Wachstum des Unternehmens mitgewirkt haben.

Der Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2019 die ihm nach dem Gesetz und der Satzung der Gesellschaft obliegenden Aufgaben wahrgenommen, die Geschäftsführung des Vorstandes laufend überwacht und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beratend begleitet. Ausschüsse des Aufsichtsrates bestehen nicht.

Sitzung 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 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 2019 fanden sechs Aufsichtsratssitzungen – zwei im ersten und vier im zweiten Kalenderhalbjahr – statt. In diesen Sitzungen wurde die Geschäftsentwicklung im Rahmen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Immobilien-, Beteiligungs- und Finanzbereich erörtert. Insbesondere war die weitere strategische Ausrichtung der Gesellschaft sowie deren Geschäftsfelder und ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften – mit den Schwerpunkten Entwicklungen im Immobilienbereich sowie die zukunftsorientierte Ausrichtung und Gestaltung des Immobilienportfolios, aktuelle und künftige Projektentwicklungen, Ertrags- und Finanzplanung und der Vergleich zur tatsächlichen Geschäftsentwicklung sowie Änderungen im Vorstandsgremium Gegenstand der Aufsichtsratssitzungen.

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

Jahres- und Konzernabschlussprüfung

Der Aufsichtsrat hat entsprechend der gesetzlichen Regelung dem von der Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer, der Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, den Prüfungsauftrag erteilt und Prüfungsschwerpunkte, wie die Fertigstellung des Kongresshotels am Flughafen Stuttgart und die Veräußerung von Bestandsimmobilien, vereinbart.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG und der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 sowie der zusammengefasste Lagebericht wurden von der Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

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

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss, der zusammengefasste Lagebericht, der Abhängigkeitsbericht sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers lagen allen Aufsichtsräten rechtzeitig vor und wurden in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates am 31. März 2020 im Rahmen einer Videokonferenz 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 2019 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 Vorstand

Herr Peter May war jahrzehntelang Vorstandsvorsitzender der heutigen STINAG Stuttgart Invest AG. Mit Wirkung zum 01. Oktober 2019 hatte er sein Amt als stellvertretender Vorstandsvorsitzender der STINAG Stuttgart Invest AG sowie seine sonstigen Ämter in der STINAG-Gruppe niedergelegt. Seine Aufgaben im Vorstand hat Frau Heike Barth, Vorstandsvorsitzende, übernommen. Ab dem 01. Oktober 2019 besteht damit der Vorstand der Gesellschaft nur aus einer Person. In der außerordentlichen Hauptversammlung am 04. Dezember 2019 wurde die satzungsmäßige Zahl der Vorstandsmitglieder reduziert und die Vertretungsregelung dahingehend angepasst, dass der Vorstand der STINAG Stuttgart Invest AG mindestens aus einer Person besteht und die Gesellschaft alleine vertritt.

Herr May war seit 1965 Vorstand der damaligen Stuttgarter Hofbräu AG und baute diese zur größten Brauerei im Raum Stuttgart aus. Zugleich bündelte er die Coca-Cola Konzessionen und war damit der Initiator der Coca-Cola European Partner in Berlin, bei der er jahrelang Aufsichtsratsvorsitzender war. 2004 erfolgte ein mutiger und wegweisender Schritt, der Verkauf der Brauerei. Dies war gleichzeitig der Start in die neue Innovation: Die heutige STINAG Stuttgart Invest AG.

Im November 2019 verstarb Herr Peter May unerwartet. Aufsichtsrat, Vorstand, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der STINAG Stuttgart Invest AG trauern um einen großartigen Unternehmer, eine herausragende Persönlichkeit und einen ganz besonderen Menschen. Wir danken Herrn May für all das, was er für die STINAG getan hat.

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

Stuttgart, 31. März 2020

Der Aufsichtsrat

Wolfgang Elkart, Vorsitzender

Mitglieder des Vorstandes

Heike Barth

Diplom-Ökonomin
Vorstandsvorsitzende

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:

- Sinner Aktiengesellschaft, Karlsruhe,
stv. Aufsichtsratsvorsitzende (bis 15.01.2020)
 - Moninger Holding AG, Karlsruhe,
stv. Aufsichtsratsvorsitzende (bis 15.01.2020)
-

Peter May †

MBA Harvard
stv. Vorstandsvorsitzender (bis 30.09.2019)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Wolfgang Elkart

Stuttgart
Diplom-Kaufmann
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
Aufsichtsratsvorsitzender

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:

- MAHLE Behr Verwaltung GmbH, Stuttgart,
stv. Vorsitzender
 - Moninger Holding AG, Karlsruhe,
Vorsitzender (bis 15.01.2020)
 - Sinner Aktiengesellschaft, Karlsruhe,
Vorsitzender (bis 15.01.2020)
-

Erwin R. Griesshammer

Zürich
Rechtsanwalt
stv. Aufsichtsratsvorsitzender

Robin von Gemmingen

Berlin
Diplom-Kaufmann



Eingang Kongresshotel, Flughafen Stuttgart

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT



Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Nach einer zehnjährigen Wachstumsphase der deutschen Volkswirtschaft hat in 2019 das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt mit einem Anstieg von lediglich 0,6 % deutlich an Schwung verloren. Diese enttäuschende Entwicklung spiegelt die globale konjunkturelle Abkühlung wider, die durch den Handelskonflikt zwischen den USA und China, den Brexit, den Strukturwandel, vor allem in der Automobilindustrie und in der Klimapolitik sowie die geopolitischen Spannungen im Nahen Osten hervorgerufen wurden. Die Folge ist ein stark gedämpftes Expansionstempo der Weltwirtschaft und damit für das exportorientierte Deutschland eine nicht unerhebliche Belastung für das Wirtschaftswachstum. Bereits jetzt sind schon deutlich negative Spuren zu erkennen. Die Exportquote ist in 2019 lediglich um 0,9 % gewachsen und liegt damit deutlich unter den Vorjahren. Die hierdurch initiierte Unsicherheit zeigt sich bei vielen Unternehmen in jeglichen Branchen. Die Anlagen- und Ausrüstungsinvestitionen sanken daher auf einen Tiefstand im Vergleich zu den vergangenen Jahren. Was die Arbeitsmarktsituation anbelangt stieg die Erwerbsquote in 2019 auf den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung, die Arbeitslosenquote bewegte sich weiterhin auf einem konstant niedrigen Niveau von 5,1 %; dennoch droht in absehbarer Zeit ein nicht unerheblicher Stellenabbau, vor allem in der Automobil- und Maschinenbauindustrie.

Eine breite und tiefgehende Rezession im vergangenen Jahr konnte nur durch die Konsumfreude der deutschen Bevölkerung mit einem Anstieg des preisbereinigten privaten Konsums von 1,6 % verhindert werden, was insbesondere durch steigende Löhne und der augenscheinlichen Wägung in wirtschaftlicher Sicherheit bewirkt wurde. Zudem federte die weiter boomende Bauindustrie, die ein Plus von 3,8 % bei den Bauinvestitionen verzeichnete, den Wirtschaftsabschwung deutlich ab.

Ergänzend konnte die seitens der EZB betriebene expansive Geldpolitik die deutsche Binnenwirtschaft beflügeln. Seit November 2019 kauft die EZB monatlich wieder Anleihen im Wert von 20,0 Milliarden Euro, was zur Folge hat, dass Zinsen mit längeren Laufzeiten erneut gesunken sind. Noch im Sommer 2019 gab es Anzeichen dafür, dass die EZB ihre im Jahr 2018 eingestellten Nettoanleihekäufe weiterhin ruhen lässt. Aufgrund dieser lockeren Zinspolitik ist eine Zinswende weiterhin nicht realistisch. Der ohnehin boomende Immobilienmarkt ist damit weiterhin erheblichen Risiken ausgesetzt. Steigende Kaufpreise von Immobilien im privaten wie auch im gewerblichen Bereich, hohe Baukosten aufgrund der gut gefüllten Auftragsbücher der Bauwirtschaft, die Gewährung eines nahezu 100%igen Beleihungswertes von privatem Wohneigentum sowie die Unsicherheit

in der Vermietung von Büro-, Handels- und Logistikflächen infolge der konjunkturellen Eintrübung sind zunehmend die Folge.

Die Auswirkungen der weiterhin bestehenden und belastenden Handelsstreitigkeiten zwischen den USA und China, die sich nur aufgrund des Wahljahres in den USA nicht weiter verschärfen, sowie die unklaren Import-, Export- und Dienstleistungsbeziehungen zwischen Großbritannien und der EU, hervorgerufen durch den zum 31. Januar 2020 vollzogenen Brexit, werden die Wirtschaft in Deutschland, Europa und weltweit weiterhin trüben. Auf den Strukturwandel in der Automobilindustrie, einhergehend mit aggressiven und nicht durchdachten Forderungen in der Klimapolitik, sind die Unternehmen nicht ausreichend vorbereitet, so dass dies weiterhin eine negative Entwicklung nach sich ziehen wird. Die Politik, die vor allem in solchen Situationen im Sinne der Wirtschaft und der Bevölkerung Wegweiser sein sollte, fühlt sich aufgrund zwischen- und innerparteilicher Streitigkeiten sowie Machtkämpfen außerstande diese Aufgaben mit Blick auf die Zukunft zu erfüllen. Gravierend wird sich die anbahnende Weltwirtschaftskrise infolge der Corona-Pandemie und des Shutdowns auf die deutsche Wirtschaft auswirken.

Entwicklung des Immobilienmarktes

Von den sich verschlechternden Rahmenbedingungen der deutschen Wirtschaft war auf dem gewerblichen Immobilienmarkt in 2019 wenig zu spüren. Immobilien stellen derzeit die stabilste Anlageform für Investoren dar, so dass die Nachfrage ungebrochen hoch ist. Kaufpreisbedingte Rückgänge der Mietrenditen werden zumindest zum Teil von dem weiter gefallenem Zinsniveau kompensiert, so dass Investitionen in Gewerbeimmobilien der unterschiedlichsten Assetklassen weiter an Attraktivität gewannen. Die Spirale mit deutlichen Kaufpreissteigerungen setzte sich fort, eine drohende Überbewertung der Objekte war die Folge. Bei Projektentwicklungen kam hinzu, dass die Baupreise, aufgrund der sich weiter verschärfenden Kapazitätsengpässe in der Bauindustrie, drastische Steigerungen verzeichneten. Damit sanken die Bruttorenditen für Immobilieninvestments nicht nur an A-, sondern auch an B- und C-Standorten ein weiteres Mal.

Trotz dieser Renditeentwicklung für Immobilieninvestments war auch das Jahr 2019 ein weiteres Rekordjahr. So wurden deutschlandweit in Büro-, Handels-, Logistik- und Hotelimmobilien rund 72,6 Milliarden Euro investiert. Das bedeutet einen Anstieg um 19 % im Vergleich zum Jahr 2018. Allein 60 % dieser Investments erfolgten in den Metropolregionen Berlin, München, Frankfurt, Hamburg, Düsseldorf, Köln und Stuttgart. Der Anteil der Portfoliotransaktionen hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht; 2019 wurden rund 21,4 Milliarden Euro in Wirtschaftsimmobilienportfolios

investiert (29 %), 2018 waren es 15,2 Milliarden Euro (25 %). Die Attraktivität des deutschen Immobilienmarktes zeigt der Anteil ausländischer Investoren, der in 2019 wie im Vorjahr bei rund 43 % lag. Die Assetklasse Büroimmobilien hat eine 26%ige Steigerung der Investments im Vergleich zum Vorjahr auf 39,9 Milliarden Euro erfahren. Einzelhandelsimmobilien lagen mit 11,5 Milliarden Euro (+ 6 %) auf Platz zwei, gefolgt von Logistikimmobilien mit 7,1 Milliarden Euro (+ 3 %). Dank einiger großer Abschlüsse in der zweiten Jahreshälfte 2019 stieg das Volumen bei Hotelimmobilien um 27 % auf 5,0 Milliarden Euro. Insgesamt summierte sich in den A-Städten das Investitionsvolumen im Jahr 2019 auf rund 45,1 Milliarden Euro, der Anteil am Gesamtvolumen lag mit 62 % in etwa auf dem Niveau des Vorjahres.

Betrachtet man den Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt, musste trotz des überdurchschnittlichen Transaktionsvolumens von 2,0 Milliarden Euro in 2019 im Vergleich zu 2018 ein Rückgang von 20 % verzeichnet werden. Stuttgart belegte damit bei den A-Städten den letzten Platz. Ein Grund hierfür ist sicherlich die Kessellage und das daraus resultierende begrenzte Angebot. Generell gehen Experten davon aus, dass der Höhepunkt bei diesem Investitionsvolumen erreicht ist. Aufgrund der nachlassenden Konjunktur sollte auch der Anlagedruck nachlassen. Infolge des begrenzten Flächenangebotes wurde insbesondere auch in Revitalisierungen von Bestandsgebäuden investiert. Zugleich wird die umliegende Region um Stuttgart für Immobilieninvestments immer attraktiver.

Trotz der international negativen Rahmenbedingungen konnte der Markt für Büroimmobilien vor allem in den A-Städten den positiven Trend der Vorjahre bestätigen. Im Jahr 2019 lag der Investmentumsatz bei Büroimmobilien bei 40,5 Milliarden Euro (Vorjahr 30,9 Milliarden Euro). Getragen wird dieser Aufschwung hauptsächlich durch den tertiären Sektor und einer stetig ansteigenden Anzahl von Bürobeschäftigten.

Der Stuttgarter Markt konnte den Flächenumsatz um 44 % auf 312.100 m² steigern. Zurückzuführen ist dies hauptsächlich auf drei Großdeals. Die Durchschnittsmiete stieg auf ein neues Rekordhoch von 16,60 Euro/m² (+ 19 %). Die Spitzenmiete erhöhte sich von 23,00 Euro/m² auf 24,00 Euro/m² bis Ende 2019, was sich in dem geringeren Angebot in diesem Segment zeigt. Mussten vor Jahren noch hohe Leerstände verzeichnet werden, hat sich die Leerstandsquote zum Jahresende 2019 mit 1,9 % auf den tiefsten Stand seit 2001 bewegt. Die verfügbare Bürofläche liegt aktuell bei nur noch 150.000 m². Aufgrund der hohen Nachfrage nach Büroflächen und der zugleich herrschenden Flächenknappheit, ist auch im Jahr 2020 nicht mit einer Entspannung am Büroimmobilienmarkt zu rechnen. Vielmehr wird es zu einem weiteren Anstieg des Mietpreisniveaus kommen. Neben der Kaufpreis- und Renditesituation ist aber

bei möglichen Investments auch auf die digitale Technikausstattung der Büroflächen sowie der Büroarbeitsplatzgestaltung zu achten. Die Arbeitswelt hat sich hinsichtlich der Ansprüche sowie der Kommunikationsmöglichkeiten am festen und mobilen Arbeitsplatz in Richtung Flexibilität, Digitalisierung, Raumgestaltung etc. entwickelt, so dass dies für eine optimale Vermietung unabdingbar ist.

Der Vermietungsmarkt im Einzelhandel war vor Jahren von einer fehlenden Verfügbarkeit an Ladenflächen an den Top-Standorten geprägt. Die Mieten bewegten sich auf einem Spitzenniveau, Mieter sicherten sich durch mittel- bzw. langfristige Mietverträge die Ladenstandorte. Infolge dieser in Citylagen herrschenden Knappheit an Einzelhandelsflächen wurden innerstädtische Projektentwicklungen von Einzelgebäuden wie auch Shopping-Centern realisiert, um die Flächennachfrage aufzufangen. Diese Situation hat sich jedoch in den vergangenen drei bis fünf Jahren wesentlich geändert. Die klassischen Einzelhändler in den Bereichen Textil, Schuhe, Elektronik und Bücher verringern stetig die Verkaufsflächen, was in dem veränderten Einkaufsverhalten der Konsumenten in Richtung Onlineshopping zu erkennen ist. Der Onlinehandel nimmt mit seinem hohen Wachstumstempo einen immer größeren Umsatzanteil ein. Konsequenz dieses Strukturwandels sind geringere Flächennachfragen der Retailer, Mietverträge werden zwischen drei bis fünf Jahren zumeist auf Basis einer Umsatzpacht mit Sonderkündigungsrechten abgeschlossen. Zugleich treten vermehrt neue Labels – die bislang nur im Ausland bekannt sind – auf. Ob eine dauerhafte Etablierung dieser Retailer auf dem deutschen Markt gegeben sein wird ist unsicher, zumal auch nicht unwesentliche wirtschaftliche Zugeständnisse bei der Vermietung gemacht werden müssen. Aufgrund dieses Wandels gewinnen Gastronomie, Lebensmitteleinzelhandel sowie die Nahversorgung mitten in der City eine immer größere Bedeutung bei der Flächenanmietung und sind damit als stabile Umsatzbringer zu sehen, wenngleich die Mieten hieraus deutlich geringer sind als im Rahmen der bisherigen klassischen Einzelhandelsnutzungen. Verstärkt treten die Onlinehändler mit ihren Onlinekonzepten auch im stationären Handel auf; dabei avanciert das „neue Einkaufen“ immer mehr zum Erleben rund um das Produkt. Trotz dieses Strukturwandels im Einzelhandelsimmobilienmarkt lag das Transaktionsvolumen deutschlandweit wieder über der 10 Milliarden Euro Schwelle, wozu die äußert robusten Rahmenbedingungen, die stabile Binnenkonjunktur sowie die hohe Konsumneigung der Bevölkerung beigetragen haben. Dennoch machte das Einzelhandelstransaktionsvolumen nur noch einen historisch niedrigen Anteil von 12 % aus. Insgesamt sind in den A-Städten die Spitzenrenditen im Jahr 2019 zwischen 2,75 % und 3,30 % relativ stabil geblieben. Der Stuttgarter Einzelhandelsmarkt wies Bruttoanfangsrenditen im Highstreet-Bereich von 3,3 % auf.

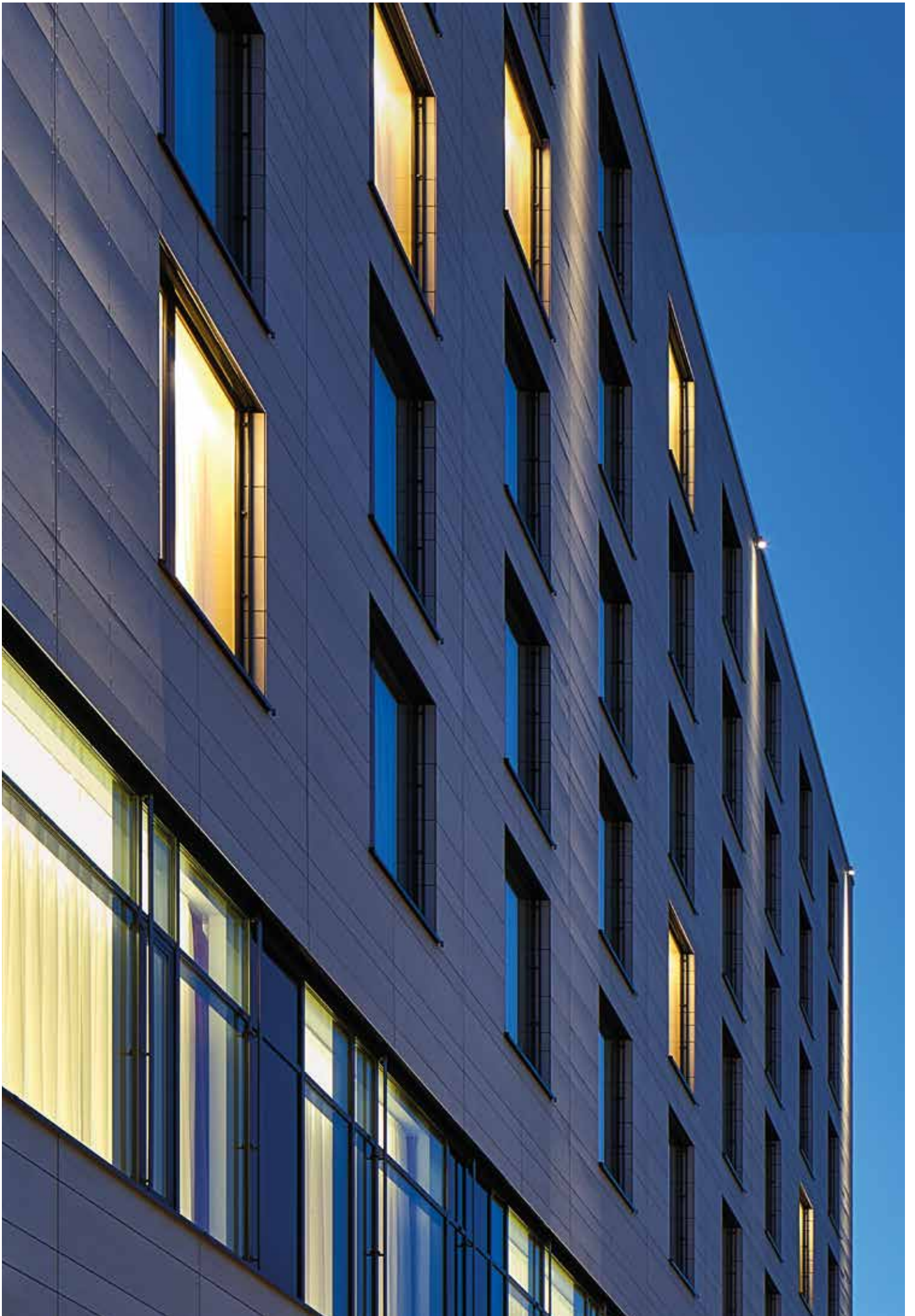
Betreiberimmobilien wie Hotels, Pflegeimmobilien oder Mikro-/Serviceappartements galten noch vor Jahren aufgrund deren eingeschränkter Drittverwendungsfähigkeit und Fungibilität sowie dem hohen Planungsaufwand als „Stiefkinder“. Die Attraktivität von Investments in diese Assetklassen ist jedoch aufgrund der stabilen Renditeerwartungen, den über 15 bis 20 Jahren laufenden Miet- und Pachtverträgen sowie dem hohen Professionalisierungsgrad der Betreibermodelle deutlich gewachsen.

Allen voran und seit Jahren ein Dauerbrenner sind Investitionen auf dem deutschen Hotelinvestmentmarkt, die im Jahr 2019 ein weiteres Rekordniveau erreichten. Die Nachfrage nach dieser Assetklasse, vor allem an Top-Standorten im 4-Sterne-Segment, ist ungebrochen hoch. Allerdings ist die Preisentwicklung aufgrund des fehlenden Angebots an manchen Standorten nahezu ausgereizt. Das Transaktionsvolumen lag in 2019 deutschlandweit bei knapp über 5,0 Milliarden Euro (Vorjahr 4,0 Milliarden Euro), die durchschnittliche Spitzenrendite gab nochmals leicht auf 3,7 % nach. Die Angebotsknappheit wie auch der Preisdruck an A-Standorten lässt Investoren vermehrt dazu übergehen, in B- und C-Standorte zu investieren, wengleich eine Ankaufs- oder Projektanalyse in Bezug auf Renditesicherheit sowie Wertsteigerungspotenzial äußert kritisch gesehen wird. Betrachtet man den „Heimatmarkt Stuttgart“, so konnte auch in 2019 eine Steigerung der Anzahl der Übernachtungsgäste und damit der durchschnittlichen Zimmerraten auf 103,00 Euro erreicht werden, was vor allem mit dem stärker werdenden internationalen Messegeschäft aber auch mit dem Tourismus zu erklären ist. Insgesamt betrachtet ist der Stuttgarter Markt seit Jahren robust und überzeugt durch eine stabile Entwicklung. Die Bruttospitzenrendite bei Hotelimmobilien lag in Stuttgart bis Ende 2019 bei rund 4 %.

Pflegeimmobilien haben sich in den vergangenen Jahren aufgrund der stabilen Rendite zwischen 4 % und 5 % über eine Laufzeit von zumeist 20 Jahre sowie der Unabhängigkeit von der Konjunktur auf dem Markt etabliert und erfreuen sich nach wie vor einer dynamischen Entwicklung. Das große Interesse zeigt sich allerdings auch in einer Steigerung der Kaufpreisfaktoren und damit in einer sinkenden Rendite. Die in 2019 erzielbare Spitzenrendite lag bei 4,7 %. Aufgrund des demografischen Wandels steigt die Nachfrage von Pflegebedürftigen nach Betreuungsplätzen stetig an, was sich nicht nur auf A- und B-Standorte, sondern auch auf C- und D-Standorte fokussiert. Die Investoren sehen hierdurch erhebliches Wachstumspotenzial, allerdings fehlt es an Objektangeboten. Pflegeheimbetreiber konsolidieren sich zunehmend, denn nur ab einer Belegungsquote von 90 % sind Pflegeheime wirtschaftlich tragbar. Genau an diesem Punkt ist der Pflegeimmobilienmarkt kritisch zu sehen. Der Bedarf an Pflegeplätzen ist zwar gegeben, allerdings gibt es bei einem Drittel der bestehenden Pflegeeinrichtungen wegen des erheblichen Fachkräftemangels einen Belegungsstopp.

Konsequenz sind leerstehende Etagen, Betreiber kommen in wirtschaftliche Schwierigkeiten, so dass die Mietzahlungen nicht mehr gesichert sind. Die Konsolidierung ist der einzige Ausweg auf Seiten der Pflegeheimbetreiber. Gerade in dieser Situation ist es umso wichtiger mit jahrzehntelang auf dem Markt agierenden Betreibern ein gefestigtes Mietverhältnis zu haben. Aufgrund des Fachkräftemangels wird die ambulante Betreuung immer wichtiger. Dies bedeutet aber auch, dass die Thematik „Wohnen im Alter, wie und wo“, für immer mehr Menschen in Deutschland wichtig wird. Nach wie vor leben rund 39 % der Haushalte mit Bewohnern über 70 Jahre in einem Einfamilienhaus. Besonders prekär kann die Situation werden, wenn man bedenkt, dass 85 % aller Haushalte mit einer Person im Alter ab 65 Jahren keinen stufenlosen Zugang zur Wohnung haben. Nur 2 % der Wohnungen in Deutschland waren 2018 barrierearm. Daraus resultierend rücken verstärkt neben Pflegeimmobilien altengerechte Wohnformen für Senioren in den Fokus.

Als neuer Wohntrend, hervorgerufen infolge des demografischen Wandels, gelten derzeit Mikroappartements für Senioren ab 65 Jahren. Hierbei handelt es sich um kleinere und hochwertige Wohnungen mit Barrierefreiheit und einer altersgerechten Ausstattung, gelegen in den Stadtzentren mit naheliegenden Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Freizeit- und Kulturangeboten sowie ärztlicher Versorgung. Neben dieser neuen Wohnform wird auch der Marktanteil von klassischen Mikroappartements, also kleinere Wohnungen für Singles, Pendler und Studenten, durch die Tatsache, dass die Zahl der Singlehaushalte laut Studien bis 2035 um 44 % steigen wird, weiter wachsen. Die gesellschaftliche Entwicklung, die geprägt ist von einer zunehmenden Urbanisierung und Mobilität sowie von einer Knappheit an 1- und 2-Zimmerwohnungen, trägt hierzu ergänzend bei. Die Brutto-Entwicklungsrenditen liegen zwischen 5,5 % und 6,0 %, die Nettoerrenditen bei 3,75 % und bieten daher Investoren eine interessante Assetklasse.



Kongresshotel, Flughafen Stuttgart

Geschäftsverlauf der STINAG Stuttgart Invest AG

Der Geschäftsverlauf der STINAG Stuttgart Invest AG war im Jahr 2019 insbesondere von Investitionen der Tochtergesellschaften im Rahmen der Fertigstellung von zwei Projektentwicklungen sowie dem Beginn der Revitalisierung eines Bestandsgebäudes geprägt. Das Gesamtinvestitionsvolumen hierfür lag bei insgesamt 19,6 Millionen Euro. Zum einen betraf dies die Fertigstellung und Vorbereitung der Übergabe des Kongresshotels am Flughafen Stuttgart sowie des Mikroapartmenthauses in Böblingen-Flugfeld, zum anderen die Sanierung der Königstraße 45 in Stuttgart.

Die Großprojektentwicklung, das Kongresshotel am Flughafen Stuttgart, wurde im Dezember 2019 seitens des Generalunternehmers an die STINAG übergeben. Das Pre-Opening erfolgte durch den Betreiber, die Mövenpick-Gruppe, im Januar 2020. Im abgelaufenen Geschäftsjahr gewährte die STINAG Stuttgart Invest AG an die 100-%ige Tochtergesellschaft, die STINAG Kongresshotel GmbH & Co. KG, 5,1 Millionen Euro an Darlehen für die endgültige Realisierung des Gebäudes in Form restlicher Abschlagszahlungen an den Generalunternehmer sowie Fachplaner. Für die Hotelausstattung sowie einen Teil der technischen Anlagen wurden in 2019 rund 3,8 Millionen Euro investiert. Aufgrund der Fertigstellung Ende 2019 und dem Beginn des Hotelbetriebes im Januar 2020 wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr hierzu keine Mieterlöse vereinnahmt. Für die zweite Ende 2019 realisierte Projektentwicklung, das Mikroapartmenthaus in Böblingen-Flugfeld, wurde eine weitere Anzahlung in Höhe von 2,0 Millionen Euro geleistet. Die Übergabe des Neubauobjektes soll Ende des 1. Quartals 2020 erfolgen, nachdem seitens des Betreibers die Inneneinrichtung eingebracht und das Haus betriebsbereit ist. Mitte 2019 wurde mit der Realisierung der Projektentwicklung Königstraße 45 in Stuttgart begonnen. Hierfür wurden erste Darlehenszahlungen von 2,6 Millionen Euro an die STINAG Kö45 Grundbesitz GmbH & Co. KG für Anzahlungen an Bauunternehmen und Planer gewährt.

Zur endgültigen Immobilienportfoliobereinigung wurden zwei kleinere Altgebäude veräußert, die aufgrund ihres Nutzungskonzeptes sowie Gebäudealters und der fehlenden Renditeperspektive nicht mehr der Strategie der STINAG entsprachen.

Umsatz und Ergebnis

Die Umsatzerlöse erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 0,1 Millionen Euro auf 3,2 Millionen Euro. Dieser leichte Anstieg resultiert im Wesentlichen aus verbesserten Pächterlösen für Bestandsgebäude, die teilweise durch verkaufsbedingte Mieterlösrückgänge kompensiert wurden. Auch verbesserte Dienstleistungserträge der STINAG-Tochtergesellschaften infolge der in 2019 realisierten Projektentwicklungen und daraus resultierenden Aufwandsvergütungen haben hierzu etwas beigetragen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 1,9 Millionen Euro lagen um rund 1,1 Millionen Euro über dem Vorjahr. Diese Entwicklung ist zum einen durch realisierte Veräußerungsgewinne der Immobilien Schozacher Straße und Ferdinand-Hanauer-Straße (beides Gastronomieobjekte) von 0,8 Millionen Euro zurückzuführen. Zum anderen wurden im Rahmen der Geltendmachung von Schadensersatzzahlungen gegenüber dem Generalunternehmer für das Kongresshotel sonstige Erträge in Höhe von 0,6 Millionen Euro verzeichnet. Notwendig gewordene Rückstellungsaufösungen führten zu Erträgen von rund 0,5 Millionen Euro nach 0,4 Millionen Euro in 2019.

Die Abschreibungen mit 3,0 Millionen Euro wiesen im Vergleich zum Vorjahr (0,4 Millionen Euro) wegen der gesetzlich möglichen sofortigen Abschreibung für die Ausstattungs- und Einrichtungsgegenstände des Kongresshotels eine deutliche Steigerung auf. Ebenfalls erhöhend wirkte sich der Sondereffekt aus den Aufwendungen für die Ausstattungsgegenstände (kleiner als 250,00 Euro) mit 1,9 Millionen Euro in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen aus. Insgesamt ist damit im Geschäftsjahr 2019 das Betriebsergebnis infolge von Sonderabschreibungen von 4,5 Millionen Euro der fertiggestellten Projektentwicklung Kongresshotel belastet. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit 5,9 Millionen Euro lagen trotz des zuvor genannten Sondereffektes deutlich unter dem Jahr 2018 (insgesamt 8,1 Millionen Euro), was insbesondere auf den im Vorjahr verzeichneten Veräußerungsverlust aus dem Brauereiverkauf der Moninger Holding AG und der damit zusammenhängenden Tochtergesellschaften in Höhe von insgesamt 2,8 Millionen Euro zurückzuführen ist. Damit lag das operative Ergebnis (EBIT) bei -3,8 Millionen Euro nach -4,6 Millionen Euro im Vorjahr.

Kurzgefasste Ergebnisrechnung

in Mio. EUR	2019	2018
Umsatzerlöse	3,2	3,1
Sonstige betriebliche Erträge	1,9	0,8
	5,1	3,9
Abschreibungen	-3,0	-0,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5,9	-8,1
Operatives Ergebnis (EBIT)	-3,8	-4,6
Zins- und Finanzergebnis	17,2	19,0
Ergebnis vor Steuern	13,4	14,4
Ertragsteuern und sonstige Steuern	-2,1	-3,1
Jahresüberschuss	11,3	11,3

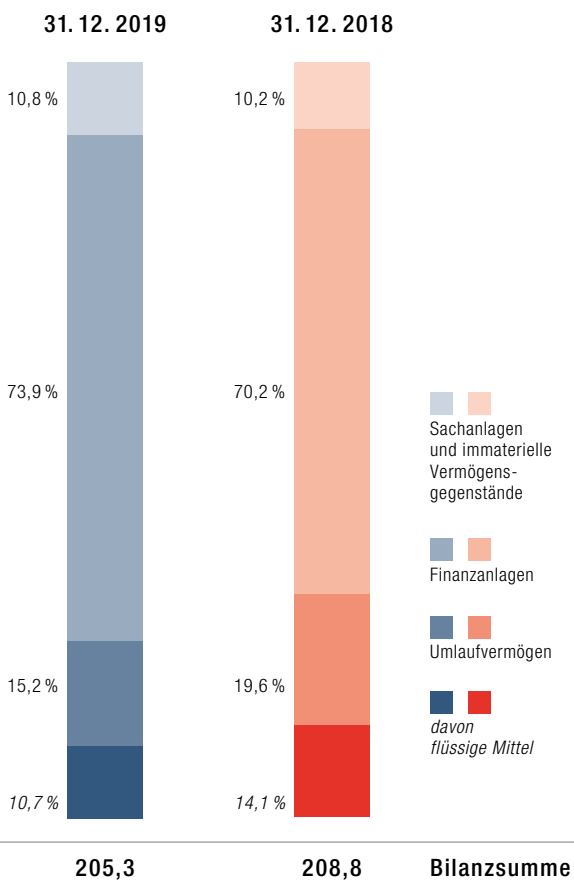
Das Zins- und Finanzergebnis bewegte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 17,2 Millionen Euro (Vorjahr: 19,0 Millionen Euro). Diese Entwicklung ist vor allem auf die geringeren Erträge aus Beteiligungen der Immobiliertochtergesellschaften zurückzuführen. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2019 rund 17,9 Millionen Euro aus Jahresergebnissen ausgeschüttet, nach 19,7 Millionen Euro im Vorjahr. Die Zinserträge aus Geldanlagen bewegten sich aufgrund der Niedrigzinspolitik auf einem äußerst geringeren Niveau. Die verzeichneten Zins-

aufwendungen in Höhe von 0,8 Millionen Euro, nach 0,7 Millionen Euro in 2018, resultieren aus bestehenden Bankdarlehen (0,7 Millionen Euro) sowie aus Zinsaufwendungen aus Steuerbelastungen infolge der in 2019 abgeschlossenen Betriebsprüfung.

Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern von 2,1 Millionen Euro, die deutlich unter dem Vorjahr lagen, konnte ein Jahresüberschuss in 2019 von 11,3 Millionen Euro wie im Vorjahr erzielt werden.

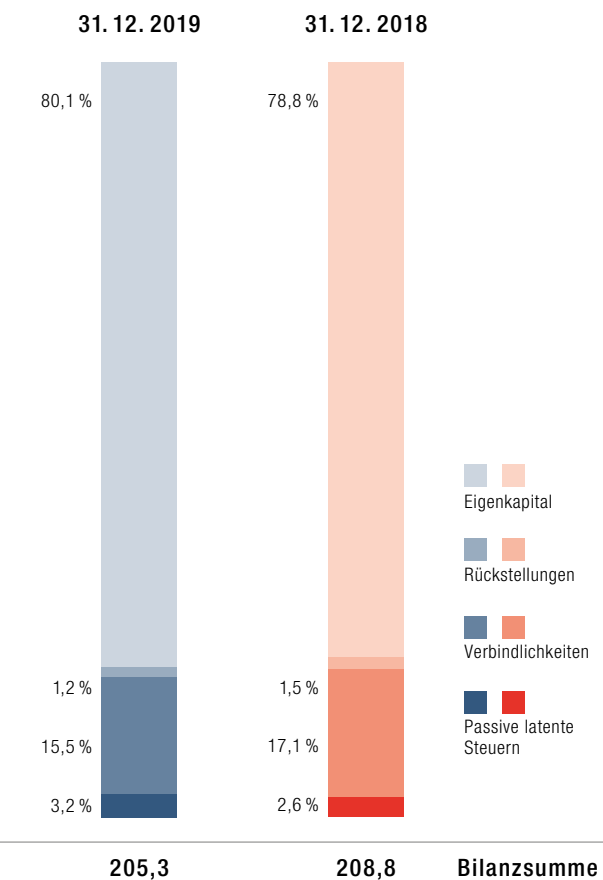
Vermögensstruktur

(in Mio. EUR)



Kapitalstruktur

(in Mio. EUR)



Vermögens- und Finanzlage sowie Kapitalentwicklung

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2019 lag mit 205,3 Millionen Euro leicht unter dem Vorjahr. Der Anstieg beim Anlagevermögen um 6,2 Millionen Euro auf 174,0 Millionen Euro ist im Wesentlichen auf die Entwicklung der Finanzanlagen, die 73,9 % der Bilanzsumme ausmachen, zurückzuführen, die sich um 5,3 Millionen Euro auf 151,8 Millionen Euro erhöhten. Ursächlich hierfür war vor allem die Darlehensgewährung an die STINAG Kongresshotel GmbH & Co. KG für die Fertigstellung des Kongresshotels am Flughafen Stuttgart mit 2,8 Millionen Euro; insgesamt wurden an die Tochtergesellschaft 33,7 Millionen Euro an Darlehen ausgereicht. Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen betragen damit 74,2 Millionen Euro. Ebenfalls die STINAG Kongresshotel GmbH & Co. KG betreffend wurde in 2019 eine Kapitalerhöhung in Höhe von 1,0 Million Euro vorgenommen, so dass sich die Anteile an verbundenen Unternehmen bei 65,6 Millionen Euro bewegten. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine weitere Anzahlung für den Anteilskauf der künftigen Tochtergesellschaft, die das Mikroapartmenthaus in Böblingen-Flugfeld im Bestand hält, in Höhe von 2,0 Millionen Euro geleistet, so dass der Gesamtbetrag der sonstigen Ausleihungen bei 12,0 Millionen Euro lag.

Das Umlaufvermögen verminderte sich um 9,6 Millionen Euro auf 31,3 Millionen Euro und entspricht damit 15,2 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 19,6 %). Dieser Rückgang ist weitestgehend auf die Verwendung der flüssigen Mittel zurückzuführen, die in die Projektentwicklungen im Rahmen von Darlehensausreichungen an die Immobilientochtergesellschaften investiert wurden.

Der Finanzmittelbestand lag zum 31. Dezember 2019 bei 23,0 Millionen Euro nach 30,5 Millionen Euro im Vorjahr. Dieser Rückgang von 7,5 Millionen Euro ist insbesondere auf den rückläufigen Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von 15,4 Millionen Euro nach 23,0 Millionen Euro zum 31. Dezember 2018 zurückzuführen. Im Cashflow aus der Investitionstätigkeit zeigt sich, dass die Nettoinvestitionen in das Immobilienportfolio weiter gestiegen sind. Die Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen mit 14,6 Millionen Euro überstiegen die Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens um rund 11,0 Millionen Euro und lagen ein weiteres Mal über den Vorjahren.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit berücksichtigt die Dividendenausschüttung von 11,2 Millionen Euro für das Geschäftsjahr 2018 sowie gezahlte Zinsen von 0,8 Millionen Euro; er ist mit 11,9 Millionen Euro unverändert gegenüber dem Vorjahr.

Die Passivseite betrachtet lag die Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2019 bei 80,1 % und damit bei 164,6 Millionen Euro.

Die Rückstellungen verminderten sich von 3,0 Millionen Euro im Vorjahr auf 2,4 Millionen Euro in 2019. Dieser Rückgang zeigt sich insbesondere durch Rückstellungsverbräuche sowie -auflösungen.

Die Verbindlichkeiten mit 31,7 Millionen Euro (im Vorjahr 35,8 Millionen Euro) beinhalten insbesondere Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 18,0 Millionen Euro sowie Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen von 12,9 Millionen Euro.

Eckdaten der STINAG Aktie

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

Die strategische Geschäfts- und Investitionspolitik in den vergangenen sechs Jahren zeigt nach der Desinvestition des Bereiches Windenergie (in den Jahren 2013 und 2016) und des Getränkegeschäfts (2018) zusammen mit den fortlaufenden Immobilieninvestments eine konstant steigende Entwicklung des Unternehmenswertes und damit der Marktkapitalisierung.

Lag der Börsenkurs zum 31. Dezember 2013 bei noch bei 15,50 Euro (je nennwertlose Inhaberstückaktie), konnte zum Jahresende 2019 ein Börsenkurs von 26,80 Euro erzielt werden. Im gleichen Zeitraum erhöhte sich die Marktkapitalisierung um knapp 73 % auf rund 400,0 Millionen Euro.

Kennzahlen je Aktie

		2019	2018
Anzahl ausgegebener Aktien	Stück	15.000.000	15.000.000
./.. Eigene Aktien	Stück	-113.342	-113.342
Ausgegebene Aktien ohne eigene Aktien	Stück	14.886.658	14.886.658
Grundkapital	EUR	39.000.000	39.000.000
Höchster Börsenkurs im Geschäftsjahr	EUR/Aktie	28,00	24,80
Niedrigster Börsenkurs im Geschäftsjahr	EUR/Aktie	20,20	20,60
Börsenkurs am Jahresende	EUR/Aktie	26,80	21,60
Marktkapitalisierung (ohne eigene Anteile)	Mio. EUR	399,0	321,6
Dividende	EUR/Aktie	0,75	0,75
Ausschüttungsrendite	EUR/Aktie	2,70	3,40
Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV)	%	35,26	28,42
Ergebnis (ohne eigene Aktien)	EUR/Aktie	0,76	0,76
Cashflow nach DVFA (ohne eigene Aktien)	EUR/Aktie	0,92	0,82



Konferenzraum, Kongresshotel, Flughafen Stuttgart

Geschäftsverlauf im STINAG Konzern

Geschäftsaktivitäten Immobilien

Das Geschäftsjahr 2019 stand ganz im Zeichen der erfolgreichen Fertigstellung zweier Projektentwicklungen, zum einem des Kongresshotels am Flughafen Stuttgart, zum anderem des Mikroapartmenthauses mit Kindertagesstätte in Böblingen-Flugfeld sowie dem Beginn der Revitalisierung des Bestandsgebäudes „Königstraße 45“ in der Stuttgarter City.

Die Großprojektentwicklung „Kongresshotel“ wurde im Dezember 2019 vom Generalunternehmer Wolff & Müller fertiggestellt und von der 100%igen Tochtergesellschaft, der STINAG Kongresshotel GmbH & Co. KG, übernommen. Im Januar 2020 erfolgte die Übergabe des 4-Sterne-Businesshotels an die Mövenpick-Gruppe und darauffolgend das Pre-Opening. Das Vier-Sterne-Haus verfügt über rund 29.000 m² Bruttogeschossfläche, mit 262 modern-elegant eingerichteten Zimmern und Suiten, einen 1.500 m² großen Konferenz- und Bankettbereich (bestehend aus einem 735 m² großen Ballsaal sowie 7 Meetingräumen, ausgestattet mit modernster Medientechnologie), Restaurant und Bar mit insgesamt 250 Sitzplätzen im italienischen Flair sowie einer über zwei Ebenen verlaufenden hoteleigenen Tiefgarage mit ca. 200 PKW-Stellplätzen. Das Hotelgebäude ist von einer zeitlos eleganten Architektur geprägt, gestaltet vom Architekturbüro Mühlich, Fink & Partner aus Ulm. Der Stararchitekt Matteo Thun aus Mailand gab dem Inneren des Businesshotels ein elegantes Design, welches unter dem Motto „Business und Entspannung – Oase der Ruhe“ steht.

Das renditestarke Businesshotel in exzellenter und pulsierender Lage, zwischen Airport und Messe, ist über 15 Jahre an den Betreiber des bereits seit über 10 Jahren direkt gegenüber den Terminals des Stuttgarter Flughafens betriebenen Bestandshotels verpachtet. Das neue Kongresshotel ist ein weiterer Garant für eine erfolgreich realisierte Großprojektentwicklung. Dennoch darf in der Betrachtung nicht die Tatsache vernachlässigt werden, dass das Kongresshotel ein Jahr später fertiggestellt und eröffnet wurde. Diverse eingetretene Unwägbarkeiten, wie der erhebliche Wasserschaden im Ostflügel des Gebäudes im Juni 2018, der einen Rückbau bis auf den Estrich erforderlich machte, ein falsch und zu hoch bemessener Baugrund, welcher behördliche Formalitäten nach sich zog, oder erhebliche Funktionalitätsprobleme in der Gebäudetechnik – um nur einige zu nennen – ließen eine planmäßige Fertigstellung und damit einen einwandfreien Hotelbetrieb nicht zu. Diese Verzögerung hatte natürlich eine vertraglich begrenzte Schadensersatzforderung auf Seiten des Betreibers und eine Vertragsstrafe des Generalunternehmens zur Folge, die beide im Konzernergebnis 2019 berücksichtigt sind.

Das Investitionsvolumen für dieses einzigartige Haus lag bei rund 55,0 Millionen Euro; insgesamt hat die STINAG-Gruppe zusammen mit dem Bestandshotel nun über 100,0 Millionen Euro in die Assetklasse „Hotel“ investiert. Die Immobilienart „Businesshotels“ hat mit rund 37.000 m² oder ca. 40 % der Nutzfläche den größten Anteil am Immobilienportfolio.

Das zweite im Jahr 2019 fertiggestellte Gebäude, das Mikroapartmenthaus mit angeschlossener Kindertagesstätte in Böblingen-Flugfeld, konnte zum Innenausbau im Sommer sowie im Herbst 2019 an die jeweiligen Betreiber übergeben werden. In dem rasch vor allem mit jungen Familien wachsenden Stadtteil war die Eröffnung der neuen Kindertagesstätte wegen der hohen Nachfrage nach Betreuungsplätzen zwingend erforderlich. Das Mikroapartmenthaus wird aufgrund des Umfelds mit international agierenden Unternehmen in der Zukunft über eine hohe Belegungsquote verfügen. Das zukunftsorientierte Investment in die neue Assetklasse „Mikroapartements“, in Form einer Übernahme der Anteile der Gesellschaft, die das Objekt im Bestand hält, wird nach der Beseitigung der Mängel im Frühjahr 2020 das Portfolio der STINAG-Gruppe weiter ausbauen.

Nachdem Ende Oktober 2018 der Bauantrag für die Komplettanierung des Geschäftshauses Königstraße 45 in Stuttgart eingereicht wurde und zum Februar 2019 die vollständige Entmietung erfolgte, konnte Ende des zweiten Quartals 2019 mit den Abbrucharbeiten begonnen werden. Die Baugenehmigung wurde im September 2019 erteilt, so dass nach den Teilabbruchmaßnahmen Ende 2019 mit den Rohbauarbeiten begonnen wurde. Bereits vor Baubeginn waren die gesamten Obergeschossflächen (1. bis 7. Obergeschoss) mit rund 3.000 m² an eine renommierte deutschlandweit agierende Rechtsanwaltskanzlei langfristig auf 12 Jahre mit Verlängerungsoptionen vermietet. Die Vermarktung der Erdgeschossflächen im Handels- und Gastronomiebereich erfolgt derzeit. Die komplette Revitalisierung des Gebäudes umfasst den Treppenhaukern, die Aufzugsanlagen nebst Aufzugsschächten, die komplette Gebäudetechnik, die Gestaltung einer neuen Fassade sowie die neue Flächenaufteilung. Das Gebäude wird mittels prägender Stilelemente des ursprünglichen Architekten Paul Stohrer wiederbelebt; ebenso orientiert sich die Gestaltung der Fassade an der Idee von Paul Stohrer, allerdings mit einer modernen und zugleich eleganten Ästhetik. Das Investitionsvolumen für die gesamte Revitalisierung wird bei rund 20,0 Millionen Euro liegen. Die Fertigstellung ist im zweiten Quartal 2021 geplant.

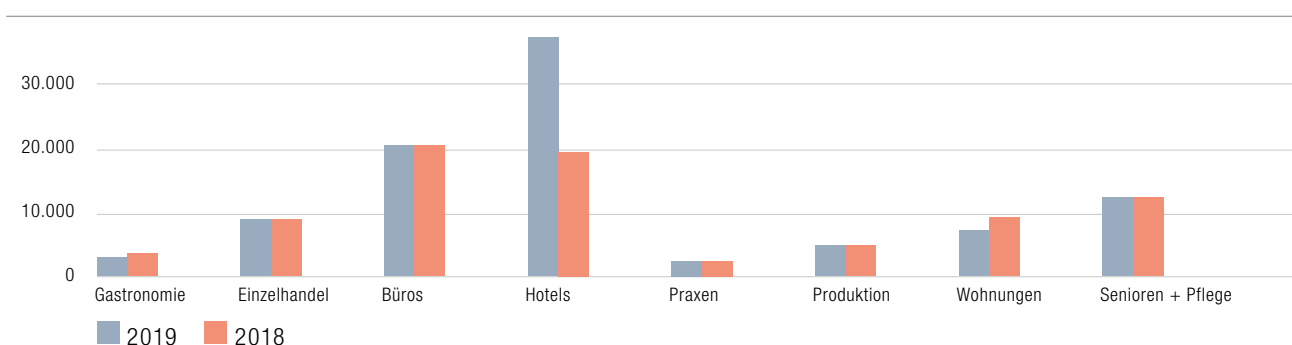
Eckdaten Königsstraße 45, Stuttgart

Standort	Königsstraße, Stuttgart
Baujahr	1954
Grundstücksgröße	900 m ²
Immobilienart	Büro- und Geschäftshaus
Geschosse	12
Beginn der Kernsanierung	Mai 2019
Fertigstellung	Q2.2021
Investitionsvolumen	ca. 20 Mio. Euro
Flächenstruktur	ca. 2.800 m ² Büroflächen ca. 1.350 m ² Einzelhandels- oder Gastronomieflächen

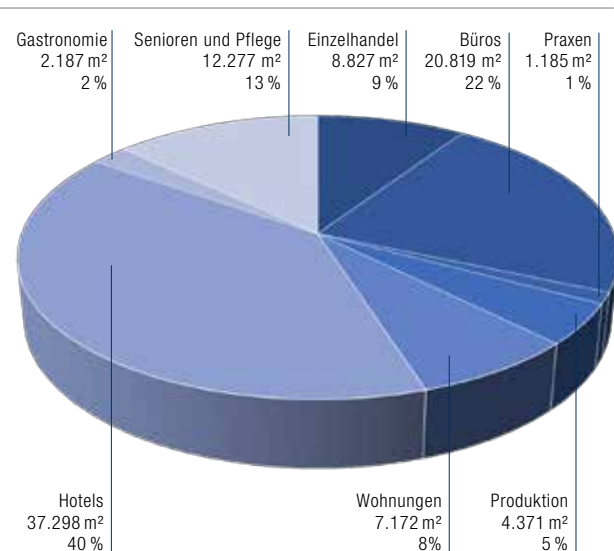
Neben den fertiggestellten sowie begonnenen Projektentwicklungen wurden auch drei Altobjekte im Zuge der abschließenden Portfoliobereinigung veräußert. Zum einen handelt es sich um zwei kleine Gastronomieobjekte in Stuttgart. Zum anderen wurde das Wohnobjekt „Sieben Morgen 50 – 62“ in Stuttgart-Stammheim zu einem Verkaufspreis von knapp 5,0 Millionen Euro zum 01. September 2019 veräußert. Aufgrund der aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt, vor allem im unteren bis mittleren Segment, war es für die STINAG von großer Bedeutung, das Objekt an ein in diesem Bereich sozial agierendes Wohnungsunternehmen, das sich nicht im spekulativen Bereich bewegt, in diesem Fall an die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG), zu verkaufen.

Der Immobilienbestand der STINAG-Gruppe erhöhte sich im Geschäftsjahr 2019, trotz der Veräußerung von drei Objekten, aufgrund der Fertigstellung des Kongresshotels signifikant um rund 19 % auf 94.100 m². Mit der Übernahme des Mikroapartementhauses in Böblingen Anfang 2020 wird die Risikoverteilung innerhalb des Immobilienportfolios der STINAG-Gruppe durch eine neue Assetklasse weiter optimiert. Insgesamt lag die Leerstandsquote – ohne Einbeziehung der Projektentwicklung Königsstraße 45 – bei nur noch 0,8 %.

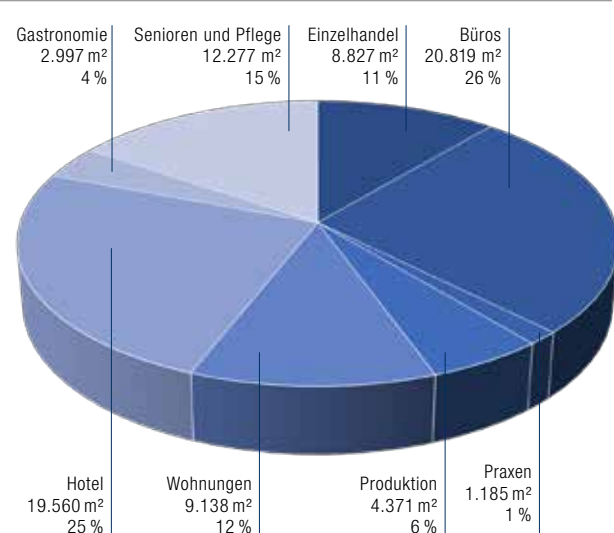
Immobilienbestand der STINAG-Gruppe (m²)



Immobilienbestand 2019 der STINAG-Gruppe



Immobilienbestand 2018 der STINAG-Gruppe



Umsatz und Ergebnis

Die konzernweite Gesamtleistung lag im Geschäftsjahr 2019 bei 19,3 Millionen Euro und damit um 9,0 Millionen Euro unter dem Wert des Vorjahres (28,3 Millionen Euro). Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf den Verkauf der Anteile an der Moninger Holding AG, der Sinner AG sowie den dazugehörigen Tochtergesellschaften im Juni 2018 begründet. In 2019 waren erstmalig keine Umsatzerlösanteile dieser Gesellschaften enthalten. Hierdurch reduzierten sich die Getränkeerlöse um 5,6 Millionen Euro, die Pachterlöse um 0,7 Millionen Euro, die Mieterlöse der Sinner AG um 0,6 Millionen Euro sowie die Erlöse aus Stromerzeugung um 0,2 Millionen Euro und damit insgesamt um 7,1 Millionen Euro. Infolge der revitalisierungsbedingten Entmietung des Bestandsobjektes Königstraße 45, des Verkaufs des Objektes Rotebühlplatz 2 + 4 im September 2018 sowie des Wohnobjektes Sieben Morgen im August 2019 verminderten sich die Mieterlöse um 1,9 Millionen Euro. Gegenläufig konnten durch Mieterhöhungen bei den Objekten Pariser Platz und Airport Hotel wie auch die erstmalige ganzjährige Vollvermietung des Objektes Häuser am Markt insgesamt 0,5 Millionen Euro Mieterlössteigerungen verzeichnet werden, die jedoch die Mieterlösrückgänge nicht kompensieren konnten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge mit 9,8 Millionen Euro lagen im abgelaufenen Geschäftsjahr um 5,7 Millionen Euro unter dem Vorjahr. Hauptgrund für diesen Rückgang waren insbesondere die erhöhten Veräußerungserlöse im Geschäftsjahr 2018 im Vergleich zu 2019 infolge des Abgangs des Objektes Rotebühlplatz 2 + 4 in Stuttgart, mit einem Veräußerungsgewinn von 14,6 Millionen Euro. In 2019 wurden durch die Verkäufe von zwei kleinen Gastronomieobjekten ein Veräußerungsgewinn von 0,5 Millionen Euro sowie von einem Wohngebäude von 3,9 Millionen Euro und damit Erträge aus Anlagenabgängen von insgesamt 4,4 Millionen Euro erzielt. Zudem musste eine Zuschreibung in Höhe von 1,1 Millionen Euro vorgenommen werden, die aus einer relevant gewordenen angemessenen Wertaufholung resultiert. Durch nicht mehr notwendige Risikovorsorgen erhöhten sich die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen um 2,0 Millionen Euro auf 2,6 Millionen Euro.

Die Material- sowie Personalaufwendungen verminderten sich insbesondere aufgrund der Verkaufstransaktion „Moninger und Sinner“ in 2018. Insgesamt umfassen beide Positionen nur noch die Aufwendungen der STINAG-Gruppe. Infolge der Aktivierung des Kongresshotels im Dezember 2019 fielen erstmalig Abschreibungen hierfür an. Insbesondere die Abschreibungen für die Hotelausstattungs- und -einrichtungsgegenstände, die unter die geringwertigen Wirtschaftsgüter fallen, führten zu einer deutlich höheren Abschreibung von 7,6 Millionen Euro, nach 5,9 Millionen Euro in 2018. Einen deutlichen Rückgang von 13,4 Millionen Euro auf 6,6 Millionen Euro im Geschäftsjahr 2019 zeigten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Dies ist insbesondere auf dem im Vorjahr verzeichneten Entkonsolidierungsverlust

von 11,3 Millionen Euro im Rahmen der Veräußerung von „Moninger und Sinner“ aber auch durch geringere Betriebskosten und Instandhaltungsaufwendungen für den Immobilienbestand von 0,6 Millionen Euro zurückzuführen. Verminderte Beratungs- und Rechtskosten, die in 2018 infolge der Anteilsveräußerung vermehrt angefallen waren und Aufwendungen die sich im Zusammenhang mit Rückstellungsbildungen ergaben, sowie Einmaleffekte aus der verzögerten Fertigstellung des Kongresshotels, trugen zu dieser Entwicklung ebenso bei. Gegenläufig wurden sonstige Aufwendungen in Höhe von 1,9 Millionen Euro infolge der Aufwandsverbuchung von Ausstattungsgegenständen mit Anschaffungskosten von maximal 250,00 Euro für das Kongresshotel verzeichnet.

Ergebnisentwicklung STINAG Stuttgart Invest AG Konzern

in Mio. EUR	2019	2018
Gesamtleistung	19,3	28,3
Sonstige betriebliche Erträge	9,8	15,4
	29,1	43,7
Materialaufwand	-1,2	-4,1
Personalaufwand	-2,0	-3,8
Abschreibungen	-7,6	-5,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6,6	-20,1
Operatives Ergebnis (EBIT)	11,7	9,8
Zins- und Finanzergebnis	-2,0	-1,7
Ergebnis vor Steuern	9,7	8,1
Ertragsteuern und Sonstige Steuern	-2,5	-1,3
Jahresüberschuss	7,2	6,8

Das negative Zins- und Finanzergebnis erhöhte sich leicht um 0,3 Millionen Euro auf -2,0 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahr, hauptsächlich hervorgerufen durch Zinszahlungen für das aufgenommene Darlehen für das Kongresshotel. Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern von 2,1 Millionen Euro (Vorjahr: 0,7 Millionen Euro), die sich infolge von latenten Steuern, resultierend aus der steuerlichen Rücklagenbildung aus dem Verkauf der Immobilie „Sieben Morgen“ sowie Rückstellungsaufösungen, erhöhten, und die sonstigen Steuern wurde ein Konzernergebnis in 2019 von 7,2 Millionen Euro (Vorjahr 6,8 Millionen Euro) erzielt.

Vermögens- und Finanzlage sowie Kapitalentwicklung

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2019 verminderte sich um 5,8 Millionen Euro auf 245,9 Millionen Euro. Dies ist insbesondere auf den investitionsbedingt um 9,4 Millionen Euro verminderten Liquiditätsstand von 31,2 Millionen Euro und den damit in 2019 getätigten Investitionen für die Fertigstellung

und vollständige Einrichtung des Kongresshotels sowie für den Abbruch und Baubeginn des Revitalisierungsobjektes Königsstraße 45 zurückzuführen. Im Finanzanlagevermögen war im Wesentlichen die restliche Anzahlung für die Projektentwicklung des Mikroapartmenthauses in Böblingen-Flugfeld in Höhe von 2,0 Millionen Euro Ursache des Anstieges von 10,0 Millionen Euro auf 12,0 Millionen Euro.

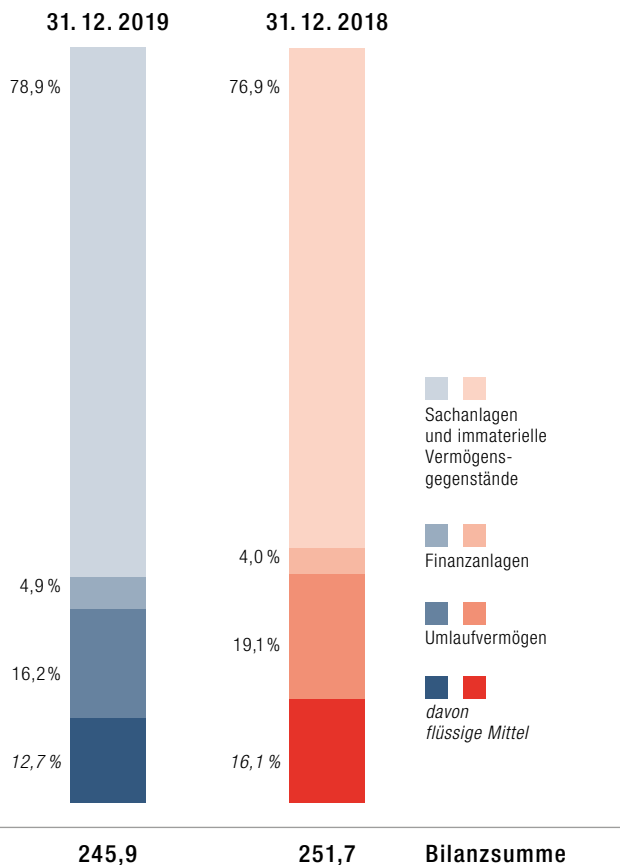
Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital um 4,0 Millionen Euro auf 161,7 Millionen Euro vermindert. Da die Dividendenzahlung der STINAG AG in 2019 über dem Konzernjahresüberschuss lag, reduzierten sich die Eigenmittel entsprechend. Die Eigenkapitalquote liegt jedoch weiterhin auf einem konstant hohen Niveau von 65,8 %. Die Rückstellungen gingen infolge einer geringer notwendig gewordenen Risikovorsorge auf 4,4 Millionen Euro nach 7,0 Millionen Euro zurück. Die Verbindlichkeiten blieben mit 71,5 Millionen Euro nahezu auf Vorjahresniveau.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit lag bei 8,9 Millionen Euro nach 11,8 Millionen Euro im Vorjahr. Diese Entwicklung

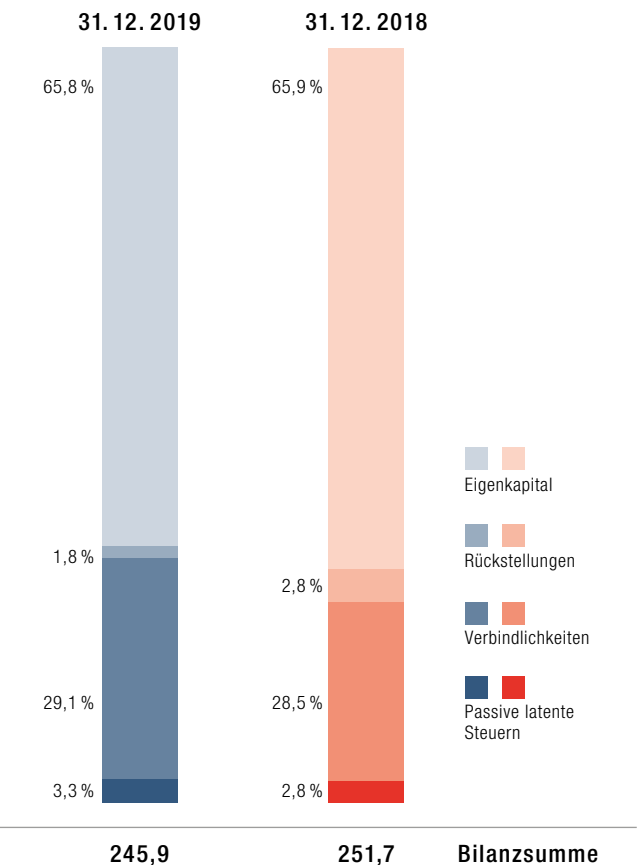
ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass in 2018 ein Entkonsolidierungsverlust sowie Erträge aus dem Verkauf von Bestandsobjekten verzeichnet wurden, die im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht bzw. in geringerer Höhe angefallen sind. Zudem wurden im Berichtsjahr hohe Abschreibungen für das Kongresshotel generiert.

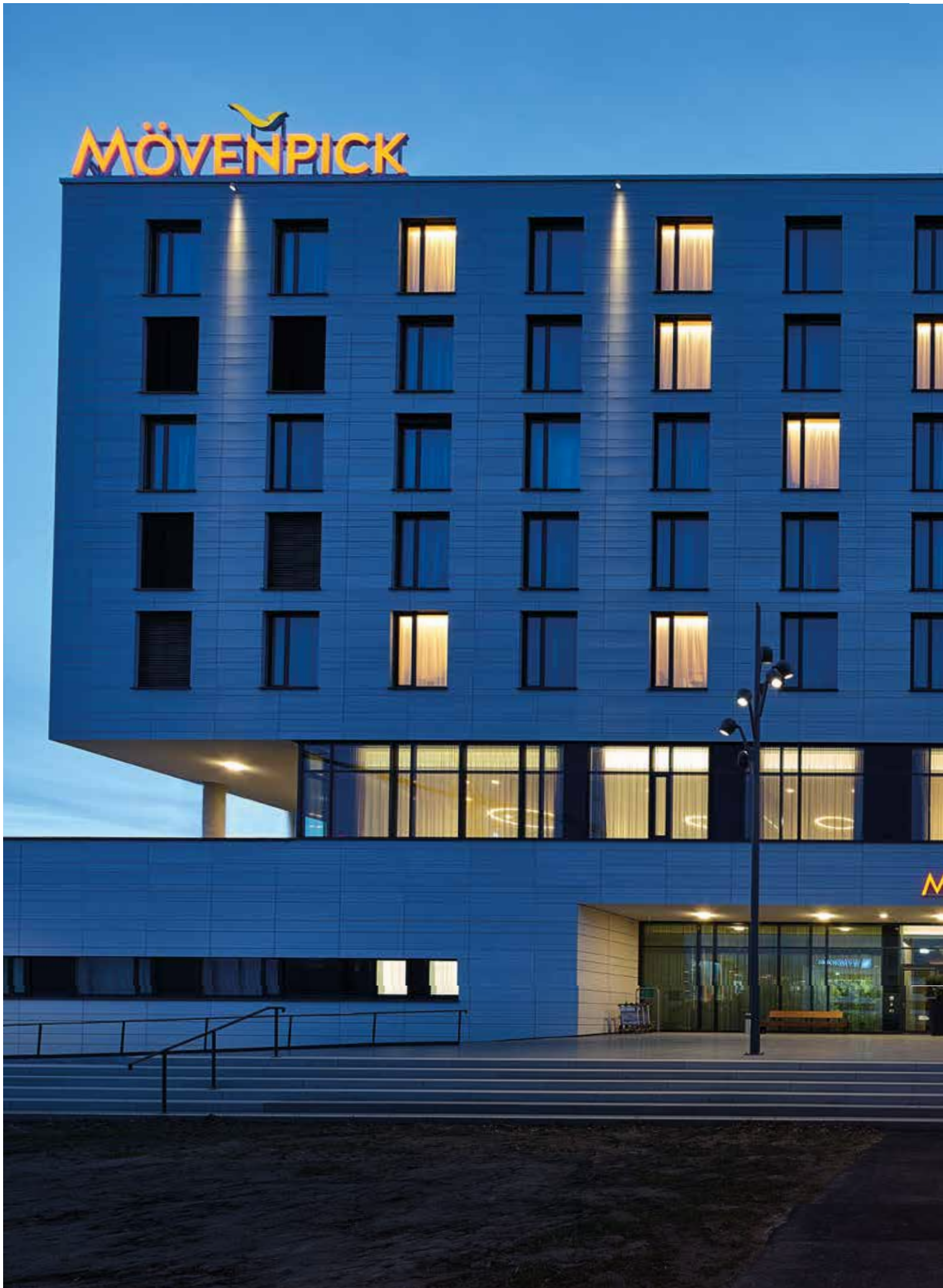
Der Cashflow aus Investitionstätigkeit mit -4,3 Millionen Euro (Vorjahr: -7,0 Millionen Euro) legt die Situation dar, dass den Einzahlungen aus Immobilienverkäufen mit 5,7 Millionen Euro Auszahlungen für Investitionen in Höhe von 10,0 Millionen Euro gegenüberstanden. Im Vorjahr bewegte sich diese Differenz bei 14,0 Millionen Euro, zudem wurden Einzahlungen aus der Veräußerung der Anteile an der Sinner AG in Höhe von 7,0 Millionen Euro erzielt. Im Finanzbereich war der Cashflow mit 14,1 Millionen Euro negativ, da lediglich Mittelabflüsse für Dividendenzahlungen von 11,2 Millionen Euro, Zinszahlungen von 1,9 Millionen Euro sowie Tilgungsleistungen für Kredite von 0,9 Millionen Euro angefallen sind. Somit reduziert sich der Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2019 auf 32,3 Millionen Euro nach 41,7 Millionen Euro im Vorjahr.

Vermögensstruktur
(in Mio. EUR)

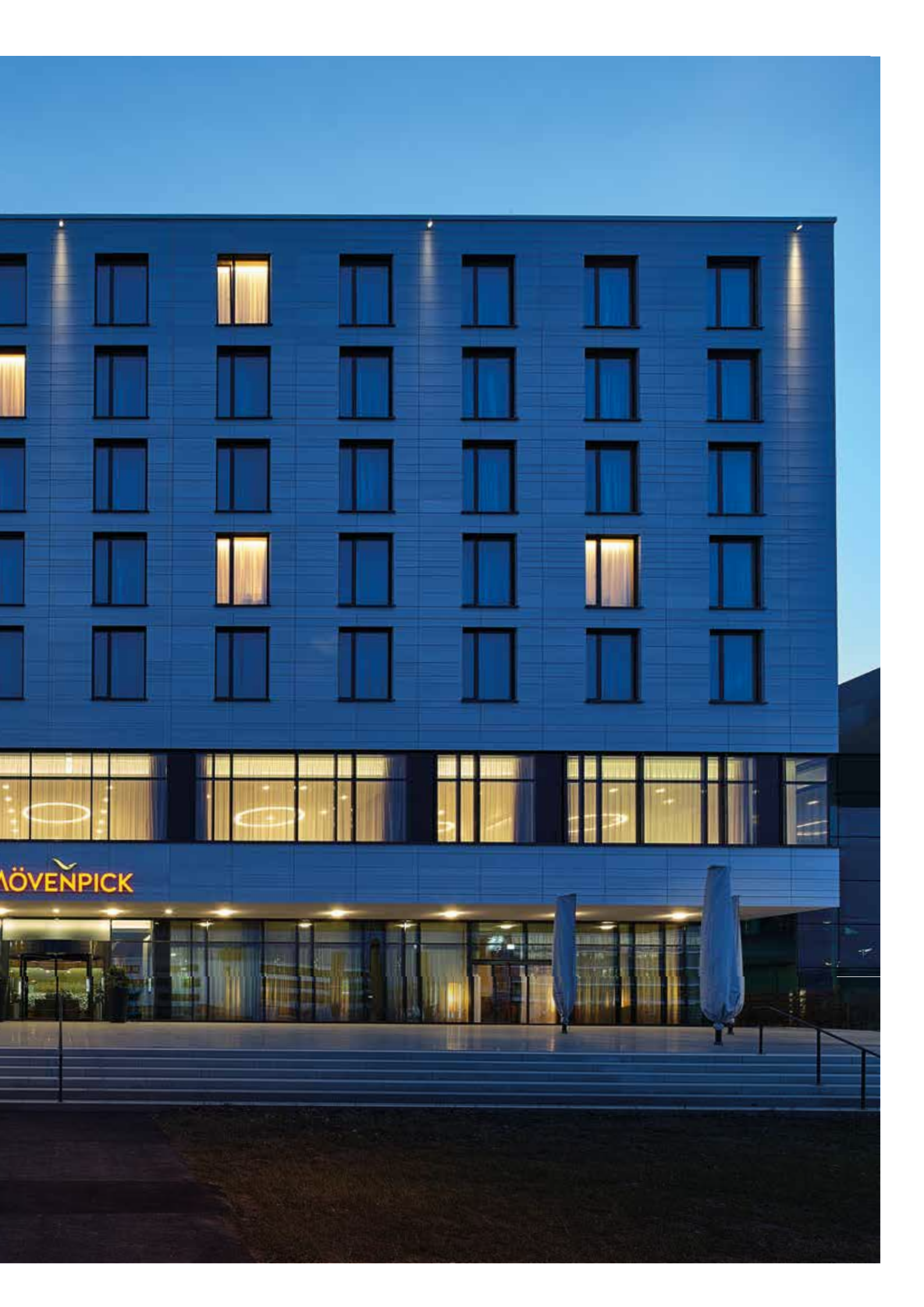


Kapitalstruktur
(in Mio. EUR)





Kongresshotel, Flughafen Stuttgart



MÖVENPICK

Sonstige Erläuterungen und Angaben

Risikomanagementsystem

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

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

Im Rahmen der Risikoanalyse wird zwischen markt- und betriebsbezogenen Risiken sowie unternehmensstrategischen Risiken unterschieden.

Daraus ergeben sich folgende wesentliche Risikofelder:

Immobilien

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

Finanzen

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

Rechtssituation

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

IT und Gesamtorganisation

- Innerbetriebliche Risiken / Externe Risiken
- Systemausfallrisiken
- Personal

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

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

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

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 den nach § 312 AktG notwendigen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erteilt und darin folgende Schlusserklärung abgegeben:

Gemäß § 312 Abs. 3 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. Berichtspflichtige Maßnahmen im Geschäftsjahr 2019 haben nicht vorgelegen.

Prognosebericht mit den wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Stimmung in der deutschen Wirtschaft ist geprägt von einer hohen Unsicherheit, wie es selten der Fall war. Dies liegt nicht nur an dem eingeschlagenen Weg der US-Handelspolitik, dem Brexit und der nach den Boomjahren rückläufigen Konjunktur. Vielmehr spielt der Strukturwandel in Bezug auf die Klimapolitik, der schnell voranschreitenden Digitalisierung sowie der Alterung der Gesellschaft eine erhebliche Rolle; für die Unternehmen ist dies geballt äußert schwer zu bewältigen. Zudem fehlen der deutschen Industrie die Impulse einer verbesserten Weltnachfrage. Wachstumseffekte gehen von der Außenwirtschaft nicht aus, so dass sie sich weiterhin in einer rezessiven Lage befinden wird. Besonders der exportorientierte Maschinen- und Anlagenbau plant für 2020 geringere Investitionen. Die gesamte Industrie betrachtet, wird dennoch weiter investiert. Vor allem die digitale Transformation muss nach vorne getrieben werden, um den rechtzeitigen Anschluss diesbezüglich an die Welt nicht zu verpassen. Für das Jahr 2020 ist daher keine Trendwende in Sicht. Die abgeschwächte Wirtschaftsentwicklung in der Welt, Europa und in Deutschland wird sich fortsetzen. Wie im Jahr 2019 dürfte das prognostizierte schwache Wirtschaftswachstum ausschließlich vom privaten Konsum und der Bauindustrie getragen werden. Die Bundesregierung rechnet für 2020 in ihren Prognosen mit einem Wirtschaftswachstum von 1,1%; kalenderbereinigt wird sich dieses allerdings nur bei 0,4 % bewegen. Trotz dieser wirtschaftlichen Gegebenheiten bleibt der Arbeitsmarkt aller Voraussicht nach stabil, man rechnet sogar mit einer weiteren Rekordmarke bei der Erwerbstätigkeit von 45,4 Millionen Menschen. Dennoch gehen auch immer mehr Industriebetriebe auf Kurzarbeit oder Entlassungen über; allerdings wird hier eine natürliche Fluktuation genutzt, der eigentliche Fachkräftemangel ist zu hoch, um wirklich eine große Anzahl an Arbeitsplätzen abzubauen. Zugleich rechnet man auch mit einem Anstieg der privaten Einkommen, was wiederum die Binnenwirtschaft stärken wird.

Welche Risiken sich tatsächlich auf den Außenhandel deutscher Unternehmen durch die Welthandelskrise zwischen den USA und China, den unsicheren Abschluss eines Handelsabkommens mit dem Vereinigten Königreich nach dem Brexit sowie eine weltweit nachlassende Nachfrage nach Waren aus Deutschland und die rückläufige Produktion bei den Autobauern auswirken werden, ist noch nicht absehbar. Hinzu kommt aktuell die Ungewissheit, welche verheerenden Auswirkungen die Ausbreitung des Coronavirus für die Weltwirtschaft und letztendlich für Deutschland haben wird. Bis jetzt leiden Unternehmen an Produktionsschwierigkeiten infolge von Engpässen bei Zulieferungen, von Transportunterbrechungen, vor allem aber in vielen Branchen von einer stark gesunkenen Nachfrage. Insgesamt ist davon auszugehen, dass das Jahr 2020 deutlich unter dem Jahr 2019 und den Prognosen liegen wird.

Marktentwicklung Immobilien

Eine Entspannung auf dem deutschen Immobilienmarkt ist aufgrund der kurz- und mittelfristig konstant bleibenden Rahmenbedingungen auch in 2020 nicht in Sicht. Die weiterhin herrschende Minuszinspolitik der Europäischen Zentralbank führt immer mehr institutionelle Anleger, vor allem Pensionskassen und Versicherer, die über nahezu unbegrenzt Kapital verfügen und eine sichere Geldanlage vornehmen müssen, in Immobilieninvestments. Ebenso drängen verstärkt ausländische Investoren, vor allem aus dem asiatischen und arabischen Raum, auf den stabilen deutschen Immobilienmarkt. Die erheblich hohen Liquiditätsbestände der Investoren und die historisch niedrigen Zinsen – die zum einen Strafzinsen auf Einlagen hervorrufen, zum anderen Immobilienkredite zu einem äußerst günstigen Zinsniveau ermöglichen – lassen die Attraktivität von Immobilieninvestments in Deutschland stetig steigen. Da sich zugleich das Immobilienangebot nicht wesentlich erweitert – höchstens, dass wenige Bestandhalter Portfoliobereinigungen durchführen – werden die Immobilienpreise, unabhängig davon, um welche Assetklasse es sich handelt, weiter nach oben gehen. Diese Angebots- und Nachfragesituation auf dem deutschen Immobilienmarkt führt dazu, dass sich die durchschnittliche Rendite in den A-Städten über alle Assetklassen hinweg auch in 2020 bei ca. 2,8 %, in Stuttgart leicht über 3,0 % bewegen wird, wenngleich ein weiterer deutlicher Rückgang aufgrund der abschwächenden Dynamik nicht absehbar ist. In den B-, C- und D-Städten werden aller Voraussicht nach die Renditen nochmals um 0,3 % und damit stärker nachgeben, was mit dem dort herrschenden noch niedrigen Preisniveau und der Möglichkeit der Aufwärtsbewegung zu erklären ist. Damit wird es in 2020 zu einer weiteren wenn auch moderaten Renditekompression kommen.

Das Preis- und Mietniveau auf dem Büroimmobilienmarkt wird sich deutschlandweit auch in 2020 weiter nach oben bewegen. Das Angebot an Büroflächen kann die wachsende Nachfrage (Fachkräftezuwanderung, Dienstleistungen im Rahmen der fortschreitenden Digitalisierung, Zuwanderung allgemein) bei weitem nicht decken. Selbst in attraktiven B-Städten wird sich die Lage für Mieter verschlechtern. Schlussendlich müssen B- und C-Städte ihre Standortattraktivität durch eine Verdichtung und Ausweitung der Verkehrsinfrastruktur verbessern, um im Standortwettbewerb Stand zu halten. Damit werden Investments außerhalb der A-Städte weiter attraktiver mit der Konsequenz im Büroimmobilienmarkt zu investieren. Zudem müssen Investoren ein neues Verständnis für diesen Markt entwickeln – der Mieter ist nicht nur Mieter, er ist Kunde. Die Immobilie darf nicht mehr nur unter Kostengesichtspunkten, wie Mietpreis und Nebenkosten sowie Lage beurteilt werden. Die immer wichtiger werdende Ressource „Mitarbeiter“, die Attraktivität als Arbeitgeber aber auch das Firmenimage sind immer wichtiger werdende Entscheidungskriterien. Die Anforderungen der Beschäftigten spielen eine große Rolle; gefragt sind individuelle Lösungen für die unterschiedlichen Bedürfnisse. Um künftig erfolgreich im Büroinvestment zu sein, müssen die modernen Arbeitswelten und die Wünsche der Kunden in der Entwicklung, Planung und Realisierung beachtet werden.

Der Strukturwandel im Einzelhandel wird die Vermietung von Handelsimmobilien in den kommenden Jahren erheblich erschweren. Die klassischen Filialisten befinden sich oftmals in einer Krisensituation, die Forderungen nach einer Verkleinerung der Verkaufsflächen im Rahmen der Reduzierung des Filialnetzes sowie nach deutlichen Mietreduzierungen werden die Investoren begleiten. Damit nimmt der Druck auf Einzelhandelsobjekte weiter zu.

Betrachten wir den Hotelimmobilienmarkt in Deutschland, so sind die Rahmenbedingungen (internationales Business, wachsender Tourismus und Städteattraktivität) nach wie vor positiv. Gleichzeitig ist bei den Betreibergesellschaften zu erkennen, dass der Margendruck zunimmt und damit immer weniger Spielraum für regelmäßige Investitionen in die betreiberseitige Betriebstechnik und Ausstattung zulässt. Daraus folgt, dass sich die Konsolidierung im Betreibermarkt auch in 2020 verstärkt fortsetzen wird und nur noch große finanzstarke Hotelketten die Pachten bedienen können. Zudem werden aufgrund der Risikosicht der Betreiber nicht mehr die klassischen Pachtverträge, sondern Umsatzpacht- oder Managementverträge abgeschlossen. Zusammen mit der Kapazitätsauslastung der Bau- und Planungsunternehmen, die steigende Bau- und Planungskosten nach sich ziehen, wirkt sich dies jedoch bremsend auf die Projektentwicklungsdynamik aus. Entsprechend sinken die Renditen.

Der Pflegesektor wird sich in den nächsten Jahren aufgrund des Fachkräftemangels sowie politischer Reglementierungen verstärkt in Richtung „Ambulant vor Stationär“ bewegen. Flächendeckend ist in Deutschland eine eindeutige Unterversorgung an Pflegeeinrichtungen oder Seniorenwohnungen gegeben, die sich in den kommenden Jahren deutlich verschärfen wird. Dies führt auch dazu, dass zahlreiche neue Wohnformen für Senioren (betreutes Wohnen, Senioren-WG's, Mikroappartements für Senioren) neben den klassischen Pflegeheimen, entstehen, die von Betreibergesellschaften geführt werden.

Ausblick

Diese Marktperspektiven verfolgt die STINAG-Gruppe im Rahmen ihrer strategischen Investitionspolitik. Der Mangel an Büroflächen in Stuttgart war für den Entwicklungsbeginn und die Revitalisierung des Bestandsobjektes „Königstraße 45“ maßgebend. Bereits vor Baubeginn waren sämtliche Bürogeschosse langfristig an eine renommierte Rechtsanwaltsgesellschaft vermietet. Für die Erdgeschossfläche soll ein Handelskonzept umgesetzt werden, welches den Anforderungen des künftigen Einzelhandelsbetriebs entsprechen wird.

Das frühzeitige Erkennen des Trends nach temporären Wohnobjekten war die Grundlage für das Investment in das „Mikroappartementhaus“ in Böblingen. All diese Projektentwicklungen sind ein Garant für künftige Ertragssteigerungen auf Basis der Erzielung von stabilen langfristigen Mieten.

Ungehindert der um ein Jahr verzögerten Fertigstellung des Kongresshotels am Stuttgarter Flughafen, wurde mit der Übergabe an die Mövenpick-Gruppe im Januar 2020 eine weitere eigene Projektentwicklung realisiert, die eine nachhaltige und vor allem in dem seit Jahren herrschenden Marktumfeld attraktive Rendite erzielen lässt. Das Mikroappartementhaus in Böblingen-Flugfeld wird als erstes Objekt in der neuen Assetklasse „Temporäres Wohnen“ innerhalb der STINAG-Gruppe ein weiteres attraktives Investment sein, welches im Frühjahr 2020 übernommen wird.

Wie prognostiziert, verminderten sich im Geschäftsjahr 2019 die Umsatzerlöse aus dem Immobiliengeschäft infolge der Revitalisierung des Objektes „Königstraße 45“, der späteren Fertigstellung und Inbetriebnahme des „Kongresshotels“ sowie der Veräußerung von drei kleineren Objekten. Zudem wirkte sich der Mitte 2018 durchgeführte Verkauf der Brauereibeteiligung anteilig in 2019 noch umsatzmindernd aus. Die Umsatzerlöse lagen damit in 2019 auf Planniveau. Unter Ausschluss der zahlreichen Sondereffekte des Geschäftsjahres 2019 wurde im Einklang mit der Prognose ein Konzernergebnis leicht über dem Niveau des Vorjahres verzeichnet.

Bedingt durch die verspätete Inbetriebnahme der Hotelentwicklung, der Revitalisierung des Geschäftshauses „Königstraße 45“ sowie der Übernahme der Geschäftsanteile der Gesellschaft die das Mikroapartmenthaus in Böblingen hält, wurde vor Beginn der Corona-Krise in Deutschland und Europa seitens der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2020 prognostiziert, dass mit erhöhten Mieterlösen sowie einem entsprechend steigenden Ergebnisanteil zu rechnen ist. Ab dem Geschäftsjahr 2021 sollten die Mieterlöse für die in 2020 in Betrieb gegangenen Objekte „Kongresshotel“ und „Mikroapartmenthaus“ erstmals ganzjährig vereinnahmt werden können. Zudem reduzieren sich die Sondereffekte in Form von Abschreibungen für das Kongresshotel, so dass für 2020 und für 2021 eine deutlich verbesserte Umsatz-, Ergebnis- und Cashflowentwicklung erreicht werden sollte.

Infolge der Ausbreitung des neuartigen SARS-CoV-2-Virus (Covid-19-Pandemie) in Gesamtdeutschland musste die Geschäftsleitung die aktuellen Prognosen, zumindest für das Geschäftsjahr 2020, anpassen. Dies basierte auf folgender Grundlage:

Der massive Anstieg der Corona-Infektionen führte ab Mitte März 2020 zu erheblichen Einschränkungen, nicht nur im Privat-, sondern auch im gesamten Wirtschaftsleben. In der Folge wurde zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie die Schließung u. a. der Einzelhandelsgeschäfte sowie der Hotel- und Gastronomiebetriebe angeordnet. Infolge dessen kommt es bereits jetzt zu erheblichen Umsatz- und Ergebniseinbußen bei den Unternehmen sowie zu Einkommensverlusten bei den Privatpersonen. Die finanziellen Rücklagen sind in der Regel eingeschränkt, so dass die laufenden Verpflichtungen entweder überhaupt nicht oder lediglich in geminderter Form oder als Stundung bedient werden können. Wirtschaftliche Unterstützungsmaßnahmen seitens der Bundes- und Landesregierung wie auch seitens der jeweiligen Städte und Gemeinden sind geplant. Hierzu wurde am 25. März 2020 vom Bundestag das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie veröffentlicht. Hierin ist unter anderem der für die Geschäftstätigkeit der STINAG-Gruppe relevante Gesetzesteil hinsichtlich der Regelungen zu Mietverhältnissen enthalten. Demnach ist für Miet- und Pachtverhältnisse, egal ob für Wohn- oder

Gewerbeflächen, das Kündigungsrecht des Vermieters wegen Mietrückständen, die in der Zeit vom 01. April 2020 bis zunächst 30. Juni 2020 (30. September 2020 bei Verordnung durch die Bundesregierung) aufgrund der Covid-19-Pandemie entstehen, bis zum 30. Juni 2022 ausgesetzt. Allerdings bleibt die Miete in unveränderter Höhe geschuldet.

Durch die Corona-Krise werden im Geschäftsjahr 2020 die Miet- und Pachtverhältnisse mit unseren gewerblichen Mietern im Einzelhandel sowie im Hotel- und Gastronomiegewerbe – abhängig von deren staatlicher Unterstützung sowie deren Finanzausstattung – betroffen sein. Im Bedarfsfall gewähren wir im Rahmen von individuellen Vereinbarungen mit den jeweiligen Mietern und Pächtern Zahlungsaufschübe oder befristete Aussetzungen mit Rückzahlungen, für bestehende Ausfallrisiken von Miet- und Pachtforderungen sind angemessene Wertberichtigungen geplant. In welcher Höhe Wertberichtigungen erforderlich werden und welche Auswirkungen die Corona-Krise auf die Umsatz- (z. B. auch umsatzabhängige Mieten und Pachten), Ergebnis- und Cashflowentwicklung innerhalb des STINAG-Konzerns im Geschäftsjahr 2020 haben wird, kann zum derzeitigen Stand noch nicht belastend beurteilt werden; dies ist unter anderem davon abhängig, wann sich das Wirtschaftsleben wieder stabilisieren und die wirtschaftliche Lage der Vertragspartner normalisieren wird.

Durch die Einleitung angemessener organisatorischer Maßnahmen hinsichtlich der Corona-Krise, sind wir in der Lage den operativen Geschäftsbetrieb aufrechtzuerhalten.

Stuttgart, 31. März 2020

Der Vorstand

Barth

JAHRESABSCHLUSS





Bilanz der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	31.12.2019 EUR	31.12.2019 EUR	31.12.2019 EUR	31.12.2018 TEUR
AKTIVA					
Anlagevermögen	(1)				
Immaterielle Vermögensgegenstände			14.530,93		38
Sachanlagen			22.255.856,25		21.354
Finanzanlagen			151.778.641,25		146.500
Summe Anlagevermögen				174.049.028,43	167.892
Umlaufvermögen					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(2)		8.255.940,37		10.397
Wertpapiere	(3)		1.078.169,39		1.053
Flüssige Mittel			21.939.069,76		29.446
Summe Umlaufvermögen				31.273.179,52	40.896
Bilanzsumme				205.322.207,95	208.788
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)		40.920.534,59		40.792
				164.616.728,11	164.488
Rückstellungen	(8)			2.383.491,02	3.049
Verbindlichkeiten	(9)			31.734.988,82	35.841
Passive latente Steuern	(10)			6.587.000,00	5.410
Bilanzsumme				205.322.207,95	208.788

Gewinn- und Verlustrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	2019 EUR	2019 EUR	2018 TEUR	2018 TEUR
Umsatzerlöse	(11)	3.153.841,45		3.048	
Sonstige betriebliche Erträge	(12)	1.962.013,86		833	
			5.115.855,31		3.881
Abschreibungen	(13)	3.042.751,65		413	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(14)	5.894.699,21		8.076	
			8.937.450,86		8.489
Betriebsergebnis			-3.821.595,55		-4.608
Erträge aus Finanzanlagen und sonstige Zinserträge	(15)	17.975.064,81		19.764	
Aufwendungen aus Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen	(16)	776.119,90		769	
			17.198.944,91		18.995
Ergebnis vor Steuern			13.377.349,36		14.387
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(17)		2.022.898,37		3.078
Ergebnis nach Steuern			11.354.450,99		11.309
Sonstige Steuern			60.337,18		47
Jahresüberschuss			11.294.113,81		11.262

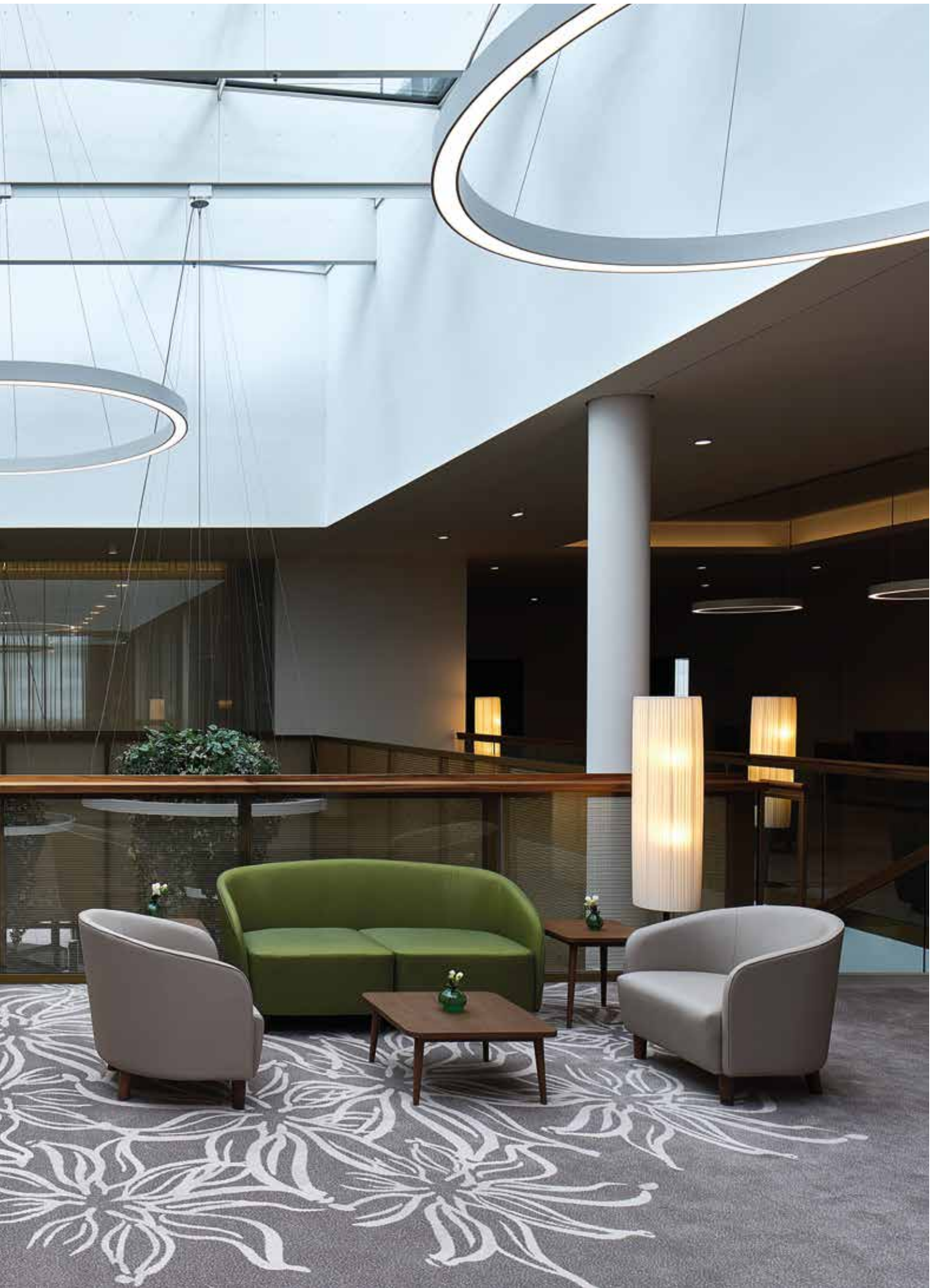
Entwicklung des Anlagevermögens der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2019	
	01.01.2019	Zugänge	Umbuchung (+/-)	Abgänge		
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte	339	3	0	0	342	
	339	3	0	0	342	
Sachanlagen						
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	19.238	0	0	509	18.729	
Technische Anlagen	922	0	636	0	1.558	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.401	97	8.129	34	14.593	
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	5.604	3.823	-8.765	0	662	
	32.165	3.920	0	543	35.542	
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	108.698	1.000	0	0	109.698	
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	71.906	7.650	0	5.371	74.185	
Sonstige Ausleihungen	10.000	2.000	0	0	12.000	
	190.604	10.650	0	5.371	195.883	
Anlagevermögen	223.108	14.573	0	5.914	231.767	

	Abschreibungen			Buchwert		
	01.01.2019	Zugänge	Abgänge	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
	301	27	0	328	14	38
	301	27	0	328	14	38
	4.219	240	509	3.950	14.779	15.019
	838	22	0	860	698	84
	5.754	2.754	32	8.476	6.117	647
	0	0	0	0	662	5.604
	10.811	3.016	541	13.286	22.256	21.354
	44.104	0	0	44.104	65.594	64.594
	0	0	0	0	74.185	71.906
	0	0	0	0	12.000	10.000
	44.104	0	0	44.104	151.779	146.500
	55.216	3.043	541	57.718	174.049	167.892



Bereich Konferenz und Meeting, Kongresshotel, Flughafen Stuttgart



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 HGB 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 2018 bis 31. Dezember 2018.

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 15 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 ab 01. Januar 2018 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 Verlustvträge, werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und entlastungen mit dem Steuersatz der STINAG Stuttgart Invest AG im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Die Aktivierung latenter Steuern unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechtes.

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

Erläuterungen zur Bilanz

(1) Anlagevermögen

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel für die STINAG Stuttgart Invest AG auf den Seiten 38 und 39 dargestellt.

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

Im Geschäftsjahr 2019 wurden zwei Immobilienobjekte veräußert, was zu einem Veräußerungsgewinn in Höhe von insgesamt 790 TEUR führte.

Aus den geleisteten Anzahlungen wurden Anschaffungskosten in Höhe von 8.765 TEUR auf andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung (8.129 TEUR) und auf technische Anlagen (636 TEUR) umgebucht. Diese betreffen die Ausstattungs- und Einrichtungsgegenstände des in 2019 fertiggestellten Kongresshotels am Flughafen Stuttgart. Dabei ergab sich für 2019 ein Sondereffekt aus der Abschreibung der geringwertigen Anlagegüter in Höhe von 2.563 TEUR.

Die Veränderungen bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen in 2019 betreffen die Kapitalerhöhung bei der STINAG Kongresshotel GmbH & Co. KG (1.000 TEUR).

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen haben sich um 2.279 TEUR erhöht und waren im Wesentlichen durch den Anstieg des bestehenden Darlehens (5.100 TEUR) an die STINAG Kongresshotel GmbH & Co. KG sowie durch Rückführungen von Darlehen durch die STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG (257 TEUR), die STINAG Häuser am Markt GmbH Co. KG (226 TEUR) und die STINAG Kongresshotel GmbH & Co. KG (2.338 TEUR) insbesondere nach dortiger Kapitalerhöhung (1.000 TEUR) beeinflusst.

Das verpachtete Inventar des bereits bestehenden Airport Hotels in Stuttgart steht im rechtlichen und wirtschaftlichen Eigentum der STINAG Stuttgart Invest AG. Hiernach entsteht dem Verpächter ein Substanzerhaltungsanspruch gegenüber dem Pächter. Dieser Anspruch wird 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. Zum 31. Dezember 2019 beträgt der jährliche Schätzwert 2.113 TEUR, der dem Substanzerhaltungsanspruch nach Erreichen der durchschnittlichen Nutzungsdauer der Pachtgegenstände entspricht.

Eine Übersicht der Beteiligungsgesellschaften findet sich auf Seite 44. Die Aufstellung des Anteilsbesitzes ist Bestandteil des Anhangs.

(2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen ausschließlich die Miet- und Pachtaußenstände eigener Objekte. In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind überwiegend Liquiditätsverrechnungen mit Immobiliertochtergesellschaften enthalten. Sämtliche Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Von den sonstigen Vermögensgegenständen haben 2.184 TEUR (Vorjahr: 2.163 TEUR) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

in TEUR	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	44	17
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.277	5.479
Sonstige Vermögensgegenstände	4.935	4.901
	8.256	10.397

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 2019 TEUR
STINAG Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	9.209	100	7.696
STINAG Kö45 Grundbesitz GmbH & Co. KG, Stuttgart	8.634	100	-17
STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG, Stuttgart	3.663	100	3.935
STINAG Hotel GmbH & Co. KG, Stuttgart	9.392	100	2.210
STINAG Parkhaus Weilimdorf GmbH & Co. KG, Stuttgart	476	100	322
STINAG Häuser am Markt GmbH & Co. KG, Stuttgart	875	100	495
STINAG Kongresshotel GmbH & Co. KG, Stuttgart	-251	100	-1.023
STINAG Senioren- und Pflegeimmobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	371	100	323
STINAG Seniorenresidenz Böblingen GmbH & Co. KG, Stuttgart	2.693	94	468
STINAG Real Estate GmbH, Stuttgart	419	100	11
STINAG De La Paz Immobilienverwaltungs GmbH & Co. KG, Stuttgart	3.148	100	612
STINAG Handelsgesellschaft mbH, Stuttgart ¹⁾	30	100	0
STINAG New Energy GmbH & Co. KG, Stuttgart	-1.163	100	-4
STINAG Windparks GmbH & Co. KG, Stuttgart	987	100	2

¹⁾ Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der STINAG Stuttgart Invest AG. Jahresergebnis vor Ergebnisabführung.

(3) Wertpapiere

Der Ausweis betrifft im Wesentlichen eine Anleihe mit einer Laufzeit bis zum 17. September 2020.

in TEUR	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Sonstige Wertpapiere	1.078	1.053
	1.078	1.053

(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 2019 betrug 28,00 EUR, der niedrigste 20,20 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 in 2019 im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

in TEUR	31. 12. 2019	31. 12. 2018
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. 2019	31. 12. 2018
Jahresüberschuss	11.294	11.262
Gewinnvortrag	29.626	29.530
Bilanzgewinn	40.920	40.792

Die Überleitung des Bilanzgewinnes stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Bilanzgewinn Vorjahr	40.791	40.694
Dividende	-11.165	-11.165
Gewinnvortrag	29.626	29.529
Jahresüberschuss	11.294	11.262
Bilanzgewinn	40.920	40.791

(8) Rückstellungen

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

in TEUR	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Steuerrückstellungen	538	311
Sonstige Rückstellungen	1.845	2.738
	2.383	3.049

(9) Verbindlichkeiten

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe (18.000 TEUR) durch Grundpfandrechte gesichert.

in TEUR	31. 12. 2019	davon Restlaufzeit			31. 12. 2018	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	18.000	0	0	18.000	18.000	0	18.000	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	796	796	0	0	738	738	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12.867	12.867	0	0	17.021	17.021	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	72	72	0	0	82	82	0	0
	31.735	13.735	0	18.000	35.841	17.841	18.000	0

(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 § 6 b EStG (passive Latenzen) sowie sonstigen Rückstellungen und Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (aktive Latenzen). Für den bestehenden gewerbesteuerlichen Verlustvortrag wurden aktive Latenzen berücksichtigt. Im Saldo führt die Berechnung zu passiven Latenzen. Der Berechnung wurden für die Abweichungen zwischen Handels- und Steuerbilanz Steuersätze von unverändert 15,83 % bzw. 30,53 % und für den gewerbesteuerlichen Verlustvortrag ein Steuersatz von 14,70 % zugrunde gelegt.

Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse bestehen zum 31. Dezember 2019 nicht.

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 252 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 2019 kein wesentliches Bestellobligo.

Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung des Zinsrisikos aus bestehenden Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 18.000 TEUR besteht ein Zinssicherungsgeschäft. Hierzu wurde in 2012 ein bestehender Zinsswap durch Abschluss einer neuen Portfolio-Zinsswap-Vereinbarung (Nominalvolumen zum Stichtag 18.000 TEUR mit Laufzeit bis 2021) restrukturiert. Die Bewertung der Zinsswap-Vereinbarung erfolgte nach der Mark-to-Market-Methode. Der negative Marktwert dieser Vereinbarung beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 984 TEUR, für den durch Bildung einer Bewertungseinheit keine Rückstellung zu bilden war. Die gegenläufigen Änderungen der Zahlungsströme von Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich durch das betragsg-

währungs- und fristenkongruent gewählte Sicherungsinstrument (Zinsswap) vollständig aus (100%ige Effektivität). Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehungen wird die Critical-Term-Match-Methode angewendet.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(11) Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse bestehen aus Mieterlösen eigener Objekte und Konzernumlagen.

(12) Sonstige betriebliche Erträge

Die Erträge aus Anlagenabgängen beinhalten vor allem den Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf von zwei Immobilienobjekten. Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus Schadensersatzansprüchen.

in TEUR	2019	2018
Erträge aus Anlagenabgängen und Zuschreibungen	823	415
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	476	395
Sonstige betriebliche Erträge	663	23
	1.962	833

(13) Abschreibungen

Der Ausweis betrifft die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen. Der Anstieg resultiert vor allem aus dem Sondereffekt der Abschreibungen auf geringwertige Anlagegüter für Ausstattungs- und Einrichtungsgegenstände des in 2019 fertiggestellten Kongresshotels am Flughafen Stuttgart.

(14) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten überwiegend Verwaltungsaufwendungen sowie Betriebsaufwendungen aus dem direkt gehaltenen Immobilienbestand. Der Anstieg der Betriebsaufwendungen in 2019 betrifft im Wesentlichen den Sondereffekt aus den Aufwendungen für die Ausstattungsgegenstände mit Anschaffungskosten bis 250 EUR für das in 2019 fertiggestellte Kongresshotel in Höhe von 1.871 TEUR. Die im Vorjahr ausgewiesenen Verluste aus Abgängen von Finanzanlagen in Höhe von insgesamt 2.848 TEUR hatten sich durch die Veräußerung der Moninger Holding AG, STINAG Technikverpachtungs GmbH und STINAG Solar GmbH ergeben. Der Rückgang der sonstigen Aufwendungen resultiert insbesondere aus den im Vorjahr vorgenommenen Rückstellungszuführungen für mögliche Schadensersatzaufwendungen für das Bauprojekt Kongresshotel.

in TEUR	2019	2018
Aufwendungen für den Betrieb	2.485	499
Aufwendungen für die Verwaltung	3.177	3.416
Buchverluste aus Anlagenabgängen und Abschreibungen auf Umlaufvermögen	5	2.941
Sonstiges	228	1.220
	5.895	8.076

(15) Erträge aus Finanzanlagen und sonstige Zinserträge

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

in TEUR	2019	2018
Erträge aus Beteiligungen	17.934	19.669
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<17.934>	<19.669>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	41	95
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<0>	<0>
	17.975	19.764

(16) Aufwendungen aus Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen

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

in TEUR	2019	2018
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0	32
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0	26
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	776	711
<i>davon an verbundene Unternehmen</i>	<5>	<5>
	776	769

(17) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beinhalten Körperschaft- und Gewerbesteuer in Höhe von 846 TEUR, die im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen sind. Daneben enthält die Position passive latente Steueraufwendungen von 1.177 TEUR (siehe hierzu die Erläuterungen unter (10) Passive latente Steuern).

Kapitalflussrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	2019	2018
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	11.294	11.262
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	3.042	413
Veränderung der Rückstellungen	-667	563
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-798	2.434
Veränderung der übrigen Aktiva	2.142	2.571
Veränderung der übrigen Passiva	-378	5.120
Zinserträge	-41	-95
Zinsaufwendungen	776	711
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	15.370	22.979
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	3.621	28.560
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-14.573	-33.819
Erhaltene Zinsen	41	95
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-10.911	-5.164
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Gezahlte Zinsen	-776	-711
Gezahlte Dividende	-11.165	-11.165
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-11.941	-11.876
Finanzmittelbestand am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-7.482	5.939
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	30.499	24.560
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	23.017	30.499
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Flüssige Mittel	21.939	29.446
Wertpapiere des Umlaufvermögens	1.078	1.053
	23.017	30.499

Nachtragsbericht

Durch die Corona-Krise werden im Geschäftsjahr 2020 die Mietverhältnisse mit unseren gewerblichen Mietern im Handel und im Hotel- und Gastronomiegewerbe betroffen sein. Durch individuelle Vereinbarungen mit den Mietern werden Zahlungsaufschübe, befristete Aussetzungen und anteilige Verzichte von Mietzahlungen gewährt. Darüber hinaus werden dann im

Geschäftsjahr 2020 für bestehende Ausfallrisiken von Mietforderungen angemessene Wertberichtigungen berücksichtigt. In welcher Höhe diese Wertberichtigungen erforderlich werden und welche Auswirkungen die Corona-Krise auf die Umsatz- (z. B. auch umsatzabhängige Mieten und Pachten), Ergebnis- und Cashflowentwicklung innerhalb des STINAG-Konzerns im Geschäftsjahr 2020 haben wird, kann zum derzeitigen Stand noch nicht vorhergesagt werden.

Sonstige Angaben

Beschäftigte

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

Organe

Die Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes sind auf den Seiten 12 und 13 angegeben.

Organbezüge

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019 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 93 TEUR.

Prüfungs- und Beratungsgebühren

Das für das Geschäftsjahr 2019 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 2019 wurden keine wesentlichen marktüblichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen oder Personen getätigt.

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 Herr Peter May, Küsnacht, Schweiz, an der STINAG Stuttgart Invest AG nicht mehr mittelbar mehr als der vierte Teil der Aktien sowie nicht mehr mittelbar eine Mehrheitsbeteiligung an der STINAG Stuttgart Invest AG gehören.

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG zum 31. Dezember 2019 weist einen Bilanzgewinn von 40.920.534,59 EUR aus. Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Hauptversammlung folgende Gewinnverwendung vor:

	EUR je Aktie	EUR
Dividende je Stückaktie	0,75	11.164.993,50
		11.164.993,50

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 2019 dividendenberechtigte Grundkapital von 38.705.310,80 EUR eine Ausschüttungssumme von insgesamt 11.164.993,50 EUR; der auf neue Rechnung vorzutragende Gewinnanteil beträgt 29.755.541,09 EUR.

Stuttgart, 31. März 2020

Der Vorstand

Barth

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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst wurde, der STINAG Stuttgart Invest AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019
- 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.

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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches 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, 31. März 2020

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kern
Wirtschaftsprüfer

Wittmann
Wirtschaftsprüfer



Juniorsuite, Kongresshotel, Flughafen Stuttgart



Botanical Meetingpoint, Kongresshotel, Flughafen Stuttgart

KONZERNABSCHLUSS



Konzernbilanz der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	31.12.2019 EUR	31.12.2019 EUR	31.12.2019 EUR	31.12.2018 TEUR
AKTIVA					
Anlagevermögen	(1)				
Immaterielle Vermögensgegenstände			472.868,96		568
Sachanlagen			193.419.824,66		193.035
Finanzanlagen			12.016.252,50		10.023
Summe Anlagevermögen				205.908.946,12	203.626
Umlaufvermögen					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(2)		7.072.772,45		5.663
Wertpapiere	(3)		1.078.169,39		1.054
Flüssige Mittel			31.179.493,23		40.623
Summe Umlaufvermögen				39.330.435,07	47.340
Rechnungsabgrenzungsposten				681.923,79	692
Bilanzsumme				245.921.304,98	251.658
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			109.872.271,55		113.872
Konzernbilanzgewinn			11.811.410,92		11.838
Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter			245.875,66		251
				161.685.067,15	165.716
Rückstellungen	(5)			4.400.534,72	7.025
Verbindlichkeiten	(6)			71.549.334,16	71.722
Rechnungsabgrenzungsposten				50.668,95	77
Passive latente Steuern	(7)			8.235.700,00	7.118
Bilanzsumme				245.921.304,98	251.658

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	2019 EUR	2019 EUR	2018 TEUR	2018 TEUR
Umsatzerlöse	(8)	19.324.821,82		28.329	
Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		0,00		-7	
Gesamtleistung			19.324.821,82		28.322
Sonstige betriebliche Erträge	(9)		9.759.948,94		15.431
			29.084.770,76		43.753
Materialaufwand	(10)	1.174.285,08		4.101	
Personalaufwand	(11)	1.927.477,10		3.871	
Abschreibungen	(12)	7.628.848,82		5.924	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(13)	6.639.712,80		20.079	
			17.370.323,80		33.975
Betriebsergebnis			11.714.446,96		9.778
Erträge aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinserträge	(14)	57.992,28		120	
Aufwendungen aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen	(15)	2.046.823,28		1.861	
			-1.988.831,00		-1.741
Ergebnis vor Steuern			9.725.615,96		8.037
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(16)		2.069.766,79		678
Ergebnis nach Steuern			7.655.849,17		7.359
Sonstige Steuern	(17)		493.479,84		585
Konzernjahresergebnis			7.162.369,33		6.774
Anteil anderer Gesellschafter am Konzernjahresergebnis			-23.660,77		-25
Konzerngewinnvortrag			672.702,36		1.089
Entnahme aus Gewinnrücklagen			4.000.000,00		4.000
Konzernbilanzgewinn			11.811.410,92		11.838

Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Auf die Anteile des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital			
	Grundkapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Gesamt
Stand 31.12.2017	38.705	1.050	117.872	12.255	169.882
Konzernjahresergebnis	0	0	0	6.748	6.748
Übrige Veränderungen	0	0	-4.000	4.000	0
Gezahlte Dividenden	0	0	0	-11.165	-11.165
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2018	38.705	1.050	113.872	11.838	165.465

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Auf die Anteile des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital			
	Grundkapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Gesamt
Stand 31.12.2018	38.705	1.050	113.872	11.838	165.465
Konzernjahresergebnis	0	0	0	7.139	7.139
Übrige Veränderungen	0	0	-4.000	4.000	0
Gezahlte Dividenden	0	0	0	-11.165	-11.165
Stand 31.12.2019	38.705	1.050	109.872	11.812	161.439

	Minderheiten- anteile	Konzern- eigenkapital
	2.946	172.828
	26	6.774
	0	0
	0	-11.165
	-2.721	-2.721
	251	165.716

	Minderheiten- anteile	Konzern- eigenkapital
	251	165.716
	23	7.162
	0	0
	-28	-11.193
	246	161.685

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2019
	01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen	340	3	0	0	343
Geschäfts- oder Firmenwert	714	0	0	0	714
	1.054	3	0	0	1.057
Sachanlagen					
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	228.079	0	3.030	47.984	273.033
Technische Anlagen und Maschinen	923	0	0	636	1.559
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.408	97	34	8.129	14.600
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	52.138	7.947	0	-56.749	3.336
	287.548	8.044	3.064	0	292.528
Finanzanlagen					
Sonstige Beteiligungen	2.039	0	0	0	2.039
Sonstige Ausleihungen	10.046	2.002	15	0	12.033
	12.085	2.002	15	0	14.072
Anlagevermögen	300.687	10.049	3.079	0	307.657

	Abschreibungen				Buchwert		
	01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
	302	26	0	0	328	15	38
	184	72	0	0	256	458	530
	486	98	0	0	584	473	568
	87.921	4.755	1.779	-1.125	89.772	183.261	140.158
	839	22	0	0	861	698	84
	5.753	2.754	32	0	8.475	6.125	655
	0	0	0	0	0	3.336	52.138
	94.513	7.531	1.811	-1.125	99.108	193.420	193.035
	2.039	0	0	0	2.039	0	0
	23	0	6	0	17	12.016	10.023
	2.062	0	6	0	2.056	12.016	10.023
	97.061	7.629	1.817	-1.125	101.748	205.909	203.626

Konzern-Kapitalflussrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	2019	2018
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Konzernjahresergebnis	7.162	6.774
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	7.629	5.923
Zuschreibungen auf Finanzanlagen und Sachanlagen	-1.125	0
Veränderung der Rückstellungen	-2.624	1.615
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	11.343
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-4.447	-14.613
Veränderung der übrigen Aktiva	-1.399	-2.280
Veränderung der übrigen Passiva	1.836	1.245
Zinserträge	-47	-59
Zinsaufwendungen	1.942	1.828
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.927	11.776
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	5.709	15.496
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-10.049	-29.541
Einzahlungen/Auszahlungen aus dem Verkauf/Kauf von konsolidierten Unternehmen	0	6.955
Erhaltene Zinsen	47	59
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.293	-7.031
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	0	15.000
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-919	-907
Gezahlte Zinsen	-1.942	-1.828
Gezahlte Dividende	-11.165	-11.165
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-27	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-14.053	1.100
Finanzmittelbestand am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-9.419	5.845
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung des Finanzmittelbestandes	0	-2.262
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	41.677	38.094
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	32.258	41.677
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Flüssige Mittel	31.180	40.624
Wertpapiere des Umlaufvermögens	1.078	1.053
	32.258	41.677

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 2018 bis 31. Dezember 2018.

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 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 20 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 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 ab 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.

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

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

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages (d. h. einschließlich künftiger Kosten- und Preissteigerungen) angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden abgezinst. Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen. Rentenähnliche Verpflichtungen sind zum Barwert angesetzt. Die Wertansätze der im Anhang angegebenen Eventualverbindlichkeiten entsprechen dem am Bilanzstichtag bestehenden Haftungsumfang.

Fremdwährungsforderungen oder -verbindlichkeiten bestehen nicht.

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

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

Erläuterungen zur Konzernbilanz

(1) Anlagevermögen

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist im Konzern-Anlagespiegel für die STINAG Stuttgart Invest AG auf den Seiten 58 und 59 dargestellt.

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

Im Geschäftsjahr 2019 wurden drei Immobilienobjekte veräußert, woraus Veräußerungsgewinne in Höhe von insgesamt 4.439 TEUR realisiert werden konnten.

Aus den geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau wurden Anschaffungskosten von insgesamt 56.749 TEUR auf Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten (47.984 TEUR), technische Anlagen (636 TEUR) und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung (8.129 TEUR) für das in 2019 fertiggestellte Kongresshotel am Flughafen Stuttgart umgebucht. Für dessen Ausstattungs- und Einrichtungsgegenstände ergab sich ein Sondereffekt aus der Abschreibung geringwertiger Anlagegüter in Höhe von 2.563 TEUR.

Das verpachtete Inventar des bestehenden Airport Hotels steht im rechtlichen und wirtschaftlichen Eigentum der STINAG Stuttgart Invest AG. Hiernach entsteht beim Verpächter ein Substanzerhaltungsanspruch gegenüber dem Pächter. Dieser Anspruch wird 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. Zum 31. Dezember 2019 beträgt der jährliche Schätzwert 2.113 TEUR, der dem Substanzerhaltungsanspruch nach Erreichen der durchschnittlichen Nutzungsdauer der Pachtgegenstände entspricht.

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 New Energy GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG Windparks GmbH & Co. KG, Stuttgart ^{1) 2)}	100
STINAG Real Estate GmbH, Stuttgart	100
STINAG Handelsgesellschaft mbH, Stuttgart ¹⁾	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. 2019	31. 12. 2018
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	265	227
Sonstige Vermögensgegenstände	6.808	5.436
	7.073	5.663

Sämtliche Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. In den sonstigen Vermögensgegenständen haben 2.434 TEUR (Vorjahr: 2.413 TEUR) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

(3) Wertpapiere

in TEUR	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Sonstige Wertpapiere	1.078	1.054
	1.078	1.054



Rezeption, Kongresshotel, Flughafen Stuttgart

(4) Eigenkapital

Die Entwicklung der einzelnen Komponenten des Eigenkapitals in den Jahren 2019 und 2018 ist im Konzerneigenkapitalspiegel ersichtlich.

Gezeichnetes Kapital

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

Die STINAG Stuttgart Invest AG hat im Geschäftsjahr 2019 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 2019 betrug 28,00 EUR, der niedrigste 20,20 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 109.872 TEUR (Vorjahr: 113.872 TEUR) enthalten unter anderem die gesetzliche Rücklage in unveränderter Höhe von 2.855 TEUR, die gemäß Aktiengesetz gebildet wird. Die Gewinnrücklagen umfassen die thesaurierten Ergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen.

(5) Rückstellungen

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

in TEUR	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Steuerrückstellungen	668	361
Sonstige Rückstellungen	3.733	6.664
	4.401	7.025



Bar, Kongresshotel, Flughafen Stuttgart

(6) Verbindlichkeiten

in TEUR	31.12.2019	davon Restlaufzeit			31.12.2018	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	67.938	1.921	7.628	58.389	68.856	956	40.292	27.608
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.406	2.406	0	0	1.694	1.694	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	1.205	564	400	241	1.172	491	381	300
davon aus Steuern	<258>	<258>	<0>	<0>	<204>	<204>	<0>	<0>
	71.549	4.891	8.028	58.630	71.722	3.141	40.673	27.908

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe von 67.938 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 gewerbesteuerlichen 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	01.01.2019	Veränderung	31.12.2019
Passive latente Steuern	9.711	291	10.002
Aktive latente Steuern	-2.593	827	-1.766
Saldo passive latente Steuern	7.118	1.118	8.236

Haftungsverhältnisse

Angabepflichtige Haftungsverhältnisse gemäß § 268 Abs. 7 HGB i. V. m. § 298 Abs. 1 HGB bestehen zum 31. Dezember 2019 nicht.

Außerbilanzielle Geschäfte

Angabepflichtige außerbilanzielle Geschäfte bestehen zum 31. Dezember 2019 nicht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen in Höhe von 1.994 TEUR. Diese Verpflichtungen betreffen einen Mietvertrag mit Dritten mit einer Laufzeit bis 30. November 2027. Zum Stichtag besteht ein Bestellobligo im geschäftsüblichen Rahmen.

Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung des Zinsrisikos aus bestehenden Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 36.500 TEUR besteht ein Zinssicherungsgeschäft. Hierzu wurden in 2012 zwei bestehende Zinsswaps durch Abschluss einer neuen Portfolio-Zinsswap-Vereinbarung (Nominalvolumen zum Stichtag 36.500 TEUR mit Laufzeit bis 2021) restrukturiert. Die Bewertung der Zinsswap-Vereinbarung erfolgte nach der Mark-to-Market-Methode. Der negative Marktwert dieser Vereinbarungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 1.996 TEUR, für den durch Bildung einer Bewertungseinheit keine Rückstellung zu bilden war. Die gegenläufigen Änderungen der Zahlungsströme von Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich durch das betrags-, währungs- und fristenkongruent gewählte Sicherungsinstrument (Zinsswap) vollständig aus (100%ige Effektivität). Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehungen wird die Critical-Term-Match-Methode angewendet. Für die weitere Absicherung des Zinsrisikos wurden zwei Forwarddarlehen (ab 2021) in Höhe von insgesamt 36.500 TEUR mit Laufzeiten von 7 – 9 Jahren und drei Forward-Zinsswaps ab 2020 in Höhe von insgesamt 30.000 TEUR mit einer Laufzeit von jeweils 10 Jahren abgeschlossen. Diese Zinssicherungsgeschäfte werden für zukünftige Immobilieninvestitionen zur Verfügung stehen.

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

(8) Umsatzerlöse

in TEUR	2019	2018
Netto-Mieterlöse	17.410	20.181
Erlöse aus Mietnebenkosten	1.508	1.812
Getränkeerlöse	0	5.564
Erlöse aus Stromerzeugung	0	132
Sonstige Erlöse	407	640
	19.325	28.329

Der Rückgang der Mieterlöse resultiert insbesondere aus der Kernsanierung des Bestandsobjektes Königstraße 45 (Stuttgart) und aus Objektveräußerungen. Der Wegfall der Getränkeerlöse und Erlöse aus Stromerzeugung resultiert insbesondere aus den Mitte 2018 durchgeführten Veräußerungen der Sinner AG, Hatz-Moninger Brauhaus GmbH und STINAG Solar GmbH. Sämtliche Umsätze in 2019 werden im Inland erwirtschaftet.

(9) Sonstige betriebliche Erträge

Die Erträge aus Anlagenabgängen beinhalten die Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf von drei Immobilienobjekten in Höhe von 4.439 TEUR (Vorjahr 14.571 TEUR) und die Zuschreibung eines Immobilienobjektes (1.125 TEUR), die aus einer angemessenen Wertaufholung resultiert. Der Anstieg bei den Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen resultiert insbesondere aus dem Rückgang bei der allgemeinen Risikovorsorge aus vertraglichen Verpflichtungen und von Drohverlusten.

in TEUR	2019	2018
Erträge aus Anlagenabgängen und Zuschreibungen	5.596	14.617
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.620	609
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	115	24
Sonstige Erträge	1.429	181
	9.760	15.431

(10) Materialaufwand

in TEUR	2019	2018
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Waren	0	2.003
Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.174	2.098
	1.174	4.101

Der Rückgang des Materialaufwandes ergibt sich aus der vorgenannten Veräußerung der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH.

(11) Personalaufwand

in TEUR	2019	2018
Löhne und Gehälter	1.742	3.198
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	185	673
<i>davon für Altersversorgung</i>	<0>	<163>
	1.927	3.871

Der Rückgang des Personalaufwandes ergibt sich aus den oben genannten Veräußerungen.

(12) Abschreibungen

Der Ausweis betrifft die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen. Der Anstieg resultiert vor allem aus dem Sondereffekt der Abschreibungen auf geringwertige Anlagegüter für Ausstattungs- und Einrichtungsgegenstände des in 2019 fertiggestellten Kongresshotels am Flughafen Stuttgart.

(13) Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Der Anstieg der Betriebsaufwendungen in 2019 betrifft im Wesentlichen den Sondereffekt aus den Aufwendungen für die Ausstattungsgegenstände mit Anschaffungskosten bis 250 EUR für das in 2019 fertiggestellte Kongresshotel in Höhe von 1.871 TEUR. Der Rückgang bei den Aufwendungen für die Verwaltung resultiert insbesondere aus den im Vorjahr einmalig angefallenen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Verkaufstransaktion „Moninger“.

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Vorjahr den Buchverlust aus der Entkonsolidierung der Moninger Holding GmbH, Hatz-Moninger Brauhaus GmbH, Sinner AG, STINAG Technikverpachtungs GmbH und STINAG Solar GmbH in Höhe von insgesamt 11.343 TEUR und Rückstellungszuführungen für mögliche Schadensersatzaufwendungen für das Bauprojekt Kongresshotel. Die wesentlichen Einzelpositionen sind aus der nachfolgenden Darstellung ersichtlich.

in TEUR	2019	2018
Aufwendungen für den Betrieb	4.409	3.206
den Vertrieb	0	605
die Verwaltung	1.298	3.117
Buchverluste aus Anlagenabgängen und Abschreibungen auf Umlaufvermögen	91	280
Sonstige Aufwendungen	842	12.871
	6.640	20.079

(14) Erträge aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinserträge

in TEUR	2019	2018
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	41	49
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	17	71
	58	120

(15) Aufwendungen aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen

in TEUR	2019	2018
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0	33
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.047	1.828
	2.047	1.861

(16) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Ausweis beinhaltet latente Steueraufwendungen in Höhe von 1.118 TEUR (Vorjahr: latente Steuererträge 581 TEUR).

(17) Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern enthalten im Wesentlichen die Grundsteuer.

Nachtragsbericht

Durch die Corona-Krise werden im Geschäftsjahr 2020 die Mietverhältnisse mit unseren gewerblichen Mietern im Handel und im Hotel- und Gastronomiegewerbe betroffen sein. Durch individuelle Vereinbarungen mit den Mietern werden Zahlungsaufschübe, befristete Aussetzungen und anteilige Verzichte von Mietzahlungen gewährt. Darüber hinaus werden dann im Geschäftsjahr 2020 für bestehende Ausfallrisiken von Mietforderungen angemessene Wertberichtigungen berücksichtigt. In

welcher Höhe diese Wertberichtigungen erforderlich werden und welche Auswirkungen die Corona-Krise auf die Umsatz- (z. B. auch umsatzabhängige Mieten und Pachten), Ergebnis- und Cashflowentwicklung innerhalb des STINAG-Konzerns im Geschäftsjahr 2020 haben wird, kann zum derzeitigen Stand noch nicht vorhergesagt werden.

Sonstige Angaben

Beschäftigte

Im Geschäftsjahr 2019 waren im Jahresdurchschnitt 18 (Vorjahr: 52) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Konzern beschäftigt. Im Vorjahr sind die Mitarbeiter bei der Hatz-Moninger Brauhaus GmbH bis zur Veräußerung der Gesellschaft am 26. Juni 2018 berücksichtigt.

	2019	2018
Mitarbeiter	18	50
Auszubildende	0	2
	18	52

Organbezüge

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019 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 93 TEUR.

Honorare des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr 2019 berechnete Honorar des Abschlussprüfers Ernst & Young GmbH setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2019	2018
Abschlussprüfungsleistungen	101	146
Steuerberatungsleistungen	87	59
Sonstige Beratungsleistungen	0	71
	188	276

In der Position Abschlussprüfungsleistungen sind die gesamten für das Geschäftsjahr berechneten Honorare der Ernst & Young GmbH für die Abschlussprüfung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses der STINAG Stuttgart Invest AG sowie im Vorjahr für die Prüfung von Abschlüssen verbundener

Unternehmen enthalten. Die Position Steuerberatungsleistungen und die sonstigen Beratungsleistungen umfassen die für das jeweilige Geschäftsjahr entsprechend berechneten Honorare der Ernst & Young GmbH an die STINAG Stuttgart Invest AG.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Geschäftsjahr 2019 wurden keine wesentlichen marktüblichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen oder Personen getätigt.

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand des Mutterunternehmens schlägt in Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat vor, den Bilanzgewinn des Mutterunternehmens in Höhe von 40.920.534,59 EUR wie folgt zu verwenden:

	Euro je Aktie	EUR
Dividende je Stückaktie	0,75	11.164.993,50
		11.164.993,50

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 2019 dividendenberechtigte Grundkapital von 38.705.310,80 EUR eine Ausschüttungssumme von insgesamt 11.164.993,50 EUR, der auf neue Rechnung vorzutragende Gewinnanteil beträgt 29.755.541,09 EUR.

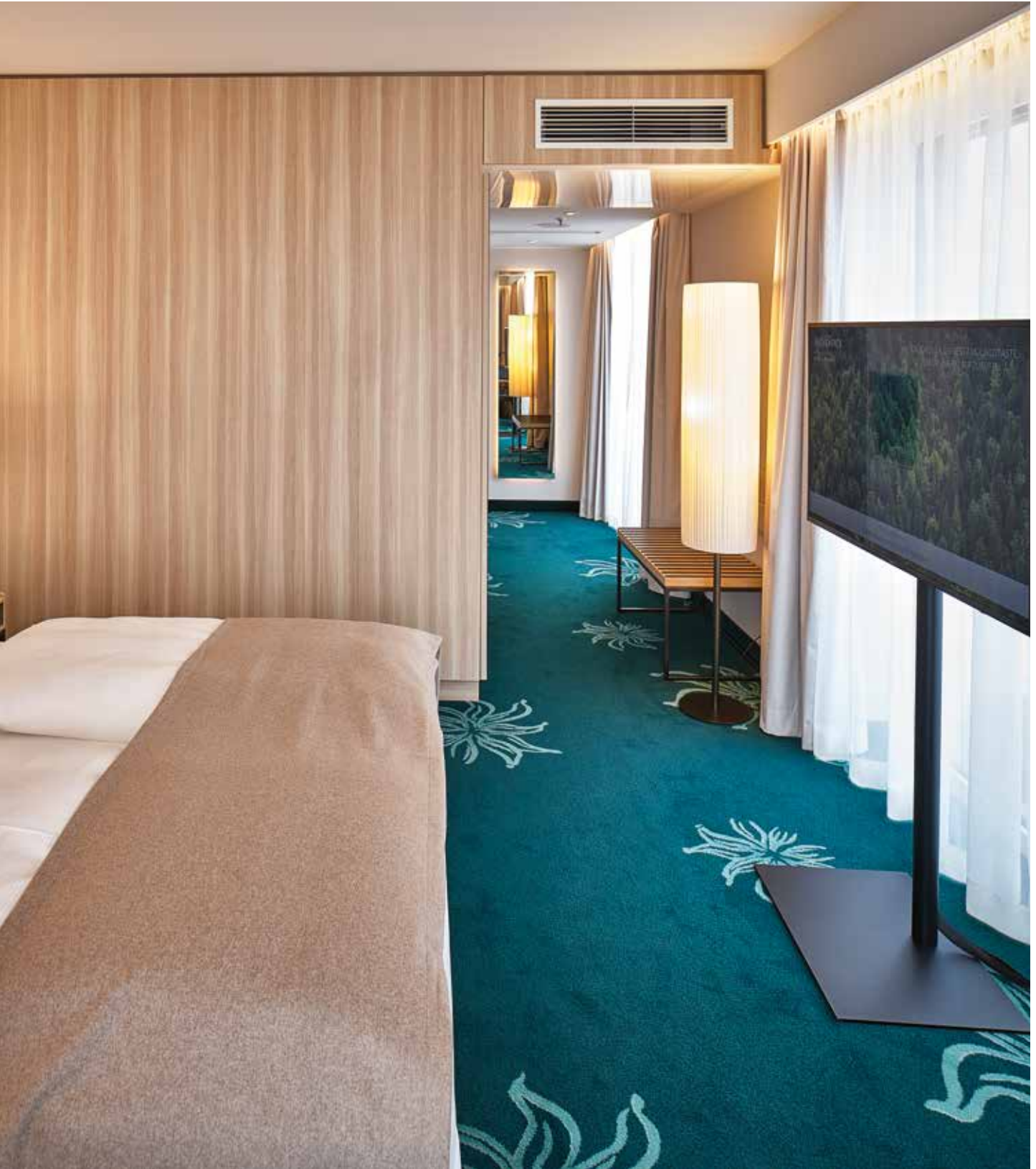
Stuttgart, 31. März 2020

Der Vorstand

Barth



Superior Twin Gästezimmer, Kongresshotel, Flughafen Stuttgart



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 2019 und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzern-Eigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst wurde, der STINAG Stuttgart Invest AG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 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 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 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 dem 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.

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 anzuwendenden 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 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

- 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 Konzern 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 die Gesellschaft ihre 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
- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches 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;

Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungs-
urteil 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, ein-
schließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir
während unserer Abschlussprüfung feststellen.

Stuttgart, 31. März 2020

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kern
Wirtschaftsprüfer

Wittmann
Wirtschaftsprüfer



Ballsaal, Kongresshotel, Flughafen Stuttgart



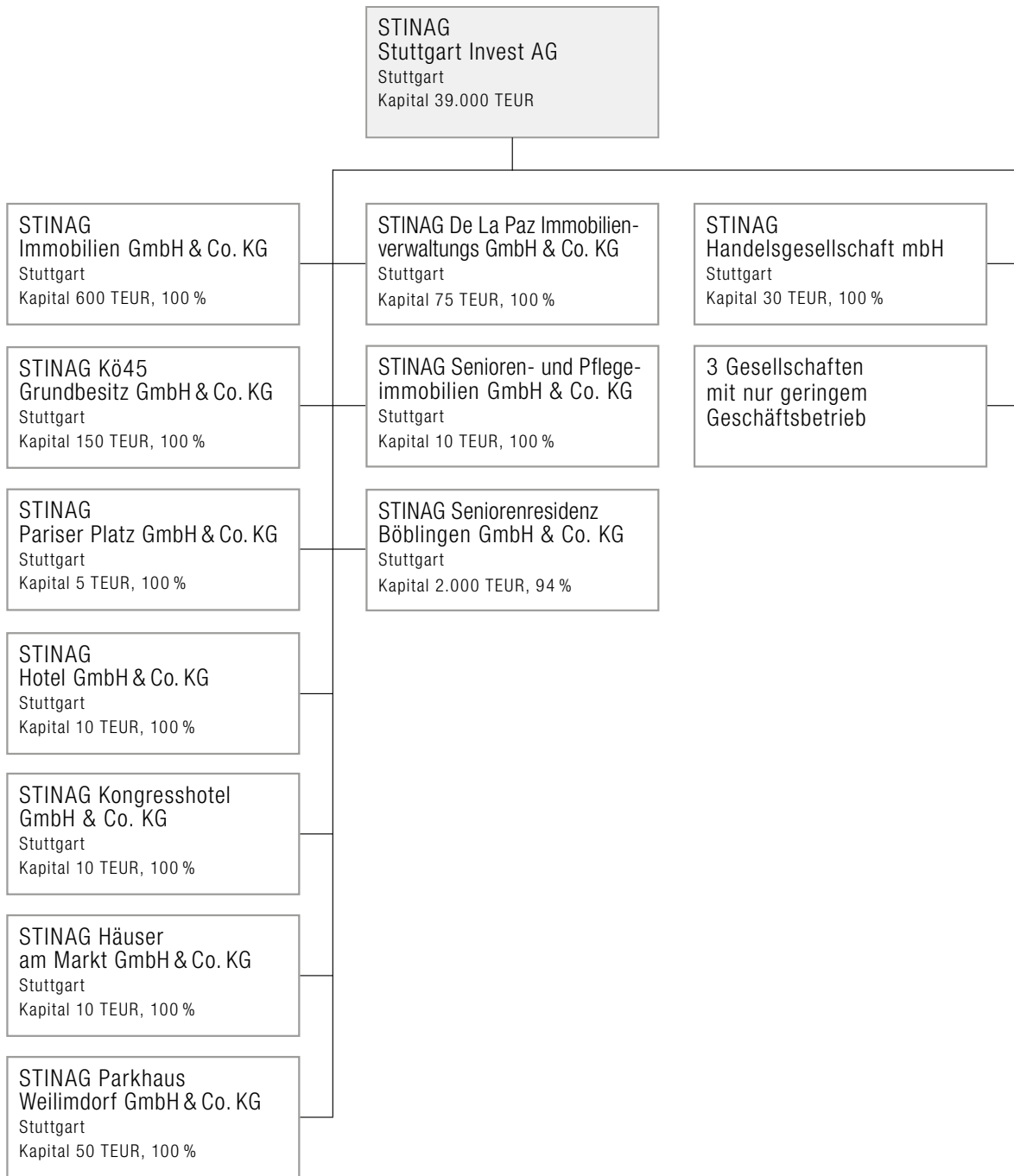


Airport Hotel, Flughafen Stuttgart

ANTEILSÜBERSICHT

04





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:

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



MÖVENPICK

MÖVENPICK