



**STINAG**  
STUTTART INVEST AG

# GESCHÄFTSBERICHT









VON DER IDEE ZUR IMMOBILIE.



Königstraße 45, Stuttgart (Rendering)



Königstraße 45, Stuttgart (Bautenstand Februar 2021)





Büro- und Geschäftshaus, Königstraße 45, Stuttgart (Bürofläche 6. OG)





## FÜNFJAHRESÜBERSICHT

### Kennzahlen der STINAG Stuttgart Invest AG

	2020	2019	2018	2017	2016
Jahresüberschuss (Mio. EUR)	5,5	11,3	11,3	11,3	11,7
Ausschüttungssumme (Mio. EUR)	5,4	11,2	11,2	11,2	11,2
Ergebnis (EUR je Aktie)	0,37	0,76	0,76	0,76	0,79
Dividende (EUR je Aktie)	0,36	0,75	0,75	0,75	0,75

### Kennzahlen des STINAG Stuttgart Invest AG Konzerns

	2020	2019	2018	2017	2016
Umsatz (Mio. EUR)	19,2	19,3	28,3	36,3	37,3 <sup>1)</sup>
Eigenkapital (Mio. EUR)	153,2	161,7	165,7	172,8	175,1
Jahresergebnis (Mio. EUR)	2,7	7,2	6,8	8,9	17,0
Investitionen (Mio. EUR)	25,5 <sup>2)</sup>	10,0	29,5	35,6	48,3
Abschreibungen (Mio. EUR)	7,2	7,6	5,9	7,1	7,4
Mitarbeiter (zum 31. 12.)	14	15	16	84	87

<sup>1)</sup> Unter Berücksichtigung der Neudefinition der Umsatzerlöse nach dem Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG).

<sup>2)</sup> Einschließlich 12,0 Millionen Euro aus der Umbuchung von Anzahlungen bei der STINAG Microapartements GmbH & Co. KG.



■ 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	22
Geschäftsverlauf im STINAG Konzern	26
Sonstige Erläuterungen und Angaben	32
■ Jahresabschluss	36
Bilanz	38
Gewinn- und Verlustrechnung	39
Entwicklung des Anlagevermögens	40
Anhang	44
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	51
■ Konzernabschluss	54
Konzernbilanz	56
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	57
Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals	58
Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens	60
Konzern-Kapitalflussrechnung	62
Konzernanhang	63
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	70
■ Anteilsübersicht	74

### Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das zurückliegende wie auch das aktuelle Jahr war und ist für das Leben der Menschen, die Gesellschaft, die Unternehmen, die Politik sowie die Gesamtwirtschaft in Deutschland und weltweit von der schlimmsten Krise seit vielen Jahrzehnten – der Coronapandemie – äußerst belastend und existenzbedrohend betroffen. Befanden sich Privat- und Geschäftsleben zu Beginn von Corona zunächst in einer Art Schockstarre, war mit der Situationsverbesserung im Sommer ein Aufleben, ein Blick nach vorne mit vielen auf die Zukunft gerichteten Trends, deutlich erkennbar. Man glaubte, das Schlimmste gut überwunden zu haben. Doch spätestens im 4. Quartal 2020 holte die „Corona-Realität“ mit bedrohenden Werten unser Handeln ein; Lockdowns und deren Verlängerungen, fehlende Öffnungskonzepte, unzureichende Strategien zur Bewältigung der Jahrhundertkrise – all das führt zu der Frage: „Wie sieht die Perspektive in den kommenden Jahren aus?“

#### **Geschäftsentwicklung im Jahr 2020**

Die Auswirkungen der Pandemie in all ihren Facetten waren auch bei der STINAG-Gruppe im Laufe des zweiten Halbjahres 2020 zu spüren. Die deutlichen Eintrübungen in den Immobilien-Assetklassen Hotel, Gastronomie, Einzelhandel und Büro zeigten sich als ein Faktor, der unter anderem für das stark rückläufige Jahresergebnis 2020 des STINAG-Konzerns sowie im Einzelabschluss verantwortlich war. Die strategische Bereinigung sowie der zukunftsorientierte Ausbau des Immobilienbestandes seit dem Jahr 2013 bewährten sich jedoch gerade in solch einer Krisensituation. Erhebliche Belastungen aus Mietverhältnissen im Gastronomie- und Einzelhandelsbereich konnten dadurch vermieden werden, dass wir infolge der vorgenommenen Objektveräußerungen in den vergangenen Jahren den Anteil entsprechender Flächen von circa 30 Prozent in 2013 auf nur noch 11 Prozent des gesamten Immobilienportfolios reduzierten. Zudem zeigten die langjährigen und partnerschaftlich geführten Mietverhältnisse, dass gemeinsam akzeptable Lösungen für beide Seiten in solch einer Krise gefunden werden konnten. Positiv erwiesen sich die seitdem im Rahmen der Strategieausrichtung getätigten Reinvestitionen in Wohn-, Mikrowohn- und Pflegeimmobilien. Ebenso wurden keine sinkenden Miet- und Ergebnisbeiträge bei unserem Büroobjektbestand aufgrund der guten Vermietungssituationen verzeichnet. Das im Oktober 2020 übernommene Mikroappartementshaus mit Kindertagesstätte in Böblingen trotzte der Coronapandemie; selbst während der Lockdown-Phasen waren konstant gute Auslastungsquoten zu verzeichnen.

Nicht von der Hand zu weisen sind die durch die Pandemie hervorgerufenen negativen Belastungen durch unsere Hotelobjekte am Stuttgarter Flughafen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass das im Januar 2020 erfolgreich eröffnete und mit einer äußerst guten Belegungsquote für das gesamte Jahr 2020 versehene Kongresshotel nach nur wenigen Wochen schließen musste und eine Wiedereröffnung aller Voraussicht nach erst im September 2021 möglich sein wird. Das seit 2007 in Betrieb befindliche 4-Sterne Airport Hotel eröffnete zwar nach dem ersten Lockdown wieder, die weiter fortlaufenden Beschränkungen bei Reisen sowie Veranstaltungen und in der Gastronomie führten jedoch zu einer Auslastung auf äußerst niedrigem Niveau. Dennoch überzeugen sowohl das Airport Hotel als auch das neu errichtete Kongresshotel durch ihre TOP-Lage, die langfristige Vermietung und den äußerst geringen Fremdfinanzierungsanteil von gerade einmal rund 16 Prozent. Neben den Corona bedingten Mieterückgängen, bzw. nicht vereinnahmten Mieten aus in 2020 fertiggestellten und vermieteten Projektentwicklungen, hatten jedoch auch Bestandsimmobilien, die einer Projektentwicklung zugeführt wurden und daher keine Mieterträge generierten, sowie deutlich geringere Gewinne aus Objektveräußerungen und sonstige Sondereinflüsse im Vergleich zu den Vorjahren einen entsprechenden rückläufigen Effekt.

#### **Unternehmens- und Investitionsstrategie 2025 / 2030**

Bereits vor den sich abzeichnenden strukturellen Marktveränderungen im Immobilienbereich hat die STINAG-Gruppe seit 2013 ihre Investitionspolitik zur Schaffung eines zukunftsorientierten, risikodiversifizierenden und stabilen Immobilienportfolios, dessen Marktwert Ende 2020 bei rund 480 Millionen Euro lag, daran ausgerichtet. Insgesamt wurden seither in den auf 100.385 m<sup>2</sup> angewachsenen Immobilienbestand, mit rund 8 Millionen Euro erhöhten Mieterlösen, circa 125 Millionen Euro investiert. Hinsichtlich der Mega-Trendentwicklungen, die in den letzten zwei Jahren vor der Krise langsam aufkamen und durch die Coronapandemie eine erhebliche Beschleunigung erfuhren, spezifizierte die STINAG-Gruppe ihre Investitionsstrategie für die kommenden fünf bis zehn Jahre weiter. Dabei wird sich der Schwerpunkt der künftigen Immobilieninvestments in den Assetklassen Pflege und HealthCare, Wohnen und Senior-Living sowie Büro bewegen. So zeigt die demografische Entwicklung eine weiter wachsende Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen, die ein individuelles und eigenverantwortliches Leben außerhalb von Pflegeheimen, allerdings bei Bedarf mit Anschluss an Medizin- und Pflegeeinrichtungen, erlauben. Der Anteil der Senior- und Pflegeobjekte am gesamten STINAG-Portfolio, gemessen an den vermietbaren Flächen sowie den Mieterlösen, soll demnach von bislang 12 Prozent auf rund 25 Prozent ausgebaut werden.

Die ebenfalls von der Altersstruktur der Bevölkerung abgeleiteten Mega-Trends „Individuelles, urbanes Wohnen“ sowie das geänderte „Mobilitätsverhalten“ und die nicht mehr aufzuhaltende „Digitalisierung“ werden Wohnimmobilien als eine weiterhin attraktive und nachfragestarke Immobilienklasse hervorheben. Die Kombination von Wohnen, mobilem Arbeiten und eine Work-Life-Balance zugunsten von Familie und Freizeit spielen bei der jüngeren Generation eine immer wichtigere Rolle. Hier gilt es für die STINAG an aufstrebenden wie auch etablierten Standorten weiter zukunftsorientierte Wohninvestments zu tätigen und parallel den neuen Arbeitsanforderungen gerecht werdende Core-Objekte in der Immobilienart „Büro“ in TOP-Lagen zu entwickeln und ihren Bestand auszubauen. Bereits ab Mitte 2021 werden mit der Fertigstellung des komplett revitalisierten, im Jahr 1954 erbauten Geschäftshauses „Königstraße 45“ in Stuttgart moderne, hoch technologisierte und damit den heutigen Ansprüchen gerecht werdende Büroflächen geschaffen, die bereits voll vermietet sind. Ebenfalls werden die Gastronomie- und Handelsflächen auf die künftigen Bedürfnisse der Mietkonzepte ausgerichtet, so dass eine langfristige Miet- und Wertstabilität des über 20 Millionen Euro Investments gegeben ist. Standard Einzelhandelsimmobilien respektive Geschäftshäuser waren vor fünf bis zehn Jahren noch ein Garant für hohe und sichere Mieteinnahmen. Hier hat sich innerhalb kürzester Zeit ein genereller Strukturwandel zulasten des stationären Einzelhandels und zugunsten des Onlinegeschäftes ergeben. Eine sinkende Flächennachfrage der sich weiter konsolidierenden Einzelhändler ist die Folge und wird damit sowohl die Mieten als auch die Kaufpreisfaktoren deutlich nach unten korrigieren. Die STINAG-Gruppe wird als Konsequenz hieraus die sich noch im Bestand befindenden Einzelhandelsflächen von circa neun Prozent zum Teil einer Umnutzung zuführen und eine erlebnisorientierte Neukonzipierung vorantreiben. Ein genereller Ausbau von Einzelhandelsobjekten – ausgenommen sogenannte in Büro- und Wohngebäude integrierte Nahversorgungsflächen – ist strategisch nicht weiter geplant.

Ebenfalls sind in der durch die Coronapandemie im höchsten Maße getroffenen Immobilienklasse „Hotels“ in den kommenden Jahren keine weiteren Investitionen vorgesehen. Auch wenn die Impfstrategie zum großen Teil bis Mitte 2022 umgesetzt sein sollte, benötigt es auf jeden Fall bis zum Jahr 2024/2025 bis die Hotelbranche eine Erholung auf dem Niveau vor Corona erfährt. Veränderungen in der Meeting-Kultur und die damit einhergehenden Aspekte der Arbeitseffizienz und Kosteneinsparung werden hier eine tragende Rolle spielen. Allerdings kommt der persönlichen Präsenz mittel- bis langfristig und damit des Stattfindens von Veranstaltungen und Messen in den nächsten Jahren wieder eine starke Bedeutung zu. Core-Objekte in Spitzenlagen werden folglich ihre positive Zukunftsperspektive wiedererlangen, so dass die beiden Hotels am Flughafen Stuttgart ein fester Bestandteil im Immobilienportfolio der STINAG-Gruppe sein werden.

Bis 2025 / 2030 besteht damit das Ziel den Immobilienbestand deutlich auszubauen und dadurch die Grundlage für eine stetig wachsende Ergebnisperformance zu schaffen. Für die geplante Ausweitung des Investitionsvolumens in diesen besagten Assetklassen verfügt die STINAG auf Basis einer stabil hohen Eigenkapitalquote über eine solide finanzielle Ausstattung. Fremdkapital soll in Form von langfristigen und zinsgünstigen Objektfinanzierungen beigemischt werden. Im Rahmen der Umsetzung der Investitionstätigkeit ist jedoch zu beachten, dass die Realisierung von Projektentwicklungen und der Erwerb von Bestandsgebäuden – die für das STINAG-Portfolio passend sind – als Folge des nach wie vor hohen Anlage-drucks, der weiter sinkenden Renditen und hohen Baukosten gezielt ausgewählt werden müssen. Durch die Coronakrise gibt es aktuell aber auch in den nächsten Jahren zwar eine Fülle von Immobilienangeboten, die jedoch zum großen Teil von einer fehlenden positiven Langfristentwicklung und damit geringer Wertstabilität gekennzeichnet sind.

### **Dividende für das Geschäftsjahr 2020**

Zur Stabilisierung der Kapitalausstattung künftiger Investments, die im Rahmen der neu gesetzten Strategie 2025 / 2030 geplant sind, unter anderem aber auch infolge der aktuellen Corona-Auswirkungen, ist die Ausschüttung einer konstanten Dividende wie in den vergangenen Jahren aus unternehmerischer wie auch anlagenorientierter Sicht nicht zu befürworten. Deshalb schlagen wir der Hauptversammlung vor, für das Geschäftsjahr 2020 eine Dividende von 0,36 Euro pro Aktie auszuschütten.

### **Dank an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter**

Unser besonderer Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der STINAG-Gruppe, die in diesem äußerst schwierigen Jahr 2020 ihren unermüdlichen Einsatz sowie ihre Flexibilität bewiesen und mit einem hohen Engagement an der Zukunftsausrichtung des Unternehmens mitgewirkt haben.

### **Die Vorstandsvorsitzende**

Heike Barth

### ■ Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2020 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.

#### **Sitzungen des Aufsichtsrates und Themenschwerpunkte**

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend – sowohl in schriftlicher als auch in mündlicher Form – unterrichtet. Dabei informierte der Vorstand über den Gang der Geschäfte sowie 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 2020 fanden fünf Aufsichtsratssitzungen, zwei im ersten und drei im zweiten Kalenderhalbjahr, statt. In diesen Sitzungen wurde vor allem die Entwicklung im Immobiliengeschäft hinsichtlich der Realisierung und Planung von Immobilienprojekten sowie die laufenden Marktveränderungen und deren Einfluss auf aktuelle wie auch künftige Projektierungen dargestellt. Des Weiteren zeigte der Vorstand die durch die Coronapandemie hervorgerufenen Auswirkungen auf den Immobilienbestand und die daraus resultierenden Entwicklungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auf und erläuterte dem Aufsichtsrat die kurz- und mittelfristige Ertrags- und Finanzplanung der STINAG-Gruppe. Nachdem die in den Vorjahren ursprünglich festgelegte Strategieausrichtung planmäßig umgesetzt werden konnte und im Geschäftsjahr 2020 ihren Abschluss fand, stellte der Vorstand dem Aufsichtsrat die langfristige Geschäfts-, Investitions-, Finanz- und Ergebnisstrategie für die kommenden fünf bis zehn Jahre vor, die nach gemeinsamen Erörterungen beschlossen wurde.

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 hundertprozentige Anteilsübernahme der STINAG Microappartements GmbH & Co. KG nach Fertigstellung der Projektentwicklung Mikroappartementhaus inklusive Kindertagesstätte in Böblingen-Flugfeld, die planmäßig voranschreitende Projektentwicklung des Bestandsobjektes „Königstraße 45“ in Stuttgart, die Übergabe des neu errichteten „Kongresshotels“ am Flughafen Stuttgart an den Betreiber, die Mövenpick-Gruppe, im Januar 2020 sowie die Corona bedingten Auswirkungen auf einzelne Miet- und Pachtvertragsverhältnisse der Bestandsimmobilien, vereinbart.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG und der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 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 2021 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 2020 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.

Stuttgart, 31. März 2021

**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)
-

■ 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

---

# ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT







## ■ Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung

### Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

In Deutschland verschlechterte sich bereits im Jahr 2019 die wirtschaftliche Dynamik, insbesondere wegen des schwachen Exportes. Die Hoffnung lag deshalb in 2020 auf dem positiven Verlauf des privaten Konsums und des Auslandsgeschäfts; eine beschleunigte konjunkturelle Entwicklung sollte damit eintreten. Dann kam es Anfang 2020 zu einem bislang unbekanntem weltweiten Virusausbruch, der Coronapandemie. Diese verursachte die schwerste Rezession seit dem Zweiten Weltkrieg, wie es sie seither nicht mehr gegeben hat; sowohl die Industrie- als auch die Schwellenländer waren gleichzeitig betroffen. Während die letzte Finanzkrise vor mehr als zehn Jahren nur einzelne Länder und im Wesentlichen den Finanz- und Immobiliensektor betraf, war durch den Ausfall ganzer Liefer- und Dienstleistungsketten und des Reiseverkehrs – zumindest in der „ersten Welle“ – die weltweite Gesamtwirtschaft belastet. Die Covid-19-Pandemie verursachte eine globale Gesundheitskrise eines noch nie dagewesenen Ausmaßes, die die Wirtschaft, die Finanzmärkte und das Leben der Menschen bedroht. Damit war die Hoffnung auf eine konjunkturelle Erholung nach 2019 zunichte gemacht. Nach dem dramatischen Wirtschaftseinbruch im 2. Quartal 2020 setzte im Sommer zwar eine spürbare Belebung ein, die jedoch im Herbst mit Aufkommen der „zweiten Welle“ und damit des zweiten Lockdowns ein jähes Ende fand.

Die deutsche Regierung brachte umfangreiche fiskalpolitische Maßnahmen auf den Weg, die jedoch leider nicht in allen Bereichen die notwendige Unterstützung brachten. Besonders betroffen waren und sind die Wirtschaftszweige des Einzelhandels- und Dienstleistungsbereichs, des Tourismus und der Gastronomie sowie der Hotellerie. Schlussendlich ist das Bruttoinlandsprodukt im abgelaufenen Jahr um 5,3 Prozent gesunken. Aufgrund der Einschränkungen des privaten Lebens sowie der Sorge um die Sicherheit des Arbeitsplatzes verringerte sich der private Konsum deutlich um 4,6 Prozent. Die große Stütze der deutschen Wirtschaft, der Export, verzeichnete sogar einen Rückgang um 9,3 Prozent infolge der Tatsache, dass sich die weltweite Wirtschaft in einem abwechselnden, faktisch aber dauerhaften Lockdown befand. Diese Entwicklung machte auch keinen Halt davor, dass trotz Kurzarbeitergeld und der Unterstützung der Unternehmen und Selbständigen, die Arbeitslosenquote Ende 2020 bei 6 Prozent lag. Dies jedoch nur aufgrund der Fakten, dass sich zahlreiche Unternehmensinsolvenzen aufgrund der stützenden Änderung der Gesetzeslage auf die kommenden zwei Jahre verschieben werden. Zugleich führte die Coronakrise zu einer äußerst hohen Verschuldung von Bund, Ländern und Gemeinden. Die Frage, wie eine Gegenfinanzierung hierzu aussehen soll, bleibt zumindest bis zur Bundestagswahl im September 2021 unbeantwortet. Die parteipolitischen Programme der aller

Voraussicht nach an der künftigen Bundesregierung beteiligten Parteien, werden eine weitere Belastung für die Wirtschaft, vor allem des Mittelstandes, der den Wohlstand jedes einzelnen Bundesbürgers im wesentlichen trägt, beinhalten. Ein kurzfristiger Weg aus der Krise kann folglich kaum beschritten werden. Deutschland benötigt eine klare Perspektive nach vorne – nicht nur in den Standardthemen der Wirtschaft, sondern vor allem auch in den aktuell und künftig nicht mehr wegzudenkenden zukunftsbestimmenden Aspekten des Strukturwandels, wie die Digitalisierung und der Klimawandel. Die Coronakrise beendet damit die Zeit des reinen Verwaltens Deutschlands.

Trotz der bislang nicht vehement verfolgten Zukunftsthemen ist es insgesamt nur der starken deutschen Industrie zu verdanken, dass sich trotz der Lockdowns die Volkswirtschaft noch relativ stabil hält. Ein Hoffnungsszenario gibt es mit der Erforschung und Zulassung wirksamer Impfstoffe. Damit sich dies jedoch in der Wirtschaft wie auch im Privatleben positiv niederschlägt, ist es unbedingt erforderlich, dass für die gesamte Bevölkerung – und dies betrifft nicht nur Deutschland und Europa, sondern die gesamte Welt – ausreichend Coronavakzine schnellstmöglich zur Verfügung stehen und eine Klarheit bezüglich Impfstrategie und deren zeitlichen Umsetzung besteht. Gerade diese doch so wichtigen Aspekte sind jedoch seitens der deutschen wie auch europäischen Politik nicht konsequent geplant und umgesetzt worden. Damit wird sich die langsame Erholung des Wirtschafts- und Privatlebens mindestens noch bis ins Jahr 2022 ziehen.

Neben der Coronapandemie hatten unter anderem auch die Wahl des US-Präsidenten wie auch der Brexit die Finanz- und Wirtschaftsmärkte in Atem gehalten. Eine deutliche Entspannung ist auf jeden Fall in der Beziehung zwischen den USA und Europa zu sehen. Der neue US-Präsident Biden hat bereits zu Beginn seiner Amtszeit die die bislang politischen und wirtschaftlichen Beziehungen zwischen USA und Europa belastenden Maßnahmen zum Teil wieder rückgängig gemacht.

Des Weiteren darf nicht vernachlässigt werden, dass sich die Welt in einem unglaublichen Strukturwandel befindet, der geprägt ist von der Digitalisierung, dem Klimawandel sowie der Nachhaltigkeit. Diese Themen haben bereits in den Jahren zuvor ihre leichten Spuren hinterlassen, die jedoch durch die Pandemie deutlich forciert wurden. Hier hat die Wirtschaft wie auch die Politik in Deutschland einen erheblichen Nachholbedarf zu stemmen, um sich ergebende Chancen für die Zukunftsausrichtung zu nutzen, damit weltweit wieder eine Vorreiterstellung eingenommen werden kann.

## Entwicklung des Immobilienmarktes

Während die Finanzkrise im Jahr 2009 aus den US-amerikanischen Wohnungsmärkten resultierte, stellt die Covid-19-Pandemie eine bedrohliche Naturkatastrophe mit erheblichen Rezessionsauswirkungen dar. Die Immobiliennachfrage blieb jedoch grundsätzlich infolge fehlender Anlagealternativen auf dem Kapitalmarkt auf einem weiter hohen Niveau, so dass sich der gesamte Immobilienmarkt relativ robust hielt. Hierzu trug vor allem auch das Niedrigzinsumfeld in der europäischen wie US-amerikanischen Zinspolitik bei. Dennoch ist hierbei sektoral zu differenzieren. Insgesamt wurde in 2020 sowohl die Miet- wie auch die Investmentdynamik gedämpft, vor allem in den Assetklassen Einzelhandel, Hotels und zum Teil Büros. Zugleich beschleunigte Corona Trends wie die Digitalisierung und Flexibilisierung in sämtlichen Immobilienbereichen. Infolge von hervorgerufenen Risiken der Nutzung und der Überhitzung der Immobilienmärkte wurden die Bedingungen für die Finanzierung von Immobilienobjekten bankenseitig deutlich erschwert.

Nachdem der Immobilieninvestmentmarkt in 2019 das höchste Transaktionsvolumen überhaupt erzielte, wurde trotz der Corona bedingten Verwerfungen im Jahr 2020 nur ein Rückgang von 6 Prozent auf 79 Milliarden Euro verzeichnet. Allerdings umfasst diese Entwicklung auch den Wohnimmobilienmarkt. Den Gewerbeimmobilienmarkt isoliert betrachtet, lag das Transaktionsgeschehen um 17,3 Prozent unter dem Vorjahr und damit bei 59,2 Milliarden Euro. Die hohe Nachfrage erstreckte sich insbesondere auf die Assetklassen Wohnen, Logistik, Gesundheits- und Pflegeimmobilien, während Büroinvestments – trotz ihrer dominierenden Position – wie auch Einzelhandels- und vor allem Hotelimmobilien ein deutliches Minus aufzeigten. Der Nachfrageüberhang zeigte sich besonders bei Core- und Core-Plus-Objekten, was zu einer weiteren Kompression bei den Renditen auf 2,7 Prozent bis 3,3 Prozent führte.

Betrachtet man den Stuttgarter Investmentmarkt, wies dieser im Jahr 2020 ein Transaktionsvolumen von nur noch 1,1 Milliarden Euro und damit einen Rückgang von 40 Prozent im Vergleich zum Vorjahr auf; selbst gegenüber dem Zehnjahresdurchschnitt musste ein Rückgang von 10 Prozent verzeichnet werden.

### **Büroimmobilien**

Der Vermietungsboom von Büroflächen in den vergangenen Jahren, mit historisch niedrigen Leerstandsquoten, wurde infolge der seit 2019 einsetzenden Konjunkturprobleme sowie der abrupt umgesetzten Digitalisierung, hervorgerufen durch die Coronapandemie, jäh gestoppt. Die Nachfrage seitens der Mieter nach Flächen sank deutlich, so dass der Flächenumsatz um 35 Prozent zurückging, im Vergleich zum Zehnjahresdurchschnitt um 25 Prozent. Aufgrund der unsicheren wirtschaftlichen Lage sowie der gedämpften Zukunftsperspektiven legten Mieter die Expansionspläne auf Eis, Anmietungsentscheidungen wurden damit verschoben. Am geringsten traf es

München und Berlin am höchsten Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart (-55 Prozent). Dabei spielten insbesondere die Corona bedingten Kontaktbeschränkungen sowie das hierdurch verstärkt aufkommende und praktizierte Homeoffice eine entsprechend tragende Rolle.

Betrachtet man die Spitzenmieten, so bewegten sich diese im Jahr 2020 deutschlandweit seitwärts; Stuttgart wies als einziger unter den TOP 7 Standorten ein Plus von 6 Prozent auf, die Spitzenmiete lag bei 25,50 Euro/m<sup>2</sup>. Gesamt Deutschland betrachtet, erhöhte sich im Jahr 2020 die Leerstandquote um 60 Basispunkte auf 3,5 Prozent, in Stuttgart auf 3 Prozent (+ 110 Basispunkte). Büroinvestments beherrschten damit infolge der nach wie vor stabilen Eckdaten im Jahr 2020 weiterhin den Markt. Allein in Stuttgart machten diese 72 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens aus. Aufgrund der gedämpften dennoch nach wie vor hohen Nachfrage nach Büroinvestments zeigte die Nettospitzendrendite eine weitere Renditekompression auf 2,7 Prozent bis 3,3 Prozent auf. Auf dem Stuttgarter Investmentmarkt bewegte sich die Spitzenrendite von Büroimmobilien bei 3,1 Prozent.

Das „Mobile Arbeiten“ beherrschte infolge des durch das Infektionsrisiko notgedrungen und politisch auferlegten Homeoffice in hohem Maße das abgelaufene Jahr 2020. Allerdings treten mit zunehmender Dauer der Pandemielage gesellschaftliche wie auch soziale Aspekte, wie die unzureichende Kommunikation und fehlende Kreativität, das zeitliche Vermischen von Arbeiten und Wohnen sowie Kinderbetreuung, die unzureichende Arbeitsplatzausstattung sowie die Erfordernis größerer Wohnungen und deren Finanzierbarkeit zu Tage, so dass es einen „Siegeszug“ des Homeoffice nicht umfassend geben wird und künftig die physische Arbeit im Büro nicht ersetzt, sondern lediglich ergänzt wird. Hierbei unterliegt das Büro einem strukturellen Wandel, weg von einer reinen Arbeitsstätte hin zu einem Treffpunkt des persönlichen Austausches und der Kreativität. Dabei ist vor allem die Zukunft der Arbeit, geprägt von Digitalisierung, Automatisierung, künstlicher Intelligenz, demografischem Wandel, modernen Arbeitsweisen, Büro als Lebensraum, Individualität und Work-Life-Balance, bei allen Projektentwicklungen sowie Revitalisierungen von Büroobjekten zu berücksichtigen, um auch künftig renditestarke und nachhaltige Büroinvestments zu realisieren.

Der Immobilienmarkt wird sich letztendlich auf eine quantitativ geringere dafür qualitativ höhere Nachfrage einstellen müssen. Objekte in zentralen Lagen mit einer guten Verkehrsanbindung sowie der Einhaltung des Nachhaltigkeitsaspektes – schon allein aufgrund der Klimadiskussion – werden von großer Bedeutung sein. Die Rezession, die auch in 2021 anhalten wird, wird aller Voraussicht nach zu einer verhaltenen Büroflächennachfrage führen. Zudem ist eine Umgestaltung der Büros – multiple Nutzung und Kommunikationsareas, veränderte Flächenzuschnitte, Einzelbüros – unausweichlich. Schlussendlich wird die Nachfrage



nach Core-Objekten mittel- bis langfristig weiterhin zunehmen. Die Gefahr eines strukturellen Leerstandes besteht insbesondere in Nebenlagen sowie bei Altobjekten mit fehlender Modernisierung.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte ist ab dem Jahr 2022 wieder ein Mietwachstum insbesondere bei Spitzenobjekten in TOP-Lagen zu erwarten. Generell wird sich die Entwicklung des nachhaltigen Flächenbedarfs erst nach und nach mit dem zeitlichen Auslaufen bestehender Mietverträge zeigen.

### **Einzelhandelsimmobilien**

In der Assetklasse Einzelhandel zeigte sich bereits in den letzten Jahren schrittweise ein Strukturwandel in Richtung Steigerung des Anteils des Onlinegeschäftes und damit Reduzierung der Anmietung von Einzelhandelsflächen. Diese Entwicklung verstärkte sich durch die Pandemie immens. Insbesondere leidet der stationäre Handel, in den Bereichen Textil, Schuhe und Kosmetik, der kein Onlineangebot führt. Gewinner der Krise sind vor allem die Einzelhändler, die online ihr Warensortiment vertreiben und die Vernetzung zur Erlebniswelt rund um das begehrte Produkt schaffen.

Eine Sonderkonjunktur zeigte sich in der krisenresistenten Nahversorgung, dem Lebensmitteleinzelhandel, sowie bei den Freizeit-, Sport- und Handwerkerfachmärkten. Durch die Schließung des Non-Food-Einzelhandels im Rahmen des ersten und zweiten Lockdowns und der daraus resultierenden Bedrohungen – rund 50 Prozent der Einzelhändler rechnen mit einem Verlust der Existenz – sowie der strukturellen Standortschließung von Warenhäusern, wird der Flächenbedarf in den nächsten Jahren deutlich sinken. Auch dies zeigte sich bereits in den vergangenen Jahren; Retailer verfolgten keinen Expansions-, sondern Reduktionsplan. Gravierende Veränderungen in den Innenstädten werden die Folge sein. Eine Überlebenschance des stationären Einzelhandels ist in der Zukunft nur mit der Verzahnung zwischen Online- und Offlinegeschäft sowie einem Strukturwandel in Richtung qualitativ hochwertiger Erlebnisflächen mit höchstem Serviceniveau zu erreichen. Durch die Corona bedingte rasante Beschleunigung dieser Veränderungen müssen schnellstmöglich zukunftsorientierte Konzepte zur Belebung der Innenstädte geschaffen werden. Hierzu ist es erforderlich, dass die Attraktivität „wieder in die Stadt zu gehen“ gesteigert und „Wohnen in der City“ möglich gemacht wird.

Diese gesamte Entwicklung in 2020 hatte erhebliche Auswirkungen auf den Vermietungs- und Investmentmarkt. Die Mieten von Einzelhandelsflächen in den 1A-Lagen, die bereits in den vergangenen Jahren einen klaren Trend nach unten zeigten, kamen in 2020 nochmals extrem unter Druck. Vor allem während der jeweiligen Lockdowns wurden seitens der Mieter Forderungen in Richtung 50 Prozent bis 100 Prozent Mietverzicht gestellt, welche vor allem durch die Gesetzesänderung des Gewerbemietrechts im Dezember 2020 forciert wurde. Demnach wird eine massive Störung der Geschäftsgrundlage bei einer staatlich angeordneten Schließung

im Rahmen einer Pandemie unterstellt. Auch wenn die Coronakrise in der Zukunft beherrscht wird und weitere Lockdowns nicht mehr verhängt werden, werden die bisher geltenden Marktmieten für Einzelhandelsflächen nicht mehr erzielbar sein. Dies zeigt sich bereits aktuell bei Neuvermietungen; ein Abschlag von bis zu 50 Prozent ist keine Seltenheit. Dennoch waren Investments in die Assetklasse Einzelhandel im Jahr 2020 trotz der Covid-19-Situation, nach den Investitionen in Büroobjekte, an zweiter Stelle zu finden; die Investmentquote lag bei 12,8 Prozent. Das Transaktionsvolumen betrug rund 11,4 Milliarden Euro und lag damit sogar um 12 Prozent über dem Jahr 2019. Allerdings darf dieser augenscheinlich positive Verlauf nicht darüber hinwegtäuschen, dass die größten Einzelhandelstransaktionen im 1. Quartal – also vor Ausbruch der Coronapandemie – sowie durch Mega-Deals in dem Bereich Warenhäuser stattgefunden haben. Zudem zeigten Investments in Discounter, Supermärkte sowie SB-Warenhäuser wie auch Fachmärkte eine deutliche Verbesserung, während solche in Geschäftshäuser in 1A-Lagen ein Minus von 10 Prozent verzeichneten. Die durchschnittlichen Spitzenrenditen lagen bei rund 2,8 Prozent bis 4 Prozent.

### **Wohnimmobilien**

Wohninvestments standen vor allem im abgelaufenen Jahr äußerst stark im Fokus. So lag das Anlagevolumen im Wohnungsmarkt um 6 Prozent über dem Vorjahr und erweist sich damit als krisenfest. Infolge der Coronapandemie wies die Mietpreisdynamik ein geringes Abschwächen auf, der Anstieg der Wohnungsmieten um 2,6 Prozent hat sich gegenüber 2019 weiter verlangsamt, die Entwicklung im Vergleich zum Fünfjahresdurchschnitt lag bei einem Plus von 5 Prozent. Allerdings ist ein deutliches Absinken der Mieten grundsätzlich nicht zu erwarten, da sich die Wohnungsknappheit auch künftig auf einem hohen Niveau bewegen wird. Voraussetzung hierzu ist jedoch, dass der Konjunkturereinbruch nicht zu einem erheblichen Arbeitsplatzabbau in den kommenden zwei Jahren führt. Im mittel- und hochpreisigen Mietsegment ist eine weiter steigende Preisdynamik zu erwarten. Generell müssen jedoch bei künftigen Wohninvestments seitens der Investoren die allgemein herrschenden Trendentwicklungen um die Themen Digitalisierung und Mobilitätsverhalten, Urbanisierung und demografische Entwicklung sowie individuelles Wohnen wie auch die Kombination von Wohnen, Arbeiten, Leben und Freizeit beachtet werden.

### **Pflege- und Gesundheitsimmobilien**

Der demografische Wandel sowie die gesellschaftliche Veränderung treiben die Nachfrage nach Pflegeimmobilien stetig weiter nach oben. So zeigen Prospektionsrechnungen bis zum Jahr 2030 eine Erhöhung des Bedarfs an Wohnformen für pflegebedürftige Senioren um mehr als 50 Prozent auf. Deutschlandweit betrachtet, erfolgt die Pflege älterer Menschen mit circa 20 Prozent stationär in Pflegeeinrichtungen; weitere 25 Prozent zu Hause durch mobile Pflegedienste und 56 Prozent Zuhause von Angehörigen. Damit nimmt der Hauptanteil von gesamt rund 80 Prozent die Pflege in den eigenen vier Wänden ein. Nicht zu vernachlässigen ist, dass



heute die Generation ab dem 65. Lebensjahr bereits frühzeitig an ein seniorengerechtes Wohnen denkt. Hierbei ist zu beachten, dass Senioren nicht mehr in der Peripherie leben wollen, sondern inmitten der Städte, umgeben von Kultur- und Unterhaltungs- sowie naheliegenden Medizin- und Pflegeeinrichtungen. Damit sind Seniorenwohnobjekte in Selbstbestimmung mit einer im Notfall zur Verfügung stehenden Versorgungsunterstützung in der Zukunft von besonderer Bedeutung. Insgesamt ist ein Anstieg des Bedarfs nach Pflege- und Gesundheitsimmobilien in den unterschiedlichsten seniorengerechten Wohnformen auch in den nächsten Jahren zu verzeichnen, was einen Boom auf Investments in diese Assetklasse – dies zeigte sich bereits in den vergangenen Jahren – nach sich zieht. Allerdings wird auch eine deutliche Renditekompression zu erwarten sein; derzeit liegen die Spitzenrenditen bei maximal 4,2 Prozent von Core- und Core-Plus-Investitionsmöglichkeiten.

Ein weiterer, nicht zu vernachlässigender Aspekt ist die Tatsache, dass die Anzahl von Pflegekräften einen beschränkenden Faktor für den aktuellen wie auch künftigen Ausbau von Pflege- und Gesundheitseinrichtungen darstellt. Diese Entwicklung sowie die hohen verwaltungstechnischen Gegebenheiten von Pflegebetrieben werden unweigerlich zu einer starken Konsolidierung auf dem Betreibermarkt führen. Aus Investorensicht sind ohnehin finanzstarke sowie professionelle Betreiber die Erfolgsbasis für Pflege- und Gesundheitsimmobilien.

### **Hotelimmobilien**

Die Assetklasse Hotel ist mit die am stärksten betroffene Branche in der Coronapandemie. Das Nichtstattfinden von Großveranstaltungen sowie die Einstellung der Reiseaktivitäten im ersten Lockdown aber auch die im zweiten Lockdown vorhandenen Reiseeinschränkungen führten nach einem Übernachtungsrekord in Deutschland in 2019 zu einem Rückgang von 35 Prozent im Jahr 2020. Insgesamt hat die Hotellerie im abgelaufenen Jahr rund 60 Prozent ihres Umsatzes verloren. Hierbei sind vor allem Kongress- und Messestandorte durch das Ausbleiben des Geschäftsreiseverkehrs sowie abgesagter Großveranstaltungen betroffen. Diese Situation ist für viele Betreiber existenzbedrohend. Eine Rückkehr zur Normalität ist noch in weiter Ferne. Auch wenn sich die Pandemielage in 2021 und 2022 entspannen wird, ist eine Rückkehr zur bislang gewohnten Meetingkultur nicht so schnell zu erwarten. Unternehmen werden Geschäftsreisen wie auch Veranstaltungen nicht nur aus Gründen des Infektionsrisikos, sondern vor allem auch aus Kosten- wie auch Nachhaltigkeitsaspekten für eine längere Zeit einschränken. Insgesamt wird aller Voraussicht nach das Vorkrisenniveau erst ab 2024/25 wieder erreicht werden können. Damit steht die Hotelbranche in den nächsten Jahren großen Herausforderungen gegenüber, in denen nur die stärksten Hotelbetreiber überleben können. Zugleich werden Verpächter von Hotelimmobilien einer deutlich geänderten Verpachtungssituation gegenüberstehen. Die in Deutschland bislang manifestierten Fest- und Umsatzpachtverträge

werden in Zukunft nicht mehr haltbar sein. Reine Umsatzpachtverträge, eventuell mit einer geringen Mindestpacht, dürften die Folge sein. Hinzu kommt, dass vertragliche Klauseln in Richtung zeitlich beschränkter Schließungsmöglichkeiten sowie Wegfall der Pachtzahlungspflicht im Fall von Pandemien – als Auswirkung der gesetzlichen Klarstellung bezüglich des Wegfalls der Geschäftsgrundlage – zur Norm werden. Konsequenz ist, dass nur noch kapitalstarke Investoren in Spitzenhotelobjekte in TOP-Lagen investieren können, was hinsichtlich dieses Aspekts eine positive Wirkung auf den Abbau von Hotelüberkapazitäten – die bereits in 2019 deutlich vorhanden waren – haben wird. Durch die Coronapandemie wurden bereits in 2020 Hotelprojektvorhaben eingestellt. Insgesamt machten die Hotelinvestments nur noch 3 Prozent, nach 7,4 Prozent in 2019 gemessen am Gesamtinvestitionsvolumen aus. Das Transaktionsvolumen sank um 60 Prozent, die Spitzenrenditen lagen bei rund 4 Prozent. Durch diese Entwicklung wird die Umnutzung von Hotelgebäuden in Büro-, Wohn- aber auch Healthcareobjekten vielfach geprüft, denn je länger die Pandemiephase andauert, desto stärker kommen Hotelinvestoren, die die Hotels mit einem hohen Fremdkapitalanteil finanziert haben, selbst unter Druck, da aufgrund der fehlenden Pachtzahlungen die Zins- und Tilgungsbeträge nicht mehr geleistet werden können.

### **Immobilienfinanzierung**

Die Auswirkungen der Coronakrise auf die verschiedenen Assetklassen werden auch Änderungen auf der Immobilienfinanzierungsseite nach sich ziehen. Die seit vielen Jahren anhaltende Niedrigzinsphase zeigte bereits in der zweiten Jahreshälfte 2019 infolge der eingetrübten Konjunktur sowie der Gefahr einer Immobilienblase einen leichten Anstieg der Margen. Durch die Schocksituation „Covid-19“ und die Ungewissheit über die Dauer der Pandemie, der Entwicklung der Zahlungsfähigkeit der Mieter sowie die durch Corona forcierten Trends, kam es bereits Mitte 2020 zu einem sinkenden LTV (Verhältnis zwischen Kreditbetrag und Marktwert) sowie weiter steigender Margen, vor allem bei Einzelhandelsobjekten sowie Geschäftshäusern; Hotel- und Gastronomieimmobilien werden zum großen Teil überhaupt nicht mehr finanziert. Allerdings ist dieser Verlauf nicht flächendeckend über alle Assetklassen festzustellen, was auch auf die stabil bleibenden Immobilienpreise infolge des nach wie vor hohen Anlagedrucks auf Büro-, Pflege-, Logistik- und Wohnimmobilien sowie der günstigen Zinsen zurückzuführen ist.

Die zinsoptimierte Projekt- und Objektfinanzierung ist schlussendlich abhängig davon, wie sich die Immobilie mittel- und langfristig aufgrund der Lage, der Solvenz der Mieter, der Drittverwertbarkeit sowie der Nachhaltigkeit positioniert und damit die Zins- und Tilgungszahlungen bedienen kann. Für Core- und Core-Plus-Objekte sollten damit die Immobilienfinanzierungen weiterhin nicht nur möglich, sondern auch attraktiv sein.





Airport Hotel, Flughafen Stuttgart (Kaminlounge)







## ■ Geschäftsverlauf der STINAG Stuttgart Invest AG

Der Geschäftsverlauf der STINAG Stuttgart Invest AG war im Jahr 2020 zum einen von Aktivitäten, die im Zusammenhang mit der Realisierung von Immobilienprojektentwicklungen der Tochtergesellschaften standen, und zum anderen von Corona bedingt negativen Einflüssen auf einzelne Bereiche des Immobilienportfolios geprägt.

Das Gesamtinvestitionsvolumen lag im Berichtsjahr bei insgesamt knapp 24,5 Millionen Euro. Dies betraf die nachträgliche Aktivierung von Gegenständen der Technik- und Geschäftsausstattungen sowie technische Betriebsvorrichtungen für das im Januar 2020 an den Betreiber übergebene Kongresshotel. Des Weiteren wurde eine Kapitalerhöhung bei der STINAG Kongresshotel GmbH & Co. KG in Höhe von 3,0 Millionen Euro durch den Kommanditisten, die STINAG Stuttgart Invest AG, vorgenommen. Zur Begleichung von Abschlagszahlungen einzeln beauftragter Bauunternehmen der unterschiedlichen Gewerke für die Projektentwicklung Königstraße 45, Stuttgart, gewährte die STINAG Stuttgart Invest AG eine weitere Ausleihung in Höhe von 4,8 Millionen Euro. Die Projektentwicklung, das Mikroapartmenthaus in Böblingen, wurde im Rahmen eines Share Deals erworben. Dabei wurden nach der Beseitigung sämtlicher Mängel an dem Objekt und der abschließenden vertraglichen Regelung 100 Prozent der Anteile der Gesellschaft, die das Mikroapartmenthaus hält, zum 01. Oktober 2020 übernommen.

Die seit März 2020 auch in Deutschland grassierende Coronapandemie zeigte insbesondere bei unseren Hotelimmobilien am Flughafen Stuttgart deutlich negative Entwicklungen. Während das Kongresshotel wenige Wochen nach der Übergabe im Rahmen des ersten Lockdowns den Betrieb einstellen musste und seither aufgrund des zweiten Lockdowns und eines fehlenden Messe- und Veranstaltungsbetriebes geschlossen ist, konnte zumindest das Airport Hotel seinen Betrieb, wenn auch nur mit äußerst niedriger Auslastung, fortführen. Aufgrund des geringen Anteils von Gastronomie- und Einzelhandelsflächen am Gesamtimmobilienportfolio der STINAG hielten sich die Belastungen aufgrund von partnerschaftlichen Lösungsmodellen auf einem den Umständen entsprechend situationsbedingt adäquat geringen Niveau.

### Umsatz und Ergebnis

Die Umsatzerlöse lagen im Geschäftsjahr 2020 wie im Vorjahr bei 3,2 Millionen Euro. Die indexbasierten Mieterhöhungen wurden zugleich von verkaufsbedingten Mietrückgängen aus einer Objekttransaktion in 2019 sowie verminderten Mieten und Pachten für die Hotelausstattung des Airport Hotels und eines Einzelhandelsobjektes als Folge der Coronabeschränkungen kompensiert.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe 0,8 Millionen Euro verzeichneten einen deutlichen Rückgang im Vergleich zum Vorjahr (1,9 Millionen Euro). Diese Entwicklung ist auf in 2019 angefallene Sondererträge aus Immobilienverkäufen (Vorjahr: 0,8 Millionen Euro) sowie auf Rückstellungsaufösungen (Vorjahr: 0,5 Millionen Euro), die in 2020 nicht angefallen sind, zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr 2020 reduzierten sich die Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände deutlich um 1,7 Millionen Euro auf 1,4 Millionen Euro insbesondere infolge der in 2019 im Rahmen der Fertigstellung des Kongresshotels angefallenen Sofortabschreibungen auf geringwertige Wirtschaftsgüter (2,5 Millionen Euro). Erstmals sind in 2020 ganzjährig Normalabschreibungen auf die langlebige Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie die materiellen Vermögenswerte von rund 0,8 Millionen Euro angefallen. Die Verminderung bei den Betriebsaufwendungen von 2,5 Millionen Euro in 2019 auf 0,5 Millionen Euro in 2020, welche vor allem auf den Wegfall des Sondereffektes aus den Aufwendungen für die Ausstattungsgegenstände des Kongresshotels (> 250,00 Euro) in 2019 zurückzuführen sind, spiegelt sich insgesamt bei den rückläufigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 2,1 Millionen Euro auf 3,8 Millionen Euro wider. Verursacht durch die Coronabeschränkungen im Frühjahr sowie Herbst und Winter 2020, mussten aus Vorsichtsgründen Einzelwertberichtigungen auf Mieten und Pachten einzelner Vermietungsflächen in Höhe von 0,3 Millionen Euro gebildet werden. Insgesamt lag damit das operative Ergebnis bei -1,2 Millionen Euro. Die deutliche Verbesserung im Vergleich zum Vorjahr (-3,8 Millionen Euro) resultiert insgesamt aus in 2020 nicht angefallenen Sonderabschreibungen für das fertiggestellte Kongresshotel, bei zugleich deutlich geringeren Veräußerungserträgen aus Immobilientransaktionen.

### Kurzgefasste Ergebnisrechnung

in Mio. EUR	2020	2019
Umsatzerlöse	3,2	3,2
Sonstige betriebliche Erträge	0,8	1,9
	<b>4,0</b>	<b>5,1</b>
Abschreibungen	-1,4	-3,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3,8	-5,9
<b>Operatives Ergebnis (EBIT)</b>	<b>-1,2</b>	<b>-3,8</b>
Zins- und Finanzergebnis	7,9	17,2
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>6,7</b>	<b>13,4</b>
Ertragsteuern und sonstige Steuern	-1,2	-2,1
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>5,5</b>	<b>11,3</b>



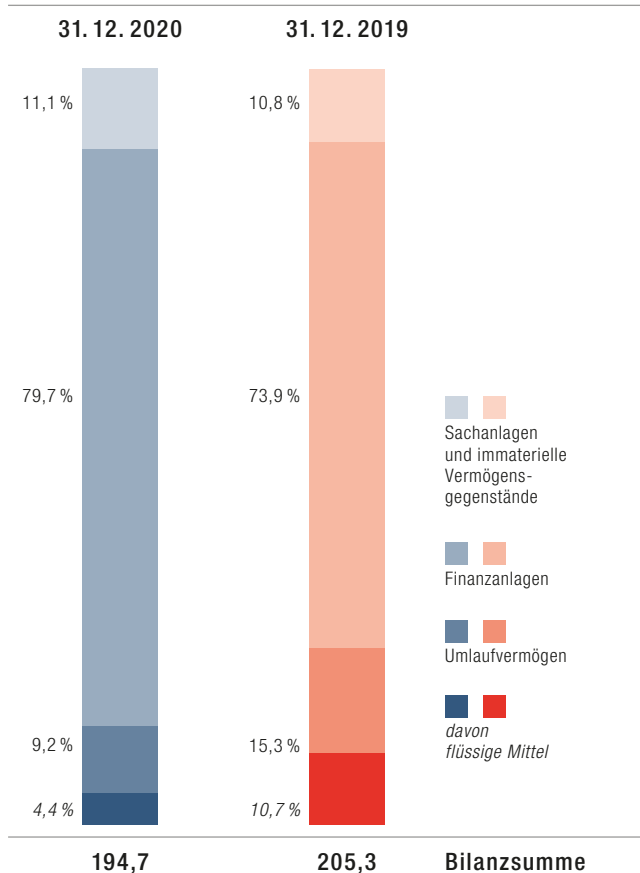
Das Zins- und Finanzergebnis bewegte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 7,9 Millionen Euro (Vorjahr: 17,2 Millionen Euro). Geringere Veräußerungserträge auf Immobilien der Tochtergesellschaft STINAG Immobilien GmbH & Co. KG und die durch die Coronakrise verminderten Erträge aus Beteiligungen der Immobilientochtergesellschaften (im Wesentlichen STINAG Hotel GmbH & Co. KG) trugen zu dieser Entwicklung bei. Insgesamt konnten damit im Geschäftsjahr 2020 rund 8,5 Millionen Euro rein aus Jahresergebnissen der Immobilientochtergesellschaften ausgeschüttet werden, nach rund 17,9 Millionen Euro im Vorjahr. Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge bewegten sich auf einem weiterhin äußerst niedrigen Niveau, was insbesondere auf die europäische Niedrigzinspolitik zurückzuführen

ist. „Strafzinszahlungen“ sind wie in den Jahren zuvor infolge eines optimierten Liquiditätsmanagements nicht angefallen. Die Zinsaufwendungen von 0,7 Millionen Euro, nach 0,8 Millionen Euro in 2019, resultieren aus bestehenden Bankdarlehen. Die rückläufigen sonstigen Zinsaufwendungen sind auf die nicht mehr angefallenen Zinsen aus Steuerbelastungen der in 2019 abgeschlossenen Betriebsprüfung zurückzuführen.

Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern in Höhe von 1,1 Millionen Euro, wurde im Geschäftsjahr 2020 ein deutlich geringerer Jahresüberschuss von 5,5 Millionen Euro, nach 11,3 Millionen Euro im Vorjahr, erwirtschaftet.

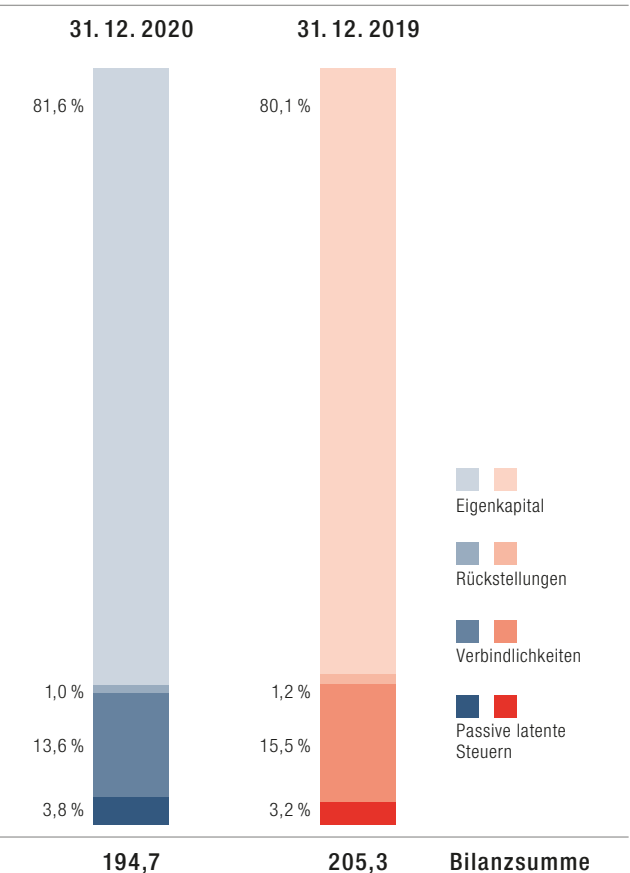
**Vermögensstruktur**

(in Mio. EUR)



**Kapitalstruktur**

(in Mio. EUR)



**Vermögens- und Finanzlage sowie Kapitalentwicklung**

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2020 lag mit 194,7 Millionen Euro unter dem Vorjahreswert mit 205,3 Millionen Euro. Der Anstieg beim Anlagevermögen um knapp 2,8 Millionen Euro auf 176,9 Millionen Euro ist im Wesentlichen auf die Entwicklung der Finanzanlagen, die sich wiederum um 3,4 Millionen Euro auf 155,2 Millionen erhöhten, zurückzuführen. Damit machen die Finanzanlagen 79,7 Prozent der Bilanzsumme aus. Hierzu beigetragen haben die bei der STINAG Kongresshotel GmbH & Co. KG vorgenommene Kapitalerhöhung von 3,0 Millionen Euro sowie die Aktivierung der übernommenen Anteile (100 Prozent) an der STINAG Microappartements GmbH & Co. KG. Folglich erhöhten sich die Anteile an verbundenen Unternehmen von 65,6 Millionen Euro zum 31. Dezember 2019 auf 71,4 Millionen Euro im Berichtsjahr. Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen verzeichneten einen Anstieg auf 83,8 Millionen Euro und damit um 9,6 Millionen Euro im Vergleich zu 2019, was auf die Darlehensgewährungen an die STINAG Microappartements GmbH & Co. KG nach Umbuchung aus den sonstigen Ausleihungen im Rahmen der Anteilsübernahme zurückzuführen ist.

Das Umlaufvermögen verminderte sich um 13,4 Millionen Euro auf 17,9 Millionen Euro und entspricht damit 9,2 Prozent der Bilanzsumme (Vorjahr: 15,3 Prozent). Dieser Rückgang ist weitestgehend auf die Verwendung der flüssigen Mittel zurückzuführen, die in die Projektentwicklungen im Rahmen von Darlehensausreichungen an die Immobilienochtergesellschaften investiert wurden. Die im abgelaufenen Geschäftsjahr infolge der Coronakrise verzeichneten fehlenden Mieteinnahmen schlugen sich sowohl im Anstieg der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie in einem reduzierten Liquiditätszufluss nieder.

Der Finanzmittelbestand lag zum 31. Dezember 2020 bei 10,5 Millionen Euro nach 23,0 Millionen Euro im Vorjahr. Diese Entwicklung ist insbesondere auf den rückläufigen Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (vor allem durch verminderte Mieteinnahmen des Airport Hotels für die Hotelausstattung) von 7,3 Millionen Euro nach 15,4 Millionen Euro zum 31. Dezember 2019 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 12,5 Millionen Euro übersteigen die Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens um rund 7,9 Millionen Euro.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit berücksichtigt die Dividendenausschüttung von 11,2 Millionen Euro für das Geschäftsjahr 2019 sowie bezahlte Zinsen von 0,8 Millionen Euro; er ist mit 11,9 Millionen Euro auf dem Niveau des Vorjahres.

Die Passivseite betrachtet lag die Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2020 mit 81,6 Prozent leicht über dem Vorjahr. Absolut verminderte sich das Eigenkapital im Berichtsjahr um 5,7 Millionen Euro auf 158,9 Millionen Euro infolge eines um 50 Prozent rückläufigen Jahresüberschusses für das Geschäftsjahr 2020.

Die Verbindlichkeiten mit 26,5 Millionen Euro beinhalten wie in den Vorjahren Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 18,0 Millionen Euro sowie Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen von 8,3 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

**Kennzahlen je Aktie**

		2020	2019
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	27,00	28,00
Niedrigster Börsenkurs im Geschäftsjahr	EUR/Aktie	18,00	20,20
Börsenkurs am Jahresende	EUR/Aktie	19,60	26,80
Marktkapitalisierung (ohne eigene Anteile)	Mio. EUR	291,8	399,0
Dividende	EUR/Aktie	0,36	0,75
Ausschüttungsrendite	EUR/Aktie	1,80	2,70
Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV)	%	52,97	35,26
Ergebnis (ohne eigene Aktien)	EUR/Aktie	0,37	0,76
Cashflow nach DVFA (ohne eigene Aktien)	EUR/Aktie	0,43	0,92



Airport Hotel, Flughafen Stuttgart

## ■ Geschäftsverlauf im STINAG Konzern

### Geschäftsaktivitäten Immobilien

Das Geschäftsjahr 2020 der STINAG-Gruppe spiegelte ein weiteres Mal die Optimierung des Immobilienbestandes in eine zukunftsorientierte Richtung wider. Bis Ende 2019 konnte durch den Verkauf von alten nicht mehr revitalisierungsfähigen Objekten, schwerpunktmäßig im Gastronomie- und Einzelhandelsbereich in problematischen Lagen, die strategische Ausrichtung des Immobilienportfolios weitestgehend abgeschlossen werden. Zugleich wurden weitere Projektentwicklungen sowohl in 2019 als auch in 2020 fertiggestellt bzw. begonnen. Hierunter zählt das Kongresshotel am Flughafen Stuttgart, das Mikrowohngebäude inklusive Kindertagesstätte in Böblingen sowie das Geschäftshaus Königstraße 45 in der Stuttgarter City.

An dem konzernweiten Immobilien- und Flächenportfolio ging trotz der erfolgreichen Zukunftsausrichtungen im Bereich der Geschäftsaktivitäten „Projektentwicklungen“ die Coronapandemie im Geschäftsjahr 2020 nicht spurlos vorüber. Während die Assetklassen Büros und Praxen, Senioren und Pflege, Wohnungen und Mikroappartements sowie Produktion einen weiterhin positiven Verlauf aufzeigten, mussten bei den Gastronomie-, Einzelhandels- und Hotelimmobilien zum Teil deutliche Mietrückgänge verzeichnet werden. Die Gastronomie- und Einzelhandelsflächen, die gesamt nur rund 11 Prozent des Immobilienbestandes ausmachen (zu Beginn der Optimierungsstrategie im Jahr 2013 lag der Anteil zwischen 25 Prozent und 30 Prozent), waren durch den ersten Lockdown im Jahr 2020 deutlich weniger belastet als im Rahmen des zweiten Lockdowns. Dennoch konnten die Auswirkungen auf Umsatz und Ergebnis dieser Assetklassen in Grenzen gehalten werden. Hierzu trugen zum einen die Reduzierung dieser Flächen im Rahmen der seit 2013 gesetzten und vollzogenen Strategieausrichtung der vergangenen Jahre, zum anderen die partnerschaftlich langjährig geführten Miet- und Pachtverhältnisse bei. So wiesen die bestehenden Mietverhältnisse in diesen Assetklassen vor allem stundungsbedingte Mietanpassungen auf, Mieterlasse konnten zum großen Teil vermieden werden und wurden unter Abwägung der Situation des einzelnen Mietverhältnisses gewährt.

Schwerwiegender zeigte sich hingegen die Coronakrise in der Assetklasse Hotel. In der Zeit des ersten Lockdowns mussten sowohl das Airport Hotel als auch das neu eröffnete Kongresshotel von Mitte März 2020 bis Mitte Juni 2020 geschlossen bleiben, so dass in dieser Zeit keine Mieteinnahmen generiert wurden. Aufgrund des fehlenden Messebetriebes, des eingeschränkten Stattfindens von Businessveranstaltungen und des bis dato geringen Flugverkehrs wurde bis Ende 2020 das Kongresshotel nicht wieder eröffnet, nachdem es Ende Januar 2020 – nach Fertigstellung im Dezember 2019 – an die Mövenpick-Gruppe im Rahmen der Voreröffnungsphase (restliche Mängelbeseitigung und Einspielung von Betriebsprozessen) übergeben wurde. Eine Eröffnung ist, abhängig vom Verlauf der Coronasituation, ab

September 2021 geplant. Das Airport Hotel am Flughafen Stuttgart war ab Mitte Juni 2020 wieder geöffnet. Die Sommersaison, aber vor allem der zweite Lockdown ab November 2020, führten infolge des geringen Geschäftsreiseverkehrs zu einer äußerst niedrigen Auslastung. Die gastronomische Nutzung war ab dem Zeitpunkt des zweiten Lockdowns nicht mehr, Veranstaltungen nur mit deutlichen Einschränkungen möglich. Diese Situation führte dazu, dass für beide Hotels keine Mietzuflüsse vereinnahmt werden konnten. Mittels Verhandlungen mit dem Hotelbetreiber wurden jedoch Stundungsregelungen mit einer Rückführung bis zu den Geschäftsjahren 2024 und 2025 festgelegt. Eine erste große Rückführungsrate wurde Anfang 2021 geleistet.

Erfreulich stellte sich die Betriebsaufnahme der Projektentwicklung Mikroapartmenthaus samt Kindertagesstätte in Böblingen dar. Nach Fertigstellung und Mieterbezug Ende 2019 erfolgte in der ersten Jahreshälfte 2020 die vollständige Mängelbeseitigung. Zum 01. Oktober 2020 konnten damit 100 Prozent der Anteile an der Projektgesellschaft – heute firmierend als STINAG Microappartements GmbH & Co. KG – übernommen werden. Trotz der Coronakrise entwickelt sich bei dieser Immobilie der Zufluss der Mieterlöse planmäßig. Die Auslastung der Mikrowohnungen bewegt sich, entgegen der Erwartungen während der Coronapandemie, auf einem äußerst hohen Niveau.

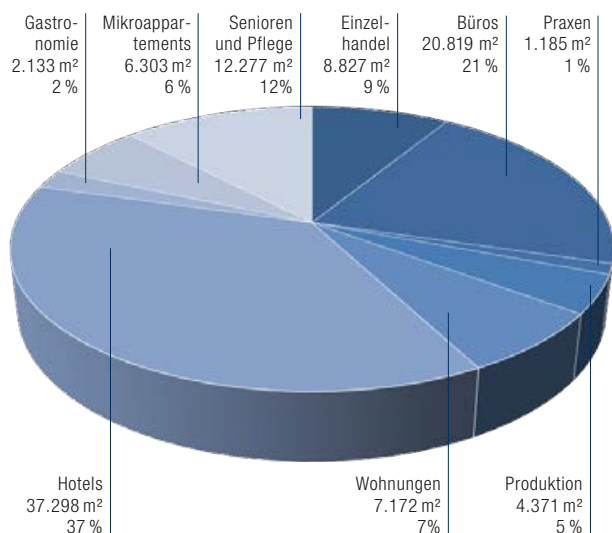
Ebenfalls erfreulich zeigt sich der Fortgang der Revitalisierung des Geschäftshauses Königstraße 45 in Stuttgart. Der Bauablauf erfolgt planmäßig. Der langfristige Mietvertrag für die Büroflächen vom 1. bis 7. Obergeschoss mit rund 3.000 m<sup>2</sup> konnte bereits in 2019 mit einer Rechtsanwaltskanzlei abgeschlossen werden. Bezüglich der Erdgeschoss- und Untergeschossflächen – vorgesehen für Gastronomie und/oder Einzelhandel – finden nach wie vor Verhandlungen statt, wobei sich die Nachfrage nach solchen Flächen durch die Coronapandemie deutlich verringerte. Der Abschluss eines Mietvertrages konnte damit im Geschäftsjahr 2020 noch nicht erfolgen. Eine Vermietung sollte jedoch nach technischer, statischer und genehmigungsrelevanter Klärung bis Mitte 2021 möglich sein. Damit wäre das sich in exzellenter Lage befindliche Geschäftshaus, mit Fertigstellung im Sommer 2021, wieder ein attraktives Tor zum Eingang zur Königstraße.

Ein kleines Teileigentumsobjekt in der Calwer Straße in Stuttgart wurde Ende 2020 zu einem Verkaufspreis von rund 1,3 Millionen Euro veräußert. Diese Immobilie ist ausschließlich auf eine Gastronomienutzung ausgerichtet, weshalb wir aufgrund unserer Strategie diesen Verkauf vorgenommen haben.

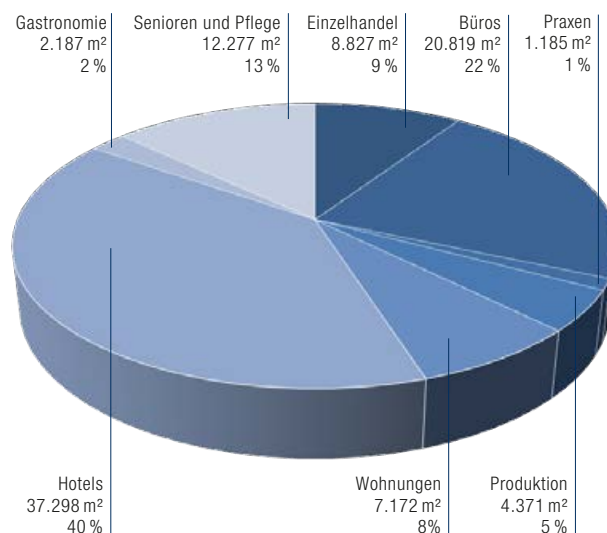
Der Immobilienbestand der STINAG-Gruppe erhöhte sich im Geschäftsjahr 2020 infolge der Anteilsübernahme an der STINAG Microappartements GmbH & Co. KG, die das Mikroapartmenthaus inklusive Kindertagesstätte in Böblingen hält, auf 100.385 m<sup>2</sup> und damit um rund 6,7 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.



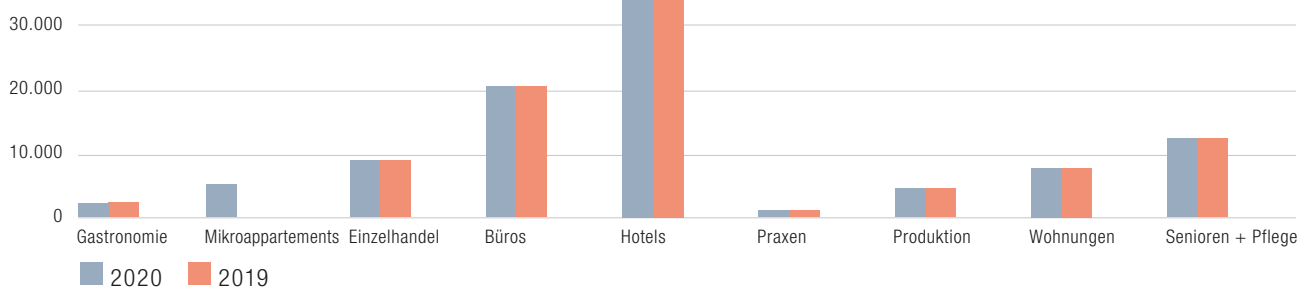
Immobilienbestand 2020 der STINAG-Gruppe



Immobilienbestand 2019 der STINAG-Gruppe



Immobilienbestand der STINAG-Gruppe (m²)



### Umsatz und Ergebnis

Die konzernweiten Umsatzerlöse lagen im Geschäftsjahr 2020 bei 19,2 Millionen Euro und damit nahezu auf Vorjahresniveau (19,3 Millionen Euro). Mit Übernahme des Mikroapartmenthauses in Böblingen zum 01. Oktober 2020 sind erstmals Mieterträge aus dieser Projektentwicklung zeitanteilig in Höhe von 0,3 Millionen Euro vereinnahmt worden. Mieterlössteigerungen von insgesamt 0,3 Millionen Euro konnten zudem durch Indexerhöhungen sowie Vermietungsoptimierungen von

Bestandsgebäuden verzeichnet werden. Gegenläufige Effekte ergaben sich infolge von in 2019 zeitanteilig noch angefallenen Mieterlösen von zwischenzeitlich veräußerten Objekten sowie des sich im Bau befindlichen Bestandsgebäudes Königstraße 45 in Stuttgart, die in 2020 nicht mehr zu einer Vereinnahmung führten. Bedingt durch die Coronapandemie verringerte sich die Umsatzpacht für das Airport Hotel am Flughafen Stuttgart um 0,3 Millionen Euro, für das Kongresshotel wurden keinerlei Mieten vereinnahmt.

Ein deutlicher Rückgang zeigte sich bei den sonstigen betrieblichen Erträgen, die sich von 9,8 Millionen Euro im Geschäftsjahr 2019 auf 3,3 Millionen Euro in 2020 verringerten. Hauptgrund für diese Entwicklung waren insbesondere die deutlich niedrigeren Veräußerungserlöse in 2020 mit 1,2 Millionen Euro im Vergleich zu 2019 von 4,4 Millionen Euro; so wurden im Vorjahr drei kleinere Objekte mit Schwerpunkt Gastronomie- und Wohnungsnutzung veräußert, in 2020 erfolgte die Optimierung des Immobilienbestandes lediglich durch den Verkauf eines kleineren gastronomisch genutzten Teileigentums. Des Weiteren wurden im Berichtsjahr keine Sondererträge in wesentlicher Höhe aus nicht mehr notwendiger Risikoversorge verzeichnet, so dass sich die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen bei lediglich 0,2 Millionen Euro nach 2,6 Millionen Euro im Vorjahr bewegten.

Die Material- sowie Personalaufwendungen lagen leicht unterhalb des Niveaus des Geschäftsjahres 2019.

Der Rückgang bei den Abschreibungen um 0,4 Millionen Euro auf 7,2 Millionen Euro in 2020 ist vor allem auf die deutlich geringeren Abschreibungen der Betriebsausstattung zurückzuführen; im Vorjahr lagen die einmaligen Sonderabschreibungen für die kurzlebige Hotelausstattung des Kongresshotels bei 2,6 Millionen Euro. Diese ergebnisverbessernde Entwicklung wurde zum Großteil durch die erstmals ganzjährige Abschreibung auf das Gebäude, die Betriebs- und Geschäftsausstattung des Kongresshotels sowie die zeitanteilige Gebäudeabschreibung auf das zum 01. Oktober 2020 übernommene Mikroapartmenthaus kompensiert. Ebenfalls verzeichneten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen eine Reduzierung um 0,8 Millionen Euro auf 5,8 Millionen Euro, was

**Ergebnisentwicklung STINAG Stuttgart Invest AG Konzern**

in Mio. EUR	2020	2019
Umsatzerlöse	19,2	19,3
Sonstige betriebliche Erträge	3,3	9,8
	22,5	29,1
Materialaufwand	-1,2	-1,2
Personalaufwand	-1,8	-2,0
Abschreibungen	-7,2	-7,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5,8	-6,6
Operatives Ergebnis (EBIT)	6,5	11,7
Zins- und Finanzergebnis	-2,1	-2,0
Ergebnis vor Steuern	4,4	9,7
Ertragsteuern und Sonstige Steuern	-1,7	-2,5
Jahresüberschuss	2,7	7,2

im Wesentlichen in dem in 2019 angefallenen Sofortaufwand für Hotelgegenstände (Anschaffungs- und Herstellungskosten bis 250,00 Euro) von insgesamt 1,8 Millionen Euro begründet liegt. Zugleich erforderte jedoch die Coronapandemie im Geschäftsjahr 2020 vor allem für Gastronomie-, Hotel- und Einzelhandelsflächen notwendige Wertberichtigungen auf Forderungen sowie die Bildung von Drohverlustrückstellungen in Höhe von insgesamt 1,7 Millionen Euro.

Das negative Zins- und Finanzergebnis erhöhte sich leicht auf 2,1 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahr, hauptsächlich hervorgerufen durch Zinszahlungen aus den für das Mikroapartmenthaus sowie die Projektentwicklung Königstraße 45 aufgenommenen Darlehen.

Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern sowie sonstigen Steuern von insgesamt 1,7 Millionen Euro (Vorjahr: 2,5 Millionen Euro) – in dieser Position ist die entstandene Grunderwerbsteuer für die hundertprozentige Anteilsübernahme der STINAG Microapartements GmbH & Co. KG enthalten – wurde ein in 2020 sonderbeeinflusstes Konzernergebnis von 2,7 Millionen Euro (Vorjahr: 7,2 Millionen Euro) erzielt.

**Vermögens- und Finanzlage sowie Kapitalentwicklung**

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2020 erhöhte sich leicht auf 251,4 Millionen Euro. Dies ist insbesondere auf die im Geschäftsjahr 2020 getätigten Immobilieninvestitionen in Höhe von 22,8 Millionen Euro wie die Fertigstellung und Anteilsübernahme des Mikroapartmenthauses in Böblingen, die restlichen Nacharbeiten für das Ende 2019 fertiggestellte Kongresshotel und den Baufortschritt der Projektentwicklung Königstraße 45 zurückzuführen. Damit erhöhte sich der Anteil der Sachanlagen und immateriellen Vermögensgegenstände auf 89,3 Prozent der Bilanzsumme. Infolge der zuvor genannten 100-Prozent-Anteilsübernahme der STINAG Microapartements GmbH & Co. KG und des damit verbundenen Konzernkreiszugangs waren zum Geschäftsjahresende keine Finanzanlagen mehr vorhanden. Zudem verzeichneten die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände einen Anstieg um 2,4 Millionen Euro auf 9,5 Millionen Euro zum Bilanzstichtag 2020. Diese Entwicklung ist insbesondere auf die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die sich bedingt durch die Coronapandemie in den Bereichen der Vermietung von Gastronomie-, Hotel- und Einzelhandelsflächen von 0,3 Millionen Euro in 2019 auf 3,5 Millionen Euro in 2020 erhöhten, zurückzuführen. Investitionsbedingt verringerte sich der Liquiditätsstand auf 14,8 Millionen Euro und damit um 16,4 Millionen Euro im Vergleich zu 2019.

Auf der Passivseite reduzierte sich das Eigenkapital um 8,4 Millionen Euro auf 153,2 Millionen Euro, was im Wesentlichen durch den geringer angefallenen Konzernjahresüberschuss sowie die

ausgezahlte Dividende für das Geschäftsjahr 2019 begründet ist. Damit lag die Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag bei 61 Prozent und weiterhin auf einem hohen Niveau.

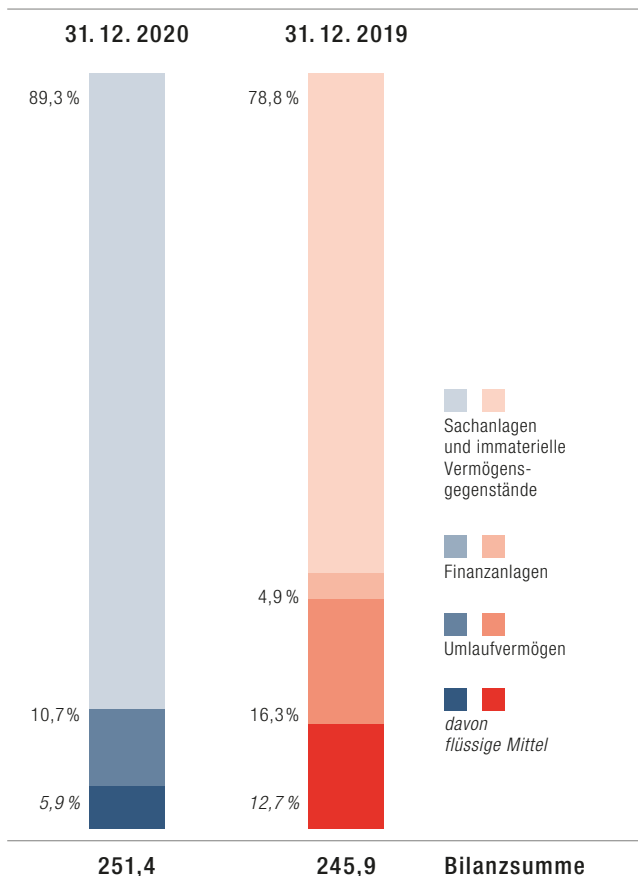
Während sich die Rückstellungen konstant bei 4,4 Millionen Euro bewegten, stiegen die Verbindlichkeiten von 71,5 Millionen Euro auf 85,1 Millionen Euro im Geschäftsjahr 2020 an. Maßgeblich für diese Entwicklung waren die aufgrund der weiterhin günstigen Zinssituation vorgenommenen bankseitigen Objekt- und Projektfinanzierungen in Höhe von 16,4 Millionen Euro, zum einen für das Mikroapartmenthaus in Böblingen, zum anderen für die Königstraße 45 in Stuttgart. Zugleich wurden im Laufe des Berichtsjahres Tilgungen für bereits schon länger bestehende Darlehen für das Kongresshotel, die Wohnimmobilie De La Paz sowie die Seniorenimmobilien von gesamt 1,9 Millionen Euro vorgenommen.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wies einen Rückgang auf 6,5 Millionen Euro nach 8,9 Millionen Euro im Vorjahr auf. Diese Entwicklung ist insbesondere darauf zurückzuführen,

dass in 2019 deutlich höhere Veräußerungserträge im Rahmen von Immobilienverkäufen angefallen sind, bzw. geringere Abschreibungen in 2020 verzeichnet wurden und sich zugleich die Mietforderungen aufgrund der Auswirkungen der Coronapandemie erhöhten. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit mit -11,3 Millionen Euro (Vorjahr: -4,3 Millionen Euro) zeigt sich in den Investitionen für das Mikroapartmenthaus, der Projektentwicklung Königstraße 45 sowie der restlichen Investition vor allem in immaterielle Vermögensgegenstände (Software etc.) für das Kongresshotel. Des Weiteren lagen die Einzahlungen aus Immobilienverkäufen mit 1,4 Millionen Euro im Geschäftsjahr 2020 deutlich unter den in 2019 generierten Veräußerungserlösen mit 5,7 Millionen Euro. Im Finanzbereich war der Cashflow mit 10,8 Millionen Euro negativ, wenn auch im geringeren Umfang als in 2019 (-14,1 Millionen Euro), was vor allem in der Kreditaufnahme für die Projektentwicklung Königstraße 45 sowie den erhöhten Tilgungen auf Darlehen für den Immobilienbestand begründet liegt. Somit reduzierte sich der Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2020 auf 16,9 Millionen Euro nach 32,3 Millionen Euro im Vorjahr.

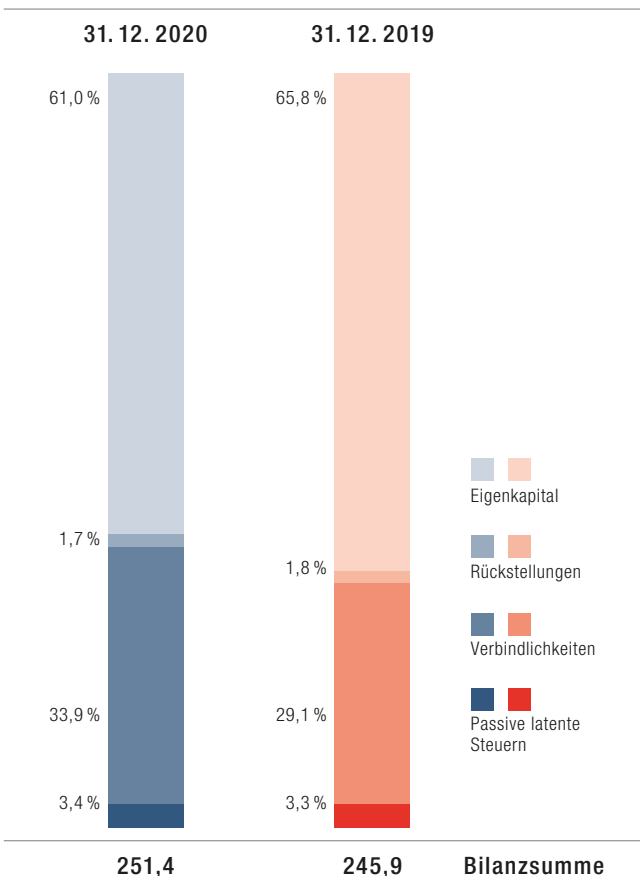
**Vermögensstruktur**

(in Mio. EUR)



**Kapitalstruktur**

(in Mio. EUR)





Büro- und Geschäftshaus, Königstraße 45, Stuttgart (Büroflächen)





## ■ 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.
- Politische Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung

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 2020 bis 31. Dezember 2020 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 2020 haben nicht vorgelegen.

## Prognosebericht mit den wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Konjunktur wird auch in den Jahren 2021 und 2022 aller Voraussicht nach im Wesentlichen von der Coronapandemie beherrscht sein. Insgesamt stehen und fallen die positiven wirtschaftlichen Aussichten Deutschlands mit dem Fortgang der Covid-19-Entwicklung. Eine ökonomische Erholung und damit ein Wiedererstarren der Realwirtschaft ist nur mit einer vollständigen Öffnung sämtlicher Wirtschaftszweige möglich. Dies wiederum ist davon abhängig, ob es gelingt mittels einer zügigen Impfstrategie die Pandemie zu besiegen. Insgesamt wird noch eine längere Zeit vergehen, bis die notwendigen großen Bevölkerungsteile mit den Vakzinen versorgt sind.

Der konjunkturelle Tiefpunkt in Deutschland sollte Ende des 1. Quartals 2021 erreicht sein. Zwar konnte die zweite Welle, die im November und Dezember 2020 zu äußerst empfindlichen Schließungen führte und damit negative Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft hervorrief, gebrochen werden. Die Bedrohung einer dritten Welle durch zahlreiche Virusvarianten, die noch ansteckender sind, wird jedoch bis Minimum zur Mitte des 2. Quartals 2021 die Situation beherrschen. Um einen längerfristigen Substanzverlust der deutschen Volkswirtschaft, gezeichnet durch Existenzbedrohungen, Insolvenzen, weniger Ausbildungsplätzen und Attraktivitätsverlust vieler Innenstädte, zu vermeiden, ist dringend ein klares Öffnungskonzept mit entsprechenden Hygiene- und Testmaßnahmen erforderlich. Hierbei ist die Politik gefordert, die entsprechenden Wege zu ebnen. Zudem ist das Voranschreiten der Impfstrategie, sei es durch die ausreichende Lieferung bis dato zugelassener Impfstoffe sowie die Zulassung weiterer Impfstoffe mit einem hohen Wirksamkeitsgrad und zugleich von Medikamenten die bei einer Coronainfektion den Krankheitsverlauf mildern bzw. stoppen, zu forcieren. Unter all diesen Aspekten kann Ende

des Frühjahres 2021 eine langsame Belebung des Wachstums verzeichnet werden, ab Sommer 2021 sollte damit die Wirtschaft wieder deutlich an Fahrt aufnehmen. Allerdings ist bis Ende des Jahres 2021 maximal mit einem Wirtschaftswachstum von 3 Prozent zu rechnen, welches damit geringer ausfallen wird als noch in den Prognosen im Winter 2020. Abhängig vom Pandemieverhalten in den europäischen Nachbarstaaten sowie in den USA und in Asien sollten die Exporte – bislang die tragende Säule der Wirtschaft – um bis zu 10 Prozent im Jahresdurchschnitt ansteigen. Erst Ende 2022 wenn nicht sogar 2023 ist aller Voraussicht nach wieder mit einem Exportniveau, wie es in den Vorjahren herrschte, zu rechnen, was jedoch wiederum von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung der Handelspartner abhängig ist. Betrachtet man den privaten Konsum, der einen hohen Anteil am Wirtschaftswachstum trägt, sollte sich dieser – zumindest ab Sommer 2021 – schrittweise wieder erholen und zu einem Anstieg um 4,7 Prozent führen. Sobald es pandemiebedingt möglich ist, könnte es zu kräftigen Nachholeffekten kommen, denn die bislang hohe erzwungene Sparquote sollte zu einem Konsumschub führen. Allerdings hängt diese Entwicklung im Wesentlichen davon ab, wohin sich die Arbeitslosigkeit bewegt. Staatliche Hilfen, wie Kurzarbeitergeld und Ausnahmen von der Insolvenzpflicht, werden auslaufen, was jedoch dazu führen wird, dass die vielen kleinen und mittelständischen Betriebe, die durch den ersten und zweiten Lockdown in eine existenzbedrohende Situation kamen, nun im Laufe des Jahres 2021 vor dem Aus stehen und nicht mehr zu retten sind. Zudem dürfte ein weiterer Arbeitsplatzabbau der Betriebszweige, die vom Corona bedingten Strukturwandel nicht betroffen sind, weiter fortgesetzt werden. Aller Voraussicht nach wird damit die Arbeitslosenquote im Jahr 2021 bei 6,3 Prozent liegen. Das Vorkrisenniveau der Erwerbstätigkeit ist möglicherweise nicht vor dem Jahr 2023 erreichbar. Ein weiterer wichtiger Aspekt, der die deutsche Wirtschaft in den Jahren 2021 und 2022 prägen wird, ist die Preisniveaumentwicklung. Die Wiederanhebung der Mehrwertsteuer ab 01. Januar 2021, die durch Corona forcierten Preissteigerungen sowie die eingeführte CO<sub>2</sub>-Abgabe in Höhe von 25,00 Euro je Tonne auf Kraft- und Heizstoffe werden die Inflationsrate weiter antreiben, so dass diese bis Ende 2021 bei 1,4 Prozent bzw. Ende 2022 bei 1,6 Prozent liegen wird. Die umfassenden staatlichen Unterstützungen durch Bund, Länder und Gemeinden sowie die Ausgaben zur Pandemiebekämpfung werden den Staatskonsum und die Staatsschulden weiter deutlich erhöhen. Ein Staatsdefizit von mehr als 100 Milliarden Euro und damit eine Staatsschuldenquote von circa 70 Prozent in Relation zum Bruttoinlandsprodukt sind die Folgen.

Alles in allem wird die gesamtwirtschaftliche Entwicklung von der expansiven Geld- und Fiskalpolitik Deutschlands und



der Europäischen Zentralbank getragen werden. Nur wenn die durch Corona hervorgerufenen massiven Veränderungen sowie der Strukturwandel hinsichtlich Digitalisierung und Klimapolitik konsequent erfasst und die notwendigen Maßnahmen hierzu auf politischer, gesellschaftlicher und unternehmerischer Ebene umgesetzt werden, können in Deutschland, Europa sowie der gesamten Welt wieder positive Wirtschaftsaussichten auf Basis des Vorkrisenniveaus erlangt werden.

### **Marktentwicklung Immobilien**

Der deutsche Immobilienmarkt zeigte sich trotz der massiven Auswirkungen der Coronapandemie auf die Gesamtwirtschaft äußerst robust. Diese hieraus resultierenden Herausforderungen und Veränderungen sowie die Trends der letzten Jahre wie Digitalisierung, Onlineshopping, Work-Life-Balance, demografische Entwicklung, Homeoffice etc. werden auf die einzelnen Assetklassen unterschiedliche Effekte haben.

Der Büroimmobilienmarkt weist auch in Zukunft einen stabilen Verlauf auf. Basis dessen sind trotz eines Anstiegs des Leerstandes die weitestgehend konstanten Bürospitzenmieten. In den vergangenen Jahren herrschte eine historisch niedrige Leerstandsquote infolge der boomenden Flächennachfrage, gepaart mit einer geringen Steigerung von Büroneubauten. Damit bleibt trotz eines Anstiegs des moderaten Leerstandes in 2021 das Mietniveau in sehr guten sowie guten Lagen weitestgehend konstant. Das seit Corona herrschende Thema Homeoffice in der Arbeitswelt wird zwar zu einem Nachfragerückgang führen, dennoch ist die Zunahme des Anteils am mobilen flexiblen Arbeiten lediglich als Ergänzung zum Arbeiten an einem fixen Bürostandort zu sehen; einen kompletten Ersatz wird es jedoch nicht geben, stattdessen sollte sich die Büronutzung neu gestalten. Künftig kommt es zu einer Teilung des Büroimmobilienmarktes in attraktive Bürogebäude in TOP-Lagen und Büroobjekte in Nebenlagen mit unterschiedlichen Effekten auf Mieten wie auch Leerstand. Infolge der Tatsache, dass die Erwerbstätigen der geburtenstarken Jahrgänge aus den 50er und 60er Jahren in den Ruhestand gehen, ist ein dämpfender Effekt auf die Büroflächennachfrage nicht auszuschließen. Zugleich ist jedoch zu berücksichtigen, dass die voranschreitende Digitalisierung bei den produktionsorientierten Arbeitsplätzen einen verstärkten Bedarf an Bürokräften und damit einen Anstieg der Nachfrage nach Büroflächen nach sich ziehen wird.

Das Einzelhandelssegment unterliegt seit einigen Jahren bereits einem elementaren Strukturwandel. Der E-Commerce-Handel nimmt stetig zu – nun verstärkt durch die Coronakrise werden die Filialnetze ausgedünnt, teure Einzelhandelsflächen aufgegeben. Damit kommt es zu einer dauerhaften Senkung an Verkaufsflächen in den Innenstädten. Konsequenzen sind

ebenfalls seit Jahren beobachtete fallende Mieten in den 1A-Lagen. Nachgefragt werden nur noch TOP-Standorte in attraktiven Innenstädten, die über ein großes Kunden- und Tourismuspotenzial mit einer hohen Kaufkraft verfügen. Die durch zahlreiche Filialaufgaben und Schließungen von Warenhäusern freigemachten Flächen werden für alternative Formen wie zum Beispiel Wohnungen, Senior-Living wie auch innerstädtische Logistikstandorte genutzt.

Wohnimmobilien sind infolge der Coronapandemie die klaren Sieger. Wegen der laufenden Beschränkungen hat die Attraktivität von einem schönen großzügigen Zuhause im Grünen zugenommen. Aufgrund des Homeoffice-Effektes ist eine Flächenbedarfszunahme festzustellen. Zudem orientiert sich die Suche nach passenden Wohnobjekten im weiteren städtischen Umfeld zu niedrigeren Konditionen als in Großstädten. Dennoch wird sich das knappe Wohnangebot in Großstädten weiter auf einem hohen Niveau bewegen, wenngleich durch die vermehrten Wohnregulierungsmaßnahmen geringere Mietzuwächse zu erwarten sind. Ein dämpfender Faktor dürfte die steigende Arbeitslosigkeit als Folge der durch Corona hervorgerufenen Wirtschaftskrise auf die Wohnungsnachfrage sein. Gesamt betrachtet, ermöglichen jedoch Investitionen in die Assetklasse Wohnen eine deutlich höhere Rendite als gemeine Kapitalanlagen, so dass in den kommenden Jahren von weiter steigenden Preisen sowie Mieten für Wohnimmobilien – abhängig vom Standort – ausgegangen werden kann.

Die am stärksten von den Auswirkungen der Coronapandemie betroffene Assetklasse ist die der Hotelimmobilien, vor allem diejenigen, die sich speziell an dem Geschäftsreiseverkehr sowie an Messen und Veranstaltungen orientieren. Neben der Tatsache, dass die Auslastung wie auch die Zimmerpreise sowie die Rev-Par's (Ergebnis pro Zimmer) und das ertragsreiche Gastronomiegeschäft einen noch nie dagewesenen Rückgang verzeichneten, ist dennoch ein Niedergang von starken Hotelbetrieben in Bezug auf Lage wie auch Finanzen – sollte die Impfstrategie positiv verlaufen – in den nächsten Jahren nicht zu erwarten. Hierfür benötigt es jedoch Durchhaltevermögen sowie eine finanzielle Stabilität – nicht nur betreiberseitig, sondern auch auf Seiten der Investoren. Das Vorankommen bei den Impfungen sowie ausgeklügelte Hygienekonzepte werden in den nächsten zwei bis drei Jahren das Hotelgewerbe begleiten. Zudem werden Preiskämpfe der übrig gebliebenen Hotelketten, aufgrund einer temporär rückläufigen Nachfrage im Bereich von Übernachtungen sowie Meetings und Messen, auf der Tagesordnung stehen. Ab 2024/25 sollte wieder eine neu gelernte Normalität eintreten und damit attraktive Hotelinvestments zu dem ihnen gebührenden Erfolg führen.



## Ausblick

Die STINAG-Gruppe hat das gesamte Immobilienportfolio und damit die Geschäftstätigkeit anhand der Trendentwicklungen der vergangenen Jahre stetig auf die Zukunft ausgerichtet. Sie entwickelte sich zu einem reinen Immobilienunternehmen, in dem der Immobilienbestand um nicht mehr rentable und sinnvoll entwickelbare Bestandsobjekte, um nicht mehr zukunftsfähige Assetklassen sowie um regionale Standorte mit der fehlenden Zukunftsperspektive, bereinigt wurden. Die hieraus gewonnene Liquidität wurde schwerpunktmäßig in zukunftsorientierte Immobilienentwicklungen in den Bereichen Wohn- und Pflegeobjekte sowie Hotels und Geschäftshäuser investiert.

Anhand der frühzeitigen Orientierung der Investitionspolitik der STINAG-Gruppe an Megatrends konnte ein stabiles Immobilienportfolio mit einem aktuellen Marktwert von 480 Millionen Euro geschaffen werden. Die seit März 2020 grassierende Coronapandemie beschleunigte gewisse Trendentwicklungen, die unter normalen Umständen erst in circa fünf bis zehn Jahren komplett eingetreten wären, die jedoch zum großen Teil seitens der STINAG bereits in der Vergangenheit berücksichtigt wurden. Aufgrund der Natur- und Gesundheitskatastrophe „Corona“ war die belastende Auswirkung auf Hotelimmobilien nicht absehbar, weshalb die Umsatz- und Ergebnisentwicklung in dem außergewöhnlichen vergangenen Geschäftsjahr im Wesentlichen durch die im Portfolio befindlichen Hotelobjekte einen herben Rückschlag erlitten hat. Dies wird sich auch in den kommenden zwei Jahren noch negativ abzeichnen, ab dem Geschäftsjahr 2023/24 sollte jedoch wieder eine deutliche Trendwende erreicht sein. Die weiteren Objekte in den Assetklassen Büro-, Einzelhandels-, Pflege-, Wohn-, Sozial- und Gastronomieimmobilien haben durch die Strategieumsetzung der vergangenen Jahre hieraus gewonnen. Unsere Bürohäuser erzielten und erzielen nachhaltig deutlich positive Ergebnisse, die ab Mitte 2021 durch die Fertigstellung der Bestandsentwicklung Königstraße 45, mit der langfristigen Neuvermietung sämtlicher Obergeschossflächen an eine Rechtsanwalts-gesellschaft, weiter ausgebaut werden. Die restlichen sich noch im Portfolio befindlichen Einzelhandels- und Gastronomieflächen erfuhren in 2020 zwar auch einen pandemiebedingten Rückgang, der sich auch noch im ersten Quartal 2021 bemerkbar machen wird. Aufgrund der Tatsache, dass wir seit 2013 den Anteil dieser Assetklassen von knapp 30 Prozent auf 11 Prozent reduzierten, konnten wir die Auswirkungen in Grenzen halten. Positiv entwickelte sich auch das in 2020 übernommene Mikroapartmenthaus inklusive Kindertagesstätte; die Kontaktbeschränkungen führten zu einem deutlichen Anstieg bei der Auslastungsquote als Konsequenz der gefühlt erhöhten Sicherheiten im Vergleich zu den Hotels. Unsere Pflegeobjekte

wurden durch die Entwicklungen in 2020 in keiner Weise tangiert und werden in den nächsten Jahren einen konstant positiven Verlauf aufweisen.

Damit waren insgesamt infolge der Coronakrise im Geschäftsjahr 2020 die verschiedenen Miet- und Pachtverhältnisse, vor allem im Einzelhandel und im Hotel- und Gastronomie-gewerbe betroffen. Infolge der staatlich verordneten Lockdowns und der daraus resultierenden angespannten Liquiditätssituation einzelner Pächter und Mieter mussten angemessene Wertberichtigungen und Rückstellungen für Drohverluste gebildet bzw. in geringem Umfang Ausbuchungen vorgenommen werden. Diese Entwicklung zeichnete sich erst durch den zweiten Lockdown ab. Sowohl die Umsatzerlöse als auch das Ergebnis lagen damit im Jahr 2020 um circa 50 Prozent unter Planniveau, was unweigerlich auch entsprechende Auswirkungen auf die Dividendenpolitik nach sich zieht.

Für die kommenden fünf bis zehn Jahre werden unsere Investitionsschwerpunkte in den Bereichen Büros, Wohnen, Senior-Living, Pflege und HealthCare sein. Einzelhandels- und Gastronomieflächen werden teilweise im Fall von Projektentwicklungen nur bei Geschäftshäusern in geringem Umfang beigemischt. Für Bestandsflächen in diesem Segment sind Umnutzungen sowie die Vermietung an finanziell starke Mieter mit zukunftsfähigen Konzepten vorgesehen.

Im Geschäftsjahr 2021 wird folglich aller Voraussicht nach eine leicht verbesserte Umsatz-, Ergebnis- und Cashflowentwicklung erreicht werden. Dabei sollten positive Sondereffekte, die in 2020 erzielt wurden – wie Veräußerungsgewinne aus Immobilien sowie Sonderbelastungen durch Fertigstellung von Projekten (Sonderabschreibungen, Steuerbelastungen) – nicht mehr eintreten. Erstmals werden ab dem Geschäftsjahr 2021 die Mieterlöse für das im Jahr 2020 übernommene Mikroapartmenthaus ganzjährig vereinnahmt. Für das Kongresshotel ist erst ab 2022 eine Entspannung zu erwarten. Die Fertigstellung des Objektes Königstraße 45 in Stuttgart im Sommer 2021 trägt zu einer weiteren Erhöhung der Mieterlöse im Rahmen der Vermietung der Büroflächen bei. Insgesamt sollte damit für 2021 eine leichte und für 2022 eine deutliche Verbesserung bei Umsatz, Ergebnis und Cashflow eintreten.

Stuttgart, 31. März 2021

Der Vorstand

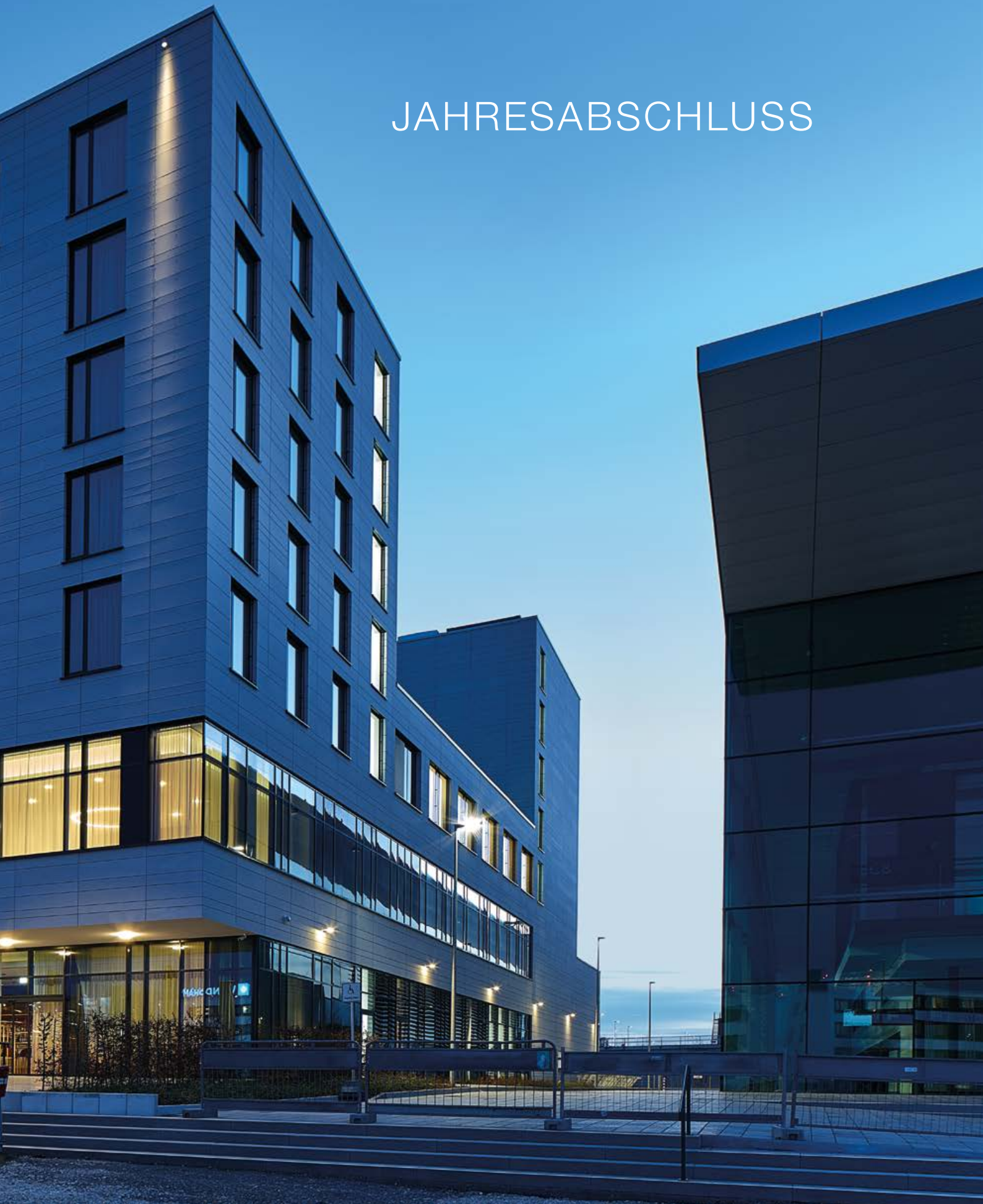
Barth

02





# JAHRESABSCHLUSS



■ Bilanz der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	31.12.2020 EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2019 TEUR
<b>AKTIVA</b>					
<b>Anlagevermögen</b>	(1)				
Immaterielle Vermögensgegenstände			355.645,13		14
Sachanlagen			21.322.428,11		22.256
Finanzanlagen			155.175.355,07		151.779
Summe Anlagevermögen				176.853.428,31	174.049
<b>Umlaufvermögen</b>					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(2)		7.320.958,79		8.256
Wertpapiere	(3)		2.034.800,00		1.078
Flüssige Mittel			8.498.363,91		21.939
Summe Umlaufvermögen				17.854.122,70	31.273
<b>Bilanzsumme</b>				<b>194.707.551,01</b>	<b>205.322</b>
<b>PASSIVA</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
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)		35.227.272,08		40.921
				158.923.465,60	164.617
<b>Rückstellungen</b>	(8)			1.956.653,34	2.383
<b>Verbindlichkeiten</b>	(9)			26.519.432,07	31.735
<b>Passive latente Steuern</b>	(10)			7.308.000,00	6.587
<b>Bilanzsumme</b>				<b>194.707.551,01</b>	<b>205.322</b>



## ■ Gewinn- und Verlustrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	2020 EUR	2020 EUR	2019 TEUR	2019 TEUR
Umsatzerlöse	(11)	3.210.681,10		3.154	
Sonstige betriebliche Erträge	(12)	819.207,61		1.962	
			4.029.888,71		5.116
Abschreibungen	(13)	1.387.410,24		3.043	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(14)	3.875.467,31		5.895	
			5.262.877,55		8.938
Betriebsergebnis			-1.232.988,84		-3.822
Erträge aus Finanzanlagen und sonstige Zinserträge	(15)	8.633.063,37		17.975	
Aufwendungen aus Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen	(16)	740.891,99		776	
			7.892.171,38		17.199
Ergebnis vor Steuern			6.659.182,54		13.377
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(17)		1.144.330,55		2.023
Ergebnis nach Steuern			5.514.851,99		11.354
Sonstige Steuern			43.121,00		60
Jahresüberschuss			5.471.730,99		11.294

■ Entwicklung des Anlagevermögens der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2020
	01.01.2020	Zugänge	Umbuchung (+/-)	Abgänge	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte	342	427	0	0	769
	342	427	0	0	769
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	18.729	0	683	0	19.412
Technische Anlagen	1.558	120	0	0	1.678
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.593	152	0	522	14.223
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	662	96	-683	0	75
	35.542	368	0	522	35.388
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	109.698	5.841	12.000	12.020	115.519
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	74.185	17.812	0	8.237	83.760
Sonstige Ausleihungen	12.000	0	-12.000	0	0
	195.883	23.653	0	20.257	199.279
<b>Anlagevermögen</b>	<b>231.767</b>	<b>24.448</b>	<b>0</b>	<b>20.779</b>	<b>235.436</b>

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS **JAHRESABSCHLUSS**

	Abschreibungen			Buchwert		
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
	328	85	0	413	356	14
	328	85	0	413	356	14
	3.950	254	0	4.204	15.208	14.779
	860	79	0	939	739	698
	8.476	969	522	8.923	5.300	6.117
	0	0	0	0	75	662
	13.286	1.302	522	14.066	21.322	22.256
	44.104	0	0	44.104	71.415	65.594
	0	0	0	0	83.760	74.185
	0	0	0	0	0	12.000
	44.104	0	0	44.104	155.175	151.779
	57.718	1.387	522	58.583	176.853	174.049





Mikroapartmenthaus, Böblingen Flugfeld (1-Zimmerappartement)



## ■ 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 2019 bis 31. Dezember 2019.

### 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 Verlustvorträge, werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und entlastungen mit dem Steuersatz der STINAG Stuttgart Invest AG im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. 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 40 und 41 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.

Die Veränderungen bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen betreffen im Wesentlichen die Kapitalerhöhung bei der STINAG Kongresshotel GmbH & Co. KG (3.000 TEUR) und den Erwerb des 100-Prozent-Kommanditanteils an der STINAG Microappartements GmbH & Co. KG (2.851 TEUR). Die Anschaffungskosten des Anteilserwerbs haben dabei unter Berücksichtigung der Umbuchung von den geleisteten Anzahlungen in Höhe von 12.000 TEUR insgesamt 13.351 TEUR betragen. Außerdem ist nach Erwerb eine Kapitalherabsetzung in Höhe von 11.990 TEUR vorgenommen worden, für die in gleicher Höhe ein Darlehen an die STINAG Microappartements GmbH & Co. KG gewährt wurde. Des Weiteren wurde eine Kapitalerhöhung über 1.490 TEUR vorgenommen, die das Darlehen entsprechend vermindert hat.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen haben sich um 9.575 TEUR erhöht und waren im Wesentlichen durch die Neugewährung eines Darlehens an die STINAG Microappartements GmbH & Co. KG (+11.366 TEUR) sowie durch Rückführungen von Darlehen durch die STINAG Häuser am Markt GmbH Co. KG (-613 TEUR), die STINAG Seniorenresidenz Böblingen GmbH & Co. KG (-934 TEUR) und die STINAG Senioren- und Pflegeimmobilien GmbH & Co. KG (-400 TEUR) beeinflusst.

Das verpachtete Inventar des Airport Hotels in Stuttgart und des Ende 2019 fertiggestellten Kongresshotels in Stuttgart steht im rechtlichen und wirtschaftlichen Eigentum der STINAG Stuttgart Invest AG, welche hieraus in beiden Fällen einen Substanzerhaltungsanspruch gegenüber den Pächtern hat. Diese Ansprüche werden über die Pachtdauer unter den sonstigen Vermögensgegenständen aktiviert und auf Basis des bei Pachtbeginn festgelegten Schätzwertes, der jährlich unter Berücksichtigung der Wiederbeschaffungskosten neu zu bewerten ist, um den Wert der Abnutzung erhöht. Für das Inventar des Airport Hotels beträgt zum 31. Dezember 2020 der jährliche Schätzwert 2.135 TEUR, der dem Substanzerhaltungsanspruch nach Erreichen der durchschnittlichen Nutzungsdauer der Pachtgegenstände entspricht. Für das Inventar des Kongresshotels beträgt zum 31. Dezember 2020 der jährliche Schätzwert 1.945 TEUR und der anfängliche Substanzerhaltungsanspruch 243 TEUR.

Eine Übersicht der Beteiligungsgesellschaften findet sich auf Seite 46. 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 2.448 TEUR (Vorjahr: 2.184 TEUR) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

in TEUR	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	804	44
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.390	3.277
Sonstige Vermögensgegenstände	4.127	4.935
	7.321	8.256



## 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 2020 TEUR
STINAG Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	9.209	100	2.527
STINAG Kö45 Grundbesitz GmbH & Co. KG, Stuttgart	8.576	100	-59
STINAG Pariser Platz GmbH & Co. KG, Stuttgart	3.663	100	3.757
STINAG Hotel GmbH & Co. KG, Stuttgart	10.432	100	1.040
STINAG Parkhaus Weilimdorf GmbH & Co. KG, Stuttgart	476	100	315
STINAG Häuser am Markt GmbH & Co. KG, Stuttgart	875	100	486
STINAG Kongresshotel GmbH & Co. KG, Stuttgart	377	100	-2.372
STINAG Senioren- und Pflegeimmobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	371	100	305
STINAG Seniorenresidenz Böblingen GmbH & Co. KG, Stuttgart	2.693	94	443
STINAG Microappartements GmbH & Co. KG, Stuttgart	413	100	-975
STINAG De La Paz Immobilienverwaltungs GmbH & Co. KG, Stuttgart	3.148	100	734
STINAG Real Estate GmbH, Stuttgart	430	100	12
STINAG New Energy GmbH & Co. KG, Stuttgart	-1.168	100	-4
STINAG Windparks GmbH & Co. KG, Stuttgart	989	100	2

### (3) Wertpapiere

Der Ausweis betrifft im Wesentlichen Anleihen mit Laufzeiten zwischen ein und drei Jahren.

in TEUR	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Sonstige Wertpapiere	2.035	1.078
	2.035	1.078

### (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 Prozent beträgt. Der höchste Kurs im Geschäftsjahr 2020 betrug 27,00 EUR, der niedrigste 18,00 EUR je Aktie.

### (5) Kapitalrücklage

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

### (6) Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen blieben im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

in TEUR	31. 12. 2020	31. 12. 2019
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. 2020	31. 12. 2019
Jahresüberschuss	5.472	11.294
Gewinnvortrag	29.755	29.626
Bilanzgewinn	35.227	40.920

Die Überleitung des Bilanzgewinnes stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Bilanzgewinn Vorjahr	40.920	40.791
Dividende	-11.165	-11.165
Gewinnvortrag	29.755	29.626
Jahresüberschuss	5.472	11.294
Bilanzgewinn	35.227	40.920

**(8) Rückstellungen**

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

in TEUR	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Steuerrückstellungen	0	538
Sonstige Rückstellungen	1.957	1.845
	1.957	2.383

**(9) Verbindlichkeiten**

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

in TEUR	31. 12. 2020	davon Restlaufzeit			31. 12. 2019	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	0	18.000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	100	100	0	0	796	796	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.324	8.324	0	0	12.867	12.867	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	95	95	0	0	72	72	0	0
	26.519	8.519	0	18.000	31.735	13.735	0	18.000

**(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 gewerbsteuerlichen 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 Prozent bzw. 30,53 Prozent und für den gewerbsteuerlichen Verlustvortrag ein Steuersatz von 14,70 Prozent zugrunde gelegt.

**Haftungsverhältnisse**

Haftungsverhältnisse bestehen zum 31. Dezember 2020 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 253 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 2020 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 12.000 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 274 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.

Für die weitere Absicherung des Zinsrisikos wurde im Rahmen einer Anschlussfinanzierung ein Forwarddarlehen (ab 2021) in Höhe von 18.000 TEUR mit einer Laufzeit von 7 Jahren abgeschlossen.

## 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 im Vorjahr vor allem den Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf von zwei Immobilienobjekten.

in TEUR	2020	2019
Erträge aus Anlagenabgängen und Zuschreibungen	30	823
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	53	476
Sonstige betriebliche Erträge	736	663
	819	1.962

### (13) Abschreibungen

Der Ausweis betrifft die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen. Der Rückgang 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 Rückgang der Betriebsaufwendungen in 2020 betrifft im Wesentlichen den im Vorjahr enthaltenen Sondereffekt aus den Aufwendungen für die Ausstattungsgegenstände mit Anschaffungskosten bis 250 EUR für das Ende 2019 fertiggestellte Kongresshotel in Höhe von 1.871 TEUR.

in TEUR	2020	2019
Aufwendungen für den Betrieb	476	2.485
Aufwendungen für die Verwaltung	3.044	3.177
Buchverluste aus Anlagenabgängen und Abschreibungen auf Umlaufvermögen	270	5
Sonstiges	85	228
	3.875	5.895

### (15) Erträge aus Finanzanlagen und sonstige Zinserträge

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

in TEUR	2020	2019
Erträge aus Beteiligungen	8.540	17.934
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<8.540>	<17.934>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	93	41
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<0>	<0>
	8.633	17.975

### (16) Aufwendungen aus Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen

in TEUR	2020	2019
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	23	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	718	776
<i>davon an verbundene Unternehmen</i>	<3>	<5>
	741	776

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

### (17) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beinhalten Körperschaft- und Gewerbesteuer in Höhe von 423 TEUR, die im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen sind. Daneben enthält die Position passive latente Steueraufwendungen von 721 TEUR (siehe hierzu die Erläuterungen unter (10) Passive latente Steuern.

## Kapitalflussrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	2020	2019
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss	5.472	11.294
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.387	3.042
Veränderung der Rückstellungen	-426	-667
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-798
Veränderung der übrigen Aktiva	934	2.142
Veränderung der übrigen Passiva	-830	-378
Zinserträge	-54	-41
Zinsaufwendungen	779	776
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>7.262</b>	<b>15.370</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	4.601	3.621
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-12.457	-14.573
Erhaltene Zinsen	54	41
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-7.802</b>	<b>-10.911</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Gezahlte Zinsen	-779	-776
Gezahlte Dividende	-11.165	-11.165
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-11.944</b>	<b>-11.941</b>
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-12.484	-7.482
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	23.017	30.499
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>10.533</b>	<b>23.017</b>
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Flüssige Mittel	8.498	21.939
Wertpapiere des Umlaufvermögens	2.035	1.078
	<b>10.533</b>	<b>23.017</b>



## 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 2020 betragen 0,4 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 2020 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 2020 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 Herrn Peter May, Küsnacht, Schweiz, an der STINAG Stuttgart Invest AG nicht mehr mittelbar mehr als der vierte Teil der Aktien sowie nicht mehr mittelbar eine Mehrheitsbeteiligung an der STINAG Stuttgart Invest AG gehören.

## Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresabschluss der STINAG Stuttgart Invest AG zum 31. Dezember 2020 weist einen Bilanzgewinn von 35.227.272,08 EUR aus. Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Hauptversammlung folgende Gewinnverwendung vor:

	EUR je Aktie	EUR
Dividende je Stückaktie	0,36	5.359.196,88
		5.359.196,88

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 2020 dividendenberechtigte Grundkapital von 38.705.310,80 EUR eine Ausschüttungssumme von insgesamt 5.359.196,88 EUR; der auf neue Rechnung vorzutragende Gewinnanteil beträgt 29.868.075,20 EUR.

Stuttgart, 31. März 2021

### 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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 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 01. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 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 2021

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kern  
Wirtschaftsprüfer

Wittmann  
Wirtschaftsprüfer



Mikroapartmenthaus inklusive Kindertagesstätte, Böblingen Flugfeld



A modern hotel lobby with a warm, wood-paneled wall on the left and a large glass wall on the right. The ceiling is white with recessed lighting. In the foreground, there are several black armchairs and a small table. A large white graphic of the number '03' is overlaid on the image.

KONZERNABSCHLUSS

03





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

■ Konzernbilanz der STINAG Stuttgart Invest AG

	Anhang	31.12.2020 EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2019 TEUR
<b>AKTIVA</b>					
<b>Anlagevermögen</b>	(1)				
Immaterielle Vermögensgegenstände			2.627.026,80		473
Sachanlagen			221.779.776,13		193.420
Finanzanlagen			1,00		12.016
Summe Anlagevermögen				224.406.803,93	205.909
<b>Umlaufvermögen</b>					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(2)		9.458.632,03		7.073
Wertpapiere	(3)		2.034.800,00		1.078
Flüssige Mittel			14.829.648,42		31.179
Summe Umlaufvermögen				26.323.080,45	39.330
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>				666.109,00	682
<b>Bilanzsumme</b>				<b>251.395.993,38</b>	<b>245.921</b>
<b>PASSIVA</b>					
<b>Eigenkapital</b>	(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		109.872
Konzernbilanzgewinn			3.368.231,05		11.812
Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter			241.459,66		246
				153.237.471,28	161.685
<b>Rückstellungen</b>	(5)			4.437.700,03	4.401
<b>Verbindlichkeiten</b>	(6)			85.142.808,61	71.549
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>				38.893,46	50
<b>Passive latente Steuern</b>	(7)			8.539.120,00	8.236
<b>Bilanzsumme</b>				<b>251.395.993,38</b>	<b>245.921</b>

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

	Anhang	2020 EUR	2020 EUR	2019 TEUR	2019 TEUR
Umsatzerlöse	(8)	19.248.382,64		19.325	
Sonstige betriebliche Erträge	(9)	3.316.184,71		9.760	
			22.564.567,35		29.085
Materialaufwand	(10)	1.214.939,58		1.174	
Personalaufwand	(11)	1.837.235,83		1.927	
Abschreibungen	(12)	7.180.386,03		7.629	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(13)	5.800.672,85		6.640	
			16.033.234,29		17.370
<b>Betriebsergebnis</b>			<b>6.531.333,06</b>		<b>11.715</b>
Erträge aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinserträge	(14)	102.138,10		58	
Aufwendungen aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen	(15)	2.201.343,54		2.047	
			-2.099.205,44		-1.989
<b>Ergebnis vor Steuern</b>			<b>4.432.127,62</b>		<b>9.726</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(16)		489.338,48		2.070
<b>Ergebnis nach Steuern</b>			<b>3.942.789,14</b>		<b>7.656</b>
Sonstige Steuern	(17)		1.198.804,70		494
<b>Konzernjahresergebnis</b>			<b>2.743.984,44</b>		<b>7.162</b>
Anteil anderer Gesellschafter am Konzernjahresergebnis			-22.170,81		-24
<b>Konzerngewinnvortrag</b>			<b>646.417,42</b>		<b>673</b>
Entnahme aus Gewinnrücklagen			0,00		4.000
<b>Konzernbilanzgewinn</b>			<b>3.368.231,05</b>		<b>11.811</b>



■ 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
<b>Stand 31.12.2018</b>	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
<b>Stand 31.12.2019</b>	38.705	1.050	109.872	11.812	161.439

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Auf die Anteile des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital			
	Grundkapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Gesamt
<b>Stand 31.12.2019</b>	38.705	1.050	109.872	11.812	161.439
Konzernjahresergebnis	0	0	0	2.722	2.722
Übrige Veränderungen	0	0	0	0	0
Gezahlte Dividenden	0	0	0	-11.165	-11.165
<b>Stand 31.12.2020</b>	38.705	1.050	109.872	3.369	152.996

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

	Minderheiten- anteile	Konzern- eigenkapital
	246	161.685
	22	2.744
	0	0
	-27	-11.192
	241	153.237

■ Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten					31.12.2020
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Konzernkreis- veränderungen	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen	343	427	0	0	1.430	2.200
Geschäfts- oder Firmenwert	714	0	0	0	580	1.294
	1.057	427	0	0	2.010	3.494
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	273.033	1.662	194	12.683	12.089	299.273
Technische Anlagen und Maschinen	1.559	120	0	0	0	1.679
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.600	152	522	0	0	14.230
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	3.336	8.993	0	-683	0	11.646
	292.528	10.927	716	12.000	12.089	326.828
<b>Finanzanlagen</b>						
Sonstige Beteiligungen	2.039	0	0	0	0	2.039
Sonstige Ausleihungen	12.033	0	33	-12.000	0	0
	14.072	0	33	-12.000	0	2.039
<b>Anlagevermögen</b>	307.657	11.354	749	0	14.099	332.361

ENTWICKLUNG DES KONZERN-ANLAGEVERMÖGENS **KONZERNABSCHLUSS**

	Abschreibungen					Buchwert		
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	Konzernkreis- veränderungen	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
	328	109	0	0	88	525	1.675	15
	256	86	0	0	0	342	952	458
	584	195	0	0	88	867	2.627	473
	89.772	5.937	0	-1.125	602	95.186	204.087	183.261
	861	79	0	0	0	940	739	698
	8.475	969	522	0	0	8.922	5.308	6.125
	0	0	0	0	0	0	11.646	3.336
	99.108	6.985	522	-1.125	602	105.048	221.780	193.420
	2.039	0	0	0	0	2.039	0	0
	17	0	17	0	0	0	0	12.016
	2.056	0	17	0	0	2.039	0	12.016
	101.748	7.180	539	-1.125	690	107.954	224.407	205.909



## ■ Konzern-Kapitalflussrechnung der STINAG Stuttgart Invest AG

in TEUR	2020	2019
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Konzernjahresergebnis	2.744	7.162
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	7.180	7.629
Zuschreibungen auf Finanzanlagen und Sachanlagen	-1.125	-1.125
Veränderung der Rückstellungen	37	-2.624
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.183	-4.447
Veränderung der übrigen Aktiva	-2.329	-1.399
Veränderung der übrigen Passiva	-967	1.836
Zinserträge	-63	-47
Zinsaufwendungen	2.175	1.942
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>6.469</b>	<b>8.927</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	1.377	5.709
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-11.353	-10.049
Einzahlungen/Auszahlungen aus dem Verkauf/Kauf von konsolidierten Unternehmen	-1.351	0
Erhaltene Zinsen	63	47
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-11.264</b>	<b>-4.293</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	4.431	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-1.867	-919
Gezahlte Zinsen	-2.175	-1.942
Gezahlte Dividende	-11.165	-11.165
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-27	-27
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-10.803</b>	<b>-14.053</b>
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-15.598	-9.419
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung des Finanzmittelbestandes	204	0
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	32.258	41.677
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>16.864</b>	<b>32.258</b>
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Flüssige Mittel	14.829	31.180
Wertpapiere des Umlaufvermögens	2.035	1.078
	<b>16.864</b>	<b>32.258</b>

## ■ 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 rechen-technischen 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 2019 bis 31. Dezember 2019.

### Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss umfasst neben der STINAG Stuttgart Invest AG 14 (Vorjahr: 14) voll konsolidierte inländische Tochtergesellschaften. Im Berichtsjahr wurde das Tochterunternehmen STINAG Microappartements GmbH & Co. KG erworben. Außerdem wurde die STINAG Handelsgesellschaft mbH auf die STINAG Stuttgart Invest AG verschmolzen.

### 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 Konzern-

abschluss 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 60 und 61 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 2020 wurde ein Immobilienobjekt veräußert, woraus ein Veräußerungsgewinn in Höhe von insgesamt 1.240 TEUR realisiert wurde.

Bei den Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Bauten sind unter Berücksichtigung der Umbuchung von geleisteten Anzahlungen aus den Finanzanlagen über 12.000 TEUR und des Konzernkreiszugangs über 12.089 TEUR insgesamt Anschaffungs- und Herstellungskosten von 24.920 TEUR für das Mikroapartmenthaus Böblingen zugegangen. Die Zugänge bei den geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau betreffen im Wesentlichen das Bauprojekt Königstraße 45 (8.897 TEUR).

Das verpachtete Inventar des Airport Hotels in Stuttgart und des Ende 2019 fertiggestellten Kongresshotels in Stuttgart steht im rechtlichen und wirtschaftlichen Eigentum der STINAG Stuttgart Invest AG, welche hieraus in beiden Fällen einen Substanzerhaltungsanspruch gegenüber den Pächtern hat. Diese Ansprüche werden über die Pachtdauer unter den sonstigen Forderungen aktiviert und auf Basis des bei Pachtbeginn festgelegten Schätzwertes, der jährlich unter Berücksichtigung der Wiederbeschaffungskosten neu zu bewerten ist, um den Wert der Abnutzung erhöht. Für das Inventar des Airport Hotels beträgt zum 31. Dezember 2020 der jährliche Schätzwert 2.135 TEUR, der dem Substanzerhaltungsanspruch nach Erreichen der durchschnittlichen Nutzungsdauer der Pachtgegenstände entspricht. Für das Inventar des Kongresshotels beträgt zum 31. Dezember 2020 der jährliche Schätzwert 1.945 TEUR und der anfängliche Substanzerhaltungsanspruch 243 TEUR.

Angaben zum Anteilsbesitz

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

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

<sup>2)</sup> 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. 2020	31. 12. 2019
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.517	265
Sonstige Vermögensgegenstände	5.942	6.808
	9.459	7.073

Der Anstieg bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultiert aus Corona bedingten Stundungen. Hierfür wurden angemessene Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Sämtliche Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. In den sonstigen Vermögensgegenständen haben 2.448 TEUR (Vorjahr: 2.434 TEUR) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

**(3) Wertpapiere**

in TEUR	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Sonstige Wertpapiere	2.035	1.078
	2.035	1.078



Kongresshotel, Flughafen Stuttgart (Restaurant)



**(4) Eigenkapital**

Die Entwicklung der einzelnen Komponenten des Eigenkapitals in den Jahren 2020 und 2019 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 2020 unverändert 113.342 Stück nennbetragslose eigene Aktien zum Bilanzstichtag im Bestand gehabt. Der Anteil der eigenen Aktien am Grundkapital beträgt unverändert 0,76 Prozent. Der höchste Kurs im Geschäftsjahr 2020 betrug 27,00 EUR, der niedrigste 18,00 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: 109.872 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. 2020	31. 12. 2019
Steuerrückstellungen	682	668
Sonstige Rückstellungen	3.756	3.733
	4.438	4.401



Kongresshotel, Flughafen Stuttgart (Bar)

**(6) Verbindlichkeiten**

in TEUR	31.12.2020	davon Restlaufzeit			31.12.2019	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	82.502	2.088	10.029	70.385	67.938	1.921	7.628	58.389
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.405	1.405	0	0	2.406	2.406	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	1.236	485	484	267	1.205	564	400	241
<i>davon aus Steuern</i>	<221>	<221>	<0>	<0>	<258>	<258>	<0>	<0>
	85.143	3.978	10.513	70.652	71.549	4.891	8.028	58.630

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe von 82.502 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	01.01.2020	Veränderung	31.12.2020
Passive latente Steuern	10.002	198	10.200
Aktive latente Steuern	-1.766	105	-1.661
Saldo passive latente Steuern	8.236	303	8.539

**Haftungsverhältnisse**

Angabepflichtige Haftungsverhältnisse gemäß § 268 Abs. 7 HGB i. V. m. § 298 Abs. 1 HGB bestehen zum 31. Dezember 2020 nicht.

**Außerbilanzielle Geschäfte**

Angabepflichtige außerbilanzielle Geschäfte bestehen zum 31. Dezember 2020 nicht.

**Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen in Höhe von 1.750 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 30.500 TEUR besteht ein Zinssicherungsgeschäft. Hierzu wurden in 2012 zwei bestehende Zinsswaps durch Abschluss einer neuen Portfolio-Zinsswap-Vereinbarung (Nominalvolumen zum Stichtag 30.500 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 698 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 betrag-, 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 bestehen zwei Forwarddarlehen (ab 2021) in Höhe von insgesamt 36.500 TEUR mit Laufzeiten von 7 bis 9 Jahren und zwei Forward-Zinsswaps ab 2021 in Höhe von insgesamt 20.000 TEUR mit einer Laufzeit von jeweils 10 Jahren. Diese Zinssicherungsgeschäfte werden für zukünftige Immobilieninvestitionen zur Verfügung stehen.

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

**(8) Umsatzerlöse**

in TEUR	2020	2019
Netto-Mieterlöse	17.152	17.410
Erlöse aus Mietnebenkosten	1.511	1.508
Sonstige Erlöse	585	407
	19.248	19.325

Der Rückgang der Mieterlöse resultiert insbesondere aus Objektveräußerungen im Vorjahr. Sämtliche Umsätze in 2020 werden im Inland erwirtschaftet.

**(9) Sonstige betriebliche Erträge**

Die Erträge aus Anlagenabgängen beinhalten den Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf eines Immobilienobjektes in Höhe von 1.240 TEUR (Vorjahr 4.439 TEUR) und die Zuschreibung eines Immobilienobjektes (1.125 TEUR), die aus einer angemessenen Wertaufholung resultiert. Der Rückgang bei den Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen resultiert insbesondere aus den im Vorjahr vorgenommenen Anpassungen bei der allgemeinen Risikovorsorge aus vertraglichen Verpflichtungen.

in TEUR	2020	2019
Erträge aus Anlagenabgängen und Zuschreibungen	2.392	5.596
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	174	2.620
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	7	115
Sonstige Erträge	743	1.429
	3.316	9.760

**(10) Materialaufwand**

in TEUR	2020	2019
Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.215	1.174
	1.215	1.174

**(11) Personalaufwand**

in TEUR	2020	2019
Löhne und Gehälter	1.620	1.742
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	217	185
	1.837	1.927

**(12) Abschreibungen**

Der Ausweis betrifft die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen.

**(13) Sonstige betriebliche Aufwendungen**

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

Der Rückgang der Betriebsaufwendungen betrifft im Wesentlichen den im Vorjahr angefallenen 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 Anstieg bei den Buchverlusten aus Anlagenabgängen und Abschreibungen auf Umlaufvermögen resultiert aus Corona bedingten Abschreibungen und Einzelwertberichtigungen auf die Mietforderungen sowie Drohverlustrückstellungen von insgesamt 1.758 TEUR.

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Vorjahr Rückstellungszuführungen für Schadensersatzaufwendungen für das Bauprojekt Kongresshotel.

Die wesentlichen Einzelpositionen sind aus der nachfolgenden Darstellung ersichtlich.

in TEUR	2020	2019
Aufwendungen für den Betrieb	2.564	4.409
die Verwaltung	1.308	1.298
Buchverluste aus Anlagenabgängen sowie Drohverluste und Abschreibungen auf Umlaufvermögen	1.842	91
Sonstige Aufwendungen	87	842
	5.801	6.640

**(14) Erträge aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinserträge**

in TEUR	2020	2019
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	53	41
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	49	17
	102	58

**(15) Aufwendungen aus anderen Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen**

in TEUR	2020	2019
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	23	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.178	2.047
	2.201	2.047

**(16) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Der Ausweis beinhaltet latente Steueraufwendungen in Höhe von 82 TEUR (Vorjahr: latente Steueraufwendungen 1.118 TEUR).

**(17) Sonstige Steuern**

Die sonstigen Steuern enthalten im Wesentlichen die Grundsteuer sowie die Grunderwerbsteuer für den Erwerb der 100-Prozent-Anteile der STINAG Microappartements GmbH & Co. KG.

**Sonstige Angaben**

**Beschäftigte**

Im Geschäftsjahr 2020 waren im Jahresdurchschnitt 15 (Vorjahr: 18) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Konzern beschäftigt.

**Organbezüge**

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2020 betragen 0,4 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 2020 berechnete Honorar des Abschlussprüfers Ernst & Young GmbH setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2020	2019
Abschlussprüfungsleistungen	102	101
Steuerberatungsleistungen	55	87
	157	188

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 enthalten. Die Position Steuerberatungsleistungen umfasst 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 2020 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 35.227.272,08 EUR wie folgt zu verwenden:

	Euro je Aktie	EUR
Dividende je Stückaktie	0,36	5.359.196,88
		5.359.196,88

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 2020 dividendenberechtigte Grundkapital von 38.705.310,80 EUR eine Ausschüttungssumme von insgesamt 5.359.196,88 EUR, der auf neue Rechnung vorzutragende Gewinnanteil beträgt 29.868.075,20 EUR.

Stuttgart, 31. März 2021

**Der Vorstand**

Barth



## ■ 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 2020 und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzern-Eigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 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 2020 bis 31. Dezember 2020 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 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 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 Angaben
- 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;

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

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

Stuttgart, 31. März 2021

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kern  
Wirtschaftsprüfer

Wittmann  
Wirtschaftsprüfer



Büro- und Geschäftshaus, Königstraße 45, Stuttgart







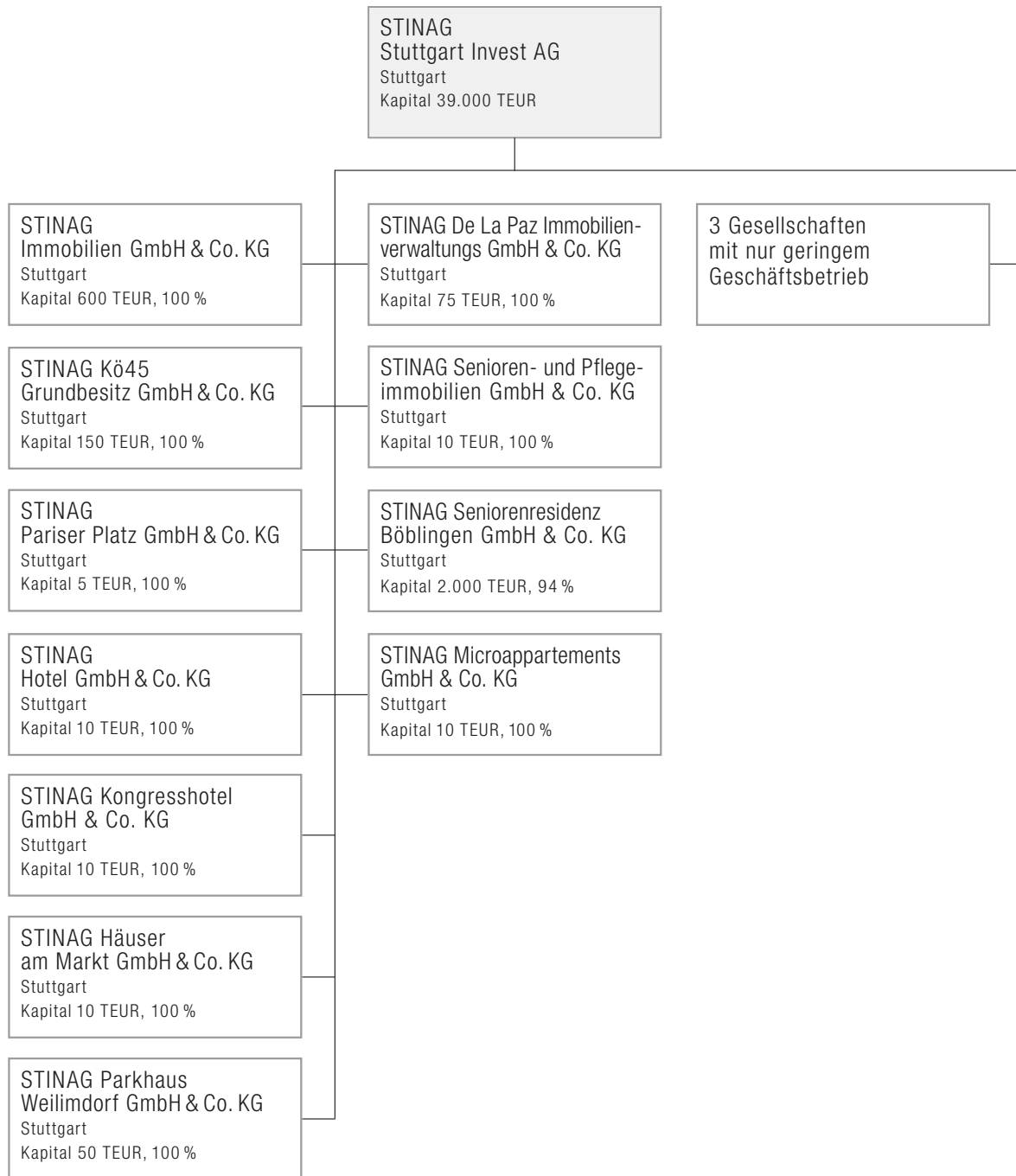
# ANTEILSÜBERSICHT







## ANTEILSÜBERSICHT



Kapitalgesellschaften: Gezeichnetes Kapital  
 Personengesellschaften: Festkapitalanteile

Impressum:

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

Gestaltung und Satz:

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

Fotos:

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



20

